

REGIONE ABRUZZO



# PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE NUOVA LEGGE URBANISTICA SUL GOVERNO DEL TERRITORIO

Presidente della Giunta regionale

**Dr. Marco Marsilio**

Presidente del Consiglio regionale

**Lorenzo Sospiri**

Assessorato Regionale con delega all'Urbanistica

**Arch. Nicola Campitelli** - Assessore

**Arch. Vincenzo Pellegrini** - Responsabile Ufficio Segreteria

Gruppo di lavoro

Coordinatore

**Arch. Pierpaolo Pescara** - Direttore del Dipartimento Ambiente e Territorio della Giunta Regionale

Componenti del Consiglio Regionale

**Dott.ssa Francesca Di Muro** - Direttore Direzione Affari della Presidenza e Legislativi

**Dott.ssa Anna Caporale** – Dirigente del Servizio Legislativo, Qualità Della Legislazione e Studi

**Dott.ssa Maria Laura Simeoni** – Alta Professionalità del Servizio Legislativo

Componenti della Giunta Regionale

**Avv. Andrea Liberatore** - Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio

**Ing. Patrizia De Iulis** - Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale

**Ing. Eligio Di Marzio** - Responsabile Ufficio Paesaggio

**Arch. Sabrina Cataldi** - Responsabile Ufficio Programmi, Norme e Programmi Integrati

Professionisti esterni di supporto

**Avv. Vincenzo Di Baldassarre**

**Arch. Ph.D. Marcello Borrone**



<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	6
<b>CAPO I Principi generali</b> .....	6
Art. 1 (Oggetto e finalità del governo del territorio) .....	6
Art. 2 (I soggetti) .....	7
Art. 3 (Gli atti del governo del territorio) .....	7
<b>CAPO II Programmazione e pianificazione</b> .....	7
Art. 4 (Il modello della pianificazione) .....	7
Art. 5 (Competenze nella formazione degli atti di governo) .....	8
Art. 6 (Funzioni riservate alla Regione) .....	8
Art. 7 (La cooperazione e la partecipazione) .....	8
<b>TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO</b> .....	9
<b>CAPO I Consumo del suolo a saldo zero e promozione della rigenerazione e riqualificazione urbana</b> ...	9
Art. 8 (Contenimento del consumo di suolo) .....	9
Art. 9 (Interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana) .....	10
Art. 10 (Incentivi urbanistici per interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana) .....	11
Art. 11 (Incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici residenziali) .....	13
Art. 12 (Incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici non residenziali) .....	13
Art. 13 (Modifiche di destinazione d'uso) .....	13
Art. 14 (Incentivi per l'addensamento urbano o sostituzione urbana) .....	14
Art. 15 (Disciplina in materia di extra spessori) .....	16
Art. 16 (Disposizioni attuative dell'art. 2-bis del d.p.r. 380/2001) .....	16
Art. 17 (Dotazioni territoriali e standard urbanistici) .....	17
Art. 18 (Contributi regionali per la riqualificazione e la rigenerazione urbana) .....	18
Art. 19 (Opere non più compatibili con gli indirizzi di pianificazione) .....	18
Art. 20 (Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana) .....	18
Art. 21 (Concorsi di architettura e progettazione partecipata) .....	19
<b>CAPO II Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale</b> .....	20
Art. 22 (Valutazione di incidenza) .....	20
Art. 23 (Valutazione ambientale strategica) .....	20
Art. 24 (Valutazione di impatto ambientale) .....	21
Art. 25 (Principi di integrazione e non duplicazione della valutazione ambientale) .....	21
Art. 26 (Autorità competenti) .....	21
Art. 27 (Quadro conoscitivo) .....	22
<b>TITOLO III STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE</b> .....	22



<b>CAPO I Pianificazione territoriale</b> .....	22
Art. 28 (Piani urbanistici e territoriali) .....	22
Art. 29 (Piano territoriale regionale) .....	22
Art. 30 (Effetti del Piano territoriale regionale) .....	23
Art. 31 (Contenuti del Piano territoriale regionale) .....	23
Art. 32 (Piani di settore e Piani speciali territoriali).....	24
Art. 33 (Piano territoriale di coordinamento provinciale).....	25
Art. 34 (Contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale).....	25
Art. 35 (Piani d'area del Piano territoriale di coordinamento provinciale) .....	26
Art. 36 (Piano territoriale delle aree e nuclei di Sviluppo Industriale) .....	26
<b>CAPO II Pianificazione comunale</b> .....	27
<b>Sezione I Piano Urbanistico Comunale</b> .....	27
Art. 37 (Strumenti urbanistici comunali e intercomunali).....	27
Art. 38 (Piano urbanistico comunale).....	28
Art. 39 (Perimetro del territorio urbanizzato).....	29
Art. 40 (Disciplina del territorio urbanizzato) .....	29
Art. 41 (Perimetro e disciplina dei centri storici).....	30
Art. 42 (Disciplina dei nuovi insediamenti).....	31
Art. 43 (Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale) .....	31
Art. 44 (Tavola dello stato di fatto e tavola dei vincoli) .....	33
Art. 45 (Regolamento Edilizio Comunale) .....	33
<b>Sezione II Perequazione e compensazione</b> .....	34
Art. 46 (Perequazione urbanistica) .....	34
Art. 47 (Compensazione urbanistica).....	34
Art. 48 (Perequazione territoriale).....	34
<b>Sezione III Piani Attuativi Comunali</b> .....	35
Art. 49 (Piani attuativi) .....	35
Art. 50 (Contenuti del piano attuativo comunale) .....	35
Art. 51 (Piani attuativi di iniziativa pubblica) .....	36
Art. 52 (Piani attuativi di iniziativa privata).....	36
Art. 53 (Procedimento di formazione del piano attuativo comunale).....	37
Art. 54 (Comparto edificatorio) .....	38
Art. 55 (Attuazione del comparto edificatorio) .....	38
<b>TITOLO IV DISPOSIZIONI SUL TERRITORIO RURALE</b> .....	39
<b>CAPO I Disposizioni generali</b> .....	39



Art. 56 (Territorio rurale).....	39
Art. 57 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente) .....	40
<b>CAPO II Disciplina delle trasformazioni dei suoli agricoli .....</b>	<b>41</b>
Art. 58 (Programma di sviluppo aziendale) .....	41
Art. 59 (Interventi di nuova edificazione mediante programma di sviluppo aziendale) .....	42
Art. 60 (Interventi di nuova edificazione in assenza di programma di sviluppo aziendale) .....	43
Art. 61 (Manufatti per attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici) .....	44
Art. 62 (Regolamento degli interventi sul territorio rurale) .....	44
<b>TITOLO V PROCEDIMENTI DI APPROVAZIONE .....</b>	<b>45</b>
<b>CAPO I Procedimento unico di approvazione dei piani.....</b>	<b>45</b>
Art. 63 (Unificazione del procedimento di piano) .....	45
Art. 64 (Fasi del procedimento) .....	45
Art. 65 (Fase preliminare).....	45
Art. 66 (Fase di formazione del piano).....	45
Art. 67 (Fase di consultazione preliminare) .....	46
Art. 68 (Fase di adozione e partecipazione) .....	46
Art. 69 (Fase di approvazione).....	47
Art. 70 (Trasparenza amministrativa) .....	48
<b>CAPO II Misure di semplificazione del sistema dei piani.....</b>	<b>48</b>
Art. 71 (Semplificazione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica) ..	48
Art. 72 (Pianificazione generale comprensiva della pianificazione settoriale) .....	49
Art. 73 (PTCP con effetti di piani di altre amministrazioni) .....	49
Art. 74 (Modificazione della pianificazione di altri livelli territoriali) .....	49
Art. 75 (Variazione degli strumenti urbanistici).....	50
Art. 76 (Varianti ai sensi dell'articolo 8 del d.p.r. 160/2010).....	51
Art. 77 (Varianti agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 58 del d.l. 112/2008) .....	52
Art. 78 (Atti di coordinamento Tecnico) .....	53
<b>TITOLO VI MISURE ORGANIZZATIVE E STRUMENTI NEGOZIALI .....</b>	<b>53</b>
<b>CAPO I Misure organizzative .....</b>	<b>53</b>
Art. 79 (Ufficio di piano) .....	53
Art. 80 (Garante della comunicazione e della partecipazione) .....	54
Art. 81 (Strumenti di supporto alla pianificazione territoriale).....	54
<b>CAPO II Strumenti negoziali .....</b>	<b>54</b>
Art. 82 (Accordi territoriali) .....	54
Art. 83 (Accordi di programma) .....	55



Art. 84 (Accordi con i privati) .....	55
<b>TITOLO VII TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>56</b>
<b>CAPO I Disposizioni in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio .....</b>	<b>56</b>
Art. 85 (Principi generali per la tutela e valorizzazione del paesaggio) .....	56
Art. 86 (Compiti della Regione e politica per il paesaggio) .....	56
Art. 87 (Piano territoriale paesaggistico regionale) .....	57
Art. 88 (Procedimento di approvazione del PTPR) .....	57
Art. 89 (Coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli altri strumenti di pianificazione) .....	58
Art. 92 (Compiti dei Comuni).....	59
Art. 93 (Commissione regionale per il paesaggio) .....	59
<b>CAPO II Disposizioni in materia di tutela ambientale .....</b>	<b>60</b>
Art. 94 (Tutela delle riserve boschive).....	60
Art. 95 (Tutela delle coste) .....	60
Art. 96 (Tutela dell'ambiente insediato).....	61
<b>TITOLO VIII NORME FINALI .....</b>	<b>62</b>
Art. 97 (Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso) .....	62
Art. 98 (Adeguamento della pianificazione territoriale ed efficacia dei vigenti strumenti sovraordinati) .....	62
Art. 99 (Potere sostitutivo regionale) .....	62
Art. 100 (Oneri di urbanizzazione).....	63
Art. 101 (Disposizioni finanziarie).....	63
Art. 102 (Abrogazioni) .....	64
Art. 103 (Entrata in vigore).....	64



## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I Principi generali

#### Art. 1

##### **(Oggetto e finalità del governo del territorio)**

1. In attuazione dell'articolo 117 della Costituzione, la presente legge stabilisce la disciplina regionale in materia di governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte nell'osservanza dei principi della limitazione del consumo di suolo, della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio naturale, storico architettonico e urbano inteso come bene comune nonché dell'uguaglianza di diritti all'uso e di godimento del bene stesso.
2. Ai fini di cui al comma 1, i Comuni, le Unioni di comuni, le Province e la Regione perseguono le seguenti finalità nell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite dalla presente legge:
  - a) il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che preserva gli ecosistemi, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
  - b) la rigenerazione dei territori urbanizzati attraverso interventi di riuso edilizio, di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica;
  - c) il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, attraverso interventi volti alla previsione, all'adeguamento e all'implementazione delle dotazioni territoriali, all'efficientamento energetico, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale anche sociale;
  - d) la riduzione dei fattori di rischio sismici, idrogeologici, alluvionali e valanghivi connessi all'utilizzazione del territorio al fine di conseguire una maggiore sicurezza urbana;
  - e) la tutela, valorizzazione e preservazione del territorio nelle sue caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
  - f) la valorizzazione di un sistema di città e di insediamenti equilibrato e policentrico, che promuova, altresì, la massima sinergia ed integrazione tra i diversi territori della Regione;
  - g) la valorizzazione delle filiere agricole di qualità e lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando le diversificate funzioni produttive con il presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
  - h) lo sviluppo del tessuto regionale produttivo ed industriale attraverso l'implementazione della rete dei trasporti e la realizzazione delle infrastrutture digitali quale strumento riconnettivo e la riqualificazione delle aree industriali;
  - i) l'implementazione di politiche territoriali mirate alla ottimizzazione e funzionalizzazione delle procedure di pianificazione per agevolare e promuovere lo sviluppo delle attività economiche, sociali e turistico-ricettive;
  - j) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
    - 1) la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;
    - 2) una maggiore offerta e migliore qualità dei servizi pubblici;
    - 3) la piena accessibilità degli spazi per la generalità della popolazione;



- 4) la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani ed extraurbani;
- 5) la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;
- 6) il contenimento del consumo idrico;
- k) l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca lo sviluppo dei trasporti interni e la loro interconnessione con quelli extra-urbani, regionali e nazionali, l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità favorendo il trasporto collettivo ed ecologico;
- l) l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.

## **Art. 2** **(I soggetti)**

1. Le funzioni amministrative relative al governo del territorio sono esercitate, nell'ambito delle rispettive competenze, dai Comuni, dalle Unioni di comuni, dalle Province e dalla Regione, secondo i principi di collaborazione istituzionale, di sussidiarietà, di differenziazione e di adeguatezza.
2. I Comuni esercitano le funzioni primarie ed essenziali della pianificazione urbanistica.
3. I soggetti di cui al comma 1 disciplinano la tutela, la valorizzazione e le trasformazioni territoriali mediante gli atti di governo di cui all'articolo 3 ed assicurano, ciascuno per le proprie competenze, che gli atti di governo del territorio si formino nel rispetto delle disposizioni della presente legge e dei relativi atti attuazione in conformità al Piano territoriale regionale e in coerenza con gli atti di governo del territorio degli altri livelli istituzionali.
4. I soggetti pubblici e privati nonché i cittadini singoli o associati partecipano alla formazione degli atti di governo del territorio secondo le disposizioni della presente legge.

## **Art. 3** **(Gli atti del governo del territorio)**

1. Sono atti di governo del territorio i seguenti strumenti della programmazione e pianificazione territoriale ed urbanistica e le loro varianti:
  - a) piano territoriale regionale (PTR);
  - b) piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);
  - c) piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e Piani d'Area (PA);
  - d) piani di settore (PS) e piani speciali territoriali (PST);
  - e) piano urbanistico comunale (PUC) di livello comunale o intercomunale;
  - f) piani attuativi comunali (PAC), comunque denominati.

## **CAPO II** **Programmazione e pianificazione**

### **Art. 4** **(Il modello della pianificazione)**

1. La pianificazione è la modalità generale di governo del territorio che si sviluppa attraverso la coerenza, l'integrazione e la sinergia fra i soggetti di cui all'articolo 2, sulla base degli elementi conoscitivi e valutativi sullo stato e sulle dinamiche del territorio condivisi attraverso il Sistema Informativo di cui all'articolo 81.
2. La pianificazione si articola nei seguenti livelli territoriali:
  - a) piani territoriali, aventi funzione strategica e programmatica, caratterizzati dalla definizione di obiettivi e scelte di medio e lungo termine a scala sovraordinata;
  - b) piani urbanistici di livello comunale o intercomunale, aventi funzione esecutiva e prescrittiva con cui sono definiti gli indirizzi, le regole di uso del suolo e le modalità di tutela e trasformazione del territorio.



## **Art. 5**

### **(Competenze nella formazione degli atti di governo)**

1. La Regione adotta ed approva il PTR, i PS, i PST e le relative varianti.
2. Nel rispetto del PTR e in conformità con i suoi contenuti di piano paesaggistico regionale, la Provincia adotta ed approva il PTCP, i PA e le relative varianti.
3. Nel rispetto del PTR e in conformità con i suoi contenuti di Piano paesaggistico regionale nonché nel rispetto del PTCP, il Comune adotta ed approva:
  - a) il PUC o il Piano urbanistico intercomunale relativamente alle parti del territorio di propria competenza;
  - b) i PAC;
  - c) i piani ed i programmi.

## **Art. 6**

### **(Funzioni riservate alla Regione)**

1. Ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59) richiedono l'esercizio unitario a livello regionale e restano riservate alla Regione le seguenti funzioni:
  - a) partecipazione alle intese per l'individuazione delle infrastrutture, opere e insediamenti di interesse statale, secondo quanto espressamente disposto dalle medesime norme statali. Contribuisce inoltre alla localizzazione, nel territorio regionale, delle stesse opere, infrastrutture ed insediamenti, in attuazione dei criteri strategici concordati con lo Stato e con gli ulteriori soggetti eventualmente partecipanti all'intesa, relativamente alle caratteristiche tipologiche, economico-finanziarie e qualitative delle opere di cui si tratta;
  - b) esercizio del potere sostitutivo, nei modi disciplinati dalla presente legge, attraverso la nomina di un commissario ad acta nel caso di inerzia degli enti preposti all'assunzione di atti di loro competenza in materia urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale;
  - c) funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia fatte salve le competenze spettanti ai Comuni ai sensi dell'articolo 35 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
2. L'intesa di cui al comma 1, lettera a) è espressa, anche in sede di conferenza dei servizi, dalla Giunta Regionale, su proposta del dipartimento competente in ordine alla tipologia di infrastruttura, opera o insediamento da realizzare, sentiti i Comuni interessati, i quali si pronunciano, anche sulla conformità urbanistica, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento degli atti. Trascorso il termine di cui al presente comma, la Giunta regionale procede a prescindere dal parere.

## **Art. 7**

### **(La cooperazione e la partecipazione)**

1. La Regione, le Province, i Comuni e le Unioni di Comuni, nella formazione degli strumenti di pianificazione, conformano la propria attività al metodo della cooperazione e del confronto con i diversi soggetti preposti alla cura degli interessi coinvolti.
2. Sono strumenti principali di cooperazione e di decisione gli accordi, le conferenze istituzionali, le consultazioni e le conferenze di servizi.
3. Nelle diverse fasi della pianificazione sono assicurate adeguate forme di consultazione con i soggetti sociali ed economici, con i cittadini, singoli e in forme associate per la tutela di interessi diffusi, nonché forme di pubblicità, in ordine alle scelte. A tal fine è consentito l'uso di servizi telematici e la diffusione di dati aperti anche mediante l'uso di servizi telematici sulla rete internet e la diffusione di dati aperti, ai fini di quanto previsto dalla normativa di cui al decreto legislativo



14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, di trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

## TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO

### CAPO I

#### Consumo del suolo a saldo zero e promozione della rigenerazione e riqualificazione urbana

##### Art. 8

###### (Contenimento del consumo di suolo)

1. La Regione Abruzzo, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, assume l'obiettivo del consumo di suolo, come definito al comma 2, a saldo zero, da raggiungere entro il 2050. A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la limitazione del consumo di suolo attraverso la rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato, la compensazione tra territorio costruito ed aree desigillate intese come le aree restituite alla permeabilità.
2. Ai fini della presente legge il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'articolo 39, e quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisca una destinazione che richieda, all'interno del medesimo perimetro, interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo.
3. In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, è consentito il consumo di suolo di cui al comma 2 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico, entro il limite massimo del quattro per cento della superficie complessiva del territorio urbanizzato di cui all'articolo 39 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato.
4. I Comuni, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato nel rispetto dei parametri stabiliti dall'articolo 39. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche nei confronti dell'Agenzia regionale per le attività produttive (ARAP) e del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara con riferimento al territorio urbanizzato all'interno dei piani territoriali vigenti delle aree industriali di cui all'articolo 36, sulla base dei criteri di cui all'articolo 39 per quanto compatibili.
5. In sede di prima approvazione del PUC ai sensi dell'articolo 38, il Comune può prevedere, in aggiunta alla quota di cui al comma 3, un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, nel limite massimo del tre per cento calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato come perimetrato ai sensi del comma 4, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo. Fino alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al comma 4, ai Comuni non è consentito il rilascio di titoli abilitativi inerenti gli interventi di nuova costruzione. Fino all'approvazione del PUC ai Comuni è consentito il rilascio dei titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, fatta eccezione per gli interventi di cui al comma 6.
6. Non concorrono alla costituzione del consumo di suolo ai sensi del comma 2 le aree che sono utilizzate per la realizzazione di interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e le aree poste al di fuori del territorio urbanizzato necessarie per realizzare i seguenti interventi:
  - a) opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico;

- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa per lo sviluppo di attività già insediate ai sensi 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)
  - c) fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio dell'attività agricola nei limiti di quanto previsto dal Titolo IV;
  - d) interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento;
  - e) parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali.
7. La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato è consentita previa verifica, nell'ambito del procedimento di approvazione dei relativi progetti, della insussistenza di alternative consistenti nella rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato.
8. Il Comune può subordinare l'attuazione degli insediamenti di cui al comma 6, lettere b) e c), alla realizzazione di interventi di desigillazione di aree urbanizzate, da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la conservazione della permeabilità del suolo, scomputando l'intero valore delle opere dal contributo di costruzione dovuto.
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 Regione provvede al monitoraggio del consumo di suolo ai sensi della presente legge e alla pubblicazione dei relativi dati sul proprio sito web.
10. I Comuni contermini o ricompresi nell'Unione dei comuni possono stipulare accordi per la ripartizione differenziata delle quote di consumo di suolo di cui ai commi 2 e 3 nel rispetto della percentuale complessiva ivi considerata in conformità ai criteri e alle modalità stabiliti dalle Province secondo misure di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 48.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche con riferimento ai piani territoriali delle aree industriali di cui articolo 36.

## Art. 9

### (Interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana)

1. La Regione Abruzzo promuove la rigenerazione e la riqualificazione delle aree e degli edifici esistenti, secondo i criteri della sostenibilità e della qualità della vita.
2. Per realizzare le finalità di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica privilegiano il riuso dei suoli urbani, il riuso edilizio e la sostituzione e la ristrutturazione urbanistica, nel rispetto di quanto stabilito dalla presente Sezione, quali strumenti diretti ad elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica nel raggiungimento dei seguenti obiettivi:
- a) razionalizzazione dei consumi idrici ed energetici in attuazione dei protocolli energetico-ambientali;
  - b) bonifica di suoli inquinati e riduzione delle aree impermeabili;
  - c) incremento e funzionalizzazione della presenza del verde all'interno dei tessuti urbani;
  - d) previsione di aree idonee per incrementare e facilitare i livelli di raccolta differenziata dei rifiuti;
  - e) sviluppo di una mobilità sostenibile ad accessibilità universale, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso al trasporto pubblico.

3. Ai fini della presente legge, la rigenerazione e la riqualificazione urbana si realizzano mediante i seguenti interventi che possono riguardare aree ed edifici sia pubblici che privati:

- a) interventi di "riuso edilizio" riconducibili alle definizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001;
- b) interventi di "ristrutturazione urbanistica" definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f) del d.p.r. n. 380/2001;
- c) interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione, anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa:
  - 1) la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale;
  - 2) la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale;
  - 3) la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUC;
  - 4) l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo.

4. I Comuni perseguono la qualità progettuale degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura ed i processi di progettazione partecipata.

#### **Art. 10**

##### **(Incentivi urbanistici per interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana)**

1. Per favorire gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana di cui all'articolo 9, comma 3, anche in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono previste le seguenti misure incentivanti:

- a) incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici residenziali secondo i criteri di cui all'articolo 11;
- b) incrementi di superficie per ampliamenti di edifici non residenziali secondo i criteri di cui all'articolo 12;
- c) modifiche di destinazione d'uso secondo i criteri di cui all'articolo 13;
- d) delocalizzazione delle volumetrie dei fabbricati, per le finalità di cui all'articolo 5, comma 9, lettera b), del d.l. 70/2011 secondo i criteri di cui all'articolo 14;

2. Gli incrementi previsti alle lettere a) e b) del comma 1 sono ammessi sulle volumetrie degli edifici esistenti, intendendosi come tali quelle legittime o legittimate alla data di approvazione del PUC. Il tecnico abilitato, all'atto della presentazione dell'istanza, attesta la volumetria esistente mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico; per volumetria e superficie complessiva si intendono quelle calcolate secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico del Comune. In caso di edifici ad usi promiscui, le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo.



3. Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché della tutela dei beni culturali e paesaggistici, sono in ogni caso esclusi:

- a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;
- b) gli edifici collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'articolo 41;
- c) gli edifici e i tessuti edilizi definiti di valore storico, culturale ed architettonico riconosciuti di pregio per il loro valore architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
- d) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;
- e) i beni ricadenti in zona A del vigente piano regionale paesistico (PRP), ad eccezione dell'articolo 18 delle N.T.A. del Piano medesimo;
- f) gli edifici vincolati ai sensi della Parte II 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)

4. In sede di approvazione del PUC i Comuni possono decidere, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone, di avvalersi su tutto il territorio urbanizzato o parti di esso, delle misure incentivanti previste al comma 1. Resta ferma, in ogni caso, l'applicazione delle misure stabilite dall'articolo 5, commi da 9 a 14, del d.l. 70/2011 in alternativa a quanto stabilito dal presente articolo.

5. Gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti di cui al comma 1, sono soggetti al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) per le singole zone territoriali omogenee, come individuate dall'articolo 2 del medesimo d.m. 1444/1968, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 16.

6. Gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti di cui al comma 1 sono soggetti, altresì, al rispetto degli standard previsti dall'articolo 3 del d.m. 1444/68, laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli stessi mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione. I relativi introiti sono quindi vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate ai parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici e negli spazi e servizi pubblici.

7. Il costo di acquisizione di altre aree equivalenti nelle immediate vicinanze per la monetizzazione degli standard di cui al comma 6 in luogo della cessione o uso pubblico, è determinato ponendo a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio o, in assenza, attraverso individuazione del prezzo di mercato.



### **Art. 11**

#### **(Incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici residenziali)**

1. All'interno del PUC i Comuni possono prevedere i casi e le condizioni per concedere un incremento volumetrico massimo fino al quaranta per cento rispetto all'esistente.
2. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore dieci per cento della volumetria esistente qualora l'intervento realizzato abbia la qualificazione energetica in classe A e di un ulteriore quindici per cento della volumetria esistente in caso di qualificazione energetica superiore alla classe A, ai sensi della normativa vigente.
3. Resta fermo il rispetto di quanto indicato all'articolo 10, commi 5 e 6 ed il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq/10 mc.

### **Art. 12**

#### **(Incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici non residenziali)**

1. All'interno del PUC i Comuni possono prevedere i casi e le condizioni per concedere un incremento massimo di superficie utile lorda fino al venti per cento di quella esistente.
2. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore dieci per cento della superficie esistente qualora l'intervento realizzato abbia la qualificazione energetica in classe B e di un ulteriore dieci per cento della superficie esistente qualora l'intervento realizzato abbia qualificazione energetica in classe A, ai sensi della normativa vigente.
3. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore cinque per cento della superficie esistente, da sommare alle premialità di cui ai commi 1 e 2, qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali determini lo smantellamento e la bonifica di immobili censiti nel "Piano Regionale di protezione dell'ambiente, decontaminazione, smaltimento e bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto" (P.R.A.) di cui alla legge regionale 4 agosto 2009, n. 11 (Norme per la protezione dell'ambiente, decontaminazione, smaltimento e bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto) aventi una superficie minima di 100 mq che, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano dotati di coperture contaminate da amianto.
4. La misura premiale di cui al comma 3 non è cumulabile con altri incentivi previsti dalla normativa statale o regionale.
5. Resta fermo il rispetto di quanto indicato all'articolo 10, commi 5 e 6 ed il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali privati e pubblici eventualmente previsti dalla normativa di settore nella misura minima, prevista dalla normativa vigente in materia, per la specifica destinazione.

### **Art. 13**

#### **(Modifiche di destinazione d'uso)**

1. Le modifiche di destinazione di uso, realizzate anche attraverso interventi di cui agli articoli 11 e 12, sono ammissibili purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.
2. Ferma la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici, sono comunque consentiti i cambi di destinazione verso quelle destinazioni già presenti nell'edificio o negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento. Il cambio di destinazione d'uso, in questo caso, deve essere funzionale alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio.
3. Sussiste compatibilità o complementarietà reciproca tra le seguenti destinazioni:
  - a) destinazioni residenziali integrabili con:
    - 1) esercizi commerciali di vicinato;
    - 2) studi professionali;

- 3) artigianato di servizio;
  - 4) strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
  - 5) cultura;
  - b) destinazioni produttive quali industriali, artigianali, direzionale e servizi, integrabili con:
    - 1) commerciali di vicinato;
    - 2) ricettività alberghiera ed extra - alberghiera;
    - 3) cultura e comunicazione;
    - 4) ricreativa-sportiva;
  - c) destinazioni turistico- ricettive, integrabili con:
    - 1) ricettività alberghiera,
    - 2) extra alberghiera e all'aria aperta,
    - 3) residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale;
    - 4) residenze per il personale addetto;
    - 5) ricreativa-sportiva;
  - d) destinazioni direzionali integrabili con:
    - 1) artigianato;
    - 2) servizi;
    - 3) commerciale nella forma di esercizio di vicinato;
  - e) destinazioni agricole integrabili con:
    - 1) attività agrituristica in ogni forma;
    - 2) somministrazione alimenti e bevande.
4. Il cambio verso destinazioni d'uso complementari è soggetto al rilascio del titolo abilitativo richiesto per il singolo specifico intervento, salva la possibilità delle Amministrazioni comunali di valutare ulteriori casi mediante il procedimento di cui all'articolo 14 del d.p.r. 380/2001.
5. Per le destinazioni d'uso commerciale diverse dagli esercizi di vicinato, restano fermi i parametri urbanistici stabiliti dalla legge regionale 31 luglio 2018, n. 23 (Testo unico in materia di commercio) e le relative procedure.
6. Per le destinazioni ricettive si rinvia alla normativa regionale vigente in materia.
7. Per gli immobili che hanno beneficiato di incentivi economici pubblici, le modifiche di destinazione d'uso di cui al presente articolo sono ammissibili nel rispetto degli eventuali vincoli indicati nei singoli atti concessori.

#### **Art. 14**

##### **(Incentivi per l'addensamento urbano o sostituzione urbana)**

1. Al fine di incentivare gli interventi di addensamento o sostituzione urbana di cui all'articolo 9, comma 3, lettera c), anche in applicazione delle previsioni di cui all'articolo 5, comma 9, lettera b), del d.l. 70/2011, è consentita, con le premialità e le condizioni di cui ai successivi commi, la integrale demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di fabbricati esistenti:
- a) ubicati in zona agricola nello strumento urbanistico comunale e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
  - b) ubicati in aree, come individuate nelle carte di pianificazione territoriale e di bacino e/o nelle cartografie ufficiali, caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico (aree interessate da fenomenologie gravitative attive o quiescenti ed aree potenzialmente esondabili) e/o in aree suscettibili di instabilità sismoindotta, che non consentono la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia come definita dall'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.p.r. 380/2001;
  - c) ubicati in aree ad alta valenza paesaggistica, in aree protette o soggette a vincolo di tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. 42/2004;



- d) individuati dai Comuni nei PUC come non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione comunale ai sensi dell'articolo 3-bis del d.p.r. 380/2001.
  - e) 2. Sono comunque esclusi gli edifici:
  - f) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici generali o da altri provvedimenti adottati dalle autorità competenti;
  - g) vincolati ai sensi della Parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - h) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono interventi di demolizione;
  - i) realizzati in tutto o in parte in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non sanati;
  - j) ubicati nelle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri storici di cui all'articolo 41 e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.
3. In sede di PUC, i Comuni possono escludere l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente articolo a particolari immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, nonché stabilire limitazioni alle premialità di cui al comma 8 in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del loro diverso grado di saturazione edilizia.
4. La ricostruzione è ammessa esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dello stesso Comune, in area in cui è prevista dal PUC la medesima destinazione d'uso del fabbricato demolito ovvero una destinazione compatibile o complementare ai sensi dell'articolo 13.
5. Gli interventi sono comunque subordinati all'esistenza, presso le aree di ricostruzione, delle dotazioni di standard ovvero al loro adeguamento o monetizzazione in ragione del maggiore carico urbanistico connesso all'eventuale aumento di volume o di superficie in caso di utilizzo delle premialità di cui all'articolo 10.
6. La demolizione dell'edificio esistente è comunque eseguita prima dell'inizio dei lavori del nuovo manufatto e ad essa si accompagna sempre l'esecuzione di interventi intesi a restituire a destinazione agricola l'originaria area di sedime. Gli interventi di cui al presente comma determinano la perdita di capacità edificatoria dell'originaria area di sedime e del relativo lotto di pertinenza ed il loro asservimento al sito di delocalizzazione, da trascrivere nei pubblici registri, a cura del Comune ed a spese del richiedente il titolo abilitativo. Per i fabbricati ubicati in area agricola il lotto di pertinenza è commisurato al lotto asservito ovvero alla superficie fondiaria necessaria alla realizzazione del volume oggetto di demolizione, calcolato ai sensi dell'articolo 60.
7. In caso di mancata effettuazione degli interventi di cui al comma 6 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 31 del d.p.r. 380/2001.
8. Gli interventi di cui al presente articolo beneficiano delle premialità di cui agli articoli 11 e 12.
9. Resta fermo, per gli incrementi di volume o superficie realizzati in attuazione del presente articolo, il rispetto delle prescrizioni in materia di distanze ed altezze stabilite da norme nazionali, ivi compresi gli articoli 8 e 9 del d.m. n. 1444/68, fatta salva l'applicazione dell'articolo 16.
10. Gli interventi di cui al presente articolo si attuano previo rilascio del titolo abilitativo di cui al comma 11 quale intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001. Resta ferma, nei casi di cui al comma 2, lettere b) e c), l'acquisizione del preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo o alla valutazione del rischio.
11. Nel permesso di costruire sono specificate le condizioni per la delocalizzazione di cui al comma 6 con particolare riferimento agli obblighi relativi all'esecuzione degli interventi di demolizione e di ripristino ambientale dell'originaria area di sedime.
12. Con delibera di Consiglio il Comune provvede, ai sensi dell'articolo 75, alla retrocessione in area agricola del lotto di pertinenza dell'edificio esistente oggetto di demolizione, nel caso ricada in zona urbanisticamente edificabile.



13. Per gli interventi di cui al presente articolo, il contributo di costruzione dovuto in base agli articoli 16 e seguenti del d.p.r. 380/2001 è commisurato con esclusivo riferimento agli incrementi realizzati e può essere ridotto al cinquanta per cento ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo. I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o per il contenimento del rischio radon nel rispetto delle Linee Guida regionali vigenti.

14. Sono, comunque, consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di delocalizzazione delle volumetrie dei fabbricati esistenti in area o aree diverse da quella di partenza nella disponibilità del medesimo proponente, purché diverse dalle Zone A di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968. In caso di delocalizzazione delle volumetrie di un insieme di fabbricati i Comuni possono procedere attraverso l'approvazione di un PAC con le procedure di cui all'articolo 53.

#### **Art. 15**

##### **(Disciplina in materia di extra spessori)**

1. Al fine di garantire una riduzione dell'indice di prestazione energetica previsto dal 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), ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta di un edificio di nuova costruzione e, fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di distanze, si assumono come non computabili i seguenti extra spessori murari:
  - a) la parte delle murature di ambito esterno, siano esse murature portanti o tamponature, che ecceda i centimetri trentacinque. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri trenta. La finalità e la funzionalità della porzione di muratura non inclusa nel calcolo sono dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;
  - b) la porzione superiore non strutturale dei solai eccedente i venti centimetri di spessore, fino ad un extra spessore massimo di venti centimetri.
2. Con riferimento agli interventi di cui al comma 1, lettera b), gli extra spessori ammessi non rientrano nel calcolo per la determinazione delle altezze massime ammesse per i fabbricati, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici.

#### **Art. 16**

##### **(Disposizioni attuative dell'art. 2-bis del d.p.r. 380/2001)**

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2-bis del d.p.r. 380/2001, all'interno di piani attuativi o di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, i Comuni possono prevedere limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati in deroga a quelli previsti dal d.m. 1444/1968, purché finalizzati alla riqualificazione ed al recupero urbano delle zone omogenee di cui ai numeri 1) e 2) dell'articolo 9 del d.m. 1444/1968. Qualora i piani ricadono, anche solo parzialmente, in aree tutelate o vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la deroga di cui al presente comma è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.
2. Limitatamente agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione posti al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili, dai centri storici consolidati e dagli ulteriori ambiti di particolare pregio storico ed architettonico al fine di utilizzare gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dalla normativa nazionale e regionale vigente,



resta ferma l'applicabilità della deroga ai limiti di altezza di cui all'articolo 8 del d.m. 1444/1968, come disposta dal comma 1-ter dell'articolo 2-bis del d.p.r. 380/2001. Per le medesime finalità è parimenti consentito l'ampliamento fuori sagoma in pianta purché nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle diverse previsioni di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica, vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 17**

##### **(Dotazioni territoriali e standard urbanistici)**

1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema di dotazioni territoriali, costituito dall'insieme delle infrastrutture, dei servizi, delle attrezzature, degli spazi pubblici o di uso pubblico e di ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale, volto a conseguire uno standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale.

2. Costituiscono dotazioni territoriali:

a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 2 della legge regionale 23 settembre 1998 n. 89 (Disposizioni in forma coordinata materia di determinazione dei contributi di concessione edilizia. Modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 13 del 1998 concernente: nuove tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge n. 10 del 1977 e dell'art. 7 della legge n. 537 del 1993 per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e della quota del costo di costruzione);

b) le attrezzature ecologiche ambientali che consistono negli spazi, nelle opere e negli interventi concorrenti, insieme alle altre dotazioni territoriali, a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici e a tutela delle persone e dell'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

3. Il PUC conferma l'attuale quota complessiva di aree pubbliche destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 esistente nel territorio urbanizzato, e, nel caso di carenza degli stessi, prevede l'adeguamento alle suddette quantità, avendo quale riferimento minimo quanto stabilito dal medesimo decreto ministeriale n. 1444/1968.

4. Limitatamente agli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana gli standard di cui al comma 3 sono quantificati nella misura minima inderogabile di 26 mq ripartita secondo le indicazioni di cui all'articolo 3 del dm 1444/1968, fatta eccezione per le lettere c) e d) i cui metri quadrati sono pari, rispettivamente, a 13 ed a 6,5. Nelle aree del territorio urbanizzato caratterizzate da un'elevata mobilità sostenibile, è consentito ridurre o azzerare gli standard relativi alle aree per parcheggio in favore di quelle attinenti le aree destinate a spazi pubblici.

5. Ai fini del raggiungimento degli standard di cui al comma 3, qualora sia comprovata la mancanza di spazi adeguati da destinare agli stessi, possono essere individuate altre aree del territorio, anche non urbanizzato, purché limitrofe, ove realizzare gli standard e da cedere successivamente al Comune.

6. Le aree permeabili collocate all'interno del territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono destinate prioritariamente alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento dei corridoi verdi tra territorio rurale e territorio urbanizzato.

#### **Art. 18**

##### **(Contributi regionali per la riqualificazione e la rigenerazione urbana)**

1. Al fine di promuovere gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, la Regione può concedere contributi ai Comuni, alle Province e ad altri enti per la realizzazione di dotazioni territoriali ed il loro ammodernamento e rinnovo, per l'acquisizione di opere non più compatibili e la loro demolizione o trasformazione secondo quanto previsto dall'articolo 19, per l'attuazione di opere di bonifica di aree contaminate e per la progettazione a scala urbana degli interventi. La scelta degli interventi su cui concentrare gli investimenti pubblici è operata sulla base di valutazioni che tengano conto, in particolare, degli effetti strategici, ambientali, territoriali e sociali degli stessi.
2. La Regione, per la finalità di cui al comma 1, può istituire o partecipare a uno o più fondi immobiliari che attuino interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana in conformità alla presente legge.
3. La Regione può altresì istituire un apposito fondo di garanzia per favorire l'accesso al credito per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.
4. La Regione promuove la diffusione di sistemi di rating di sostenibilità delle costruzioni, con certificazione rilasciata da soggetto indipendente, attestante le caratteristiche e le performance delle stesse, con riferimento sia a singoli edifici oggetto di interventi di qualificazione edilizia che ad ambiti urbani, interessati da interventi di rigenerazione urbana.
5. La Regione incentiva altresì iniziative di promozione della cultura urbanistica, con particolare riferimento alla riqualificazione e alla rigenerazione delle città, nonché i processi di formazione e aggiornamento professionale per i propri dipendenti e per quelli degli enti locali assegnati agli uffici competenti.

#### **Art. 19**

##### **(Opere non più compatibili con gli indirizzi di pianificazione)**

1. In attuazione dell'articolo 3-bis del d.p.r. 380/2001, il PUC individua gli edifici non più compatibili con gli indirizzi di pianificazione, definendo gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano che si intendono realizzare con la demolizione o la significativa trasformazione delle stesse e gli indirizzi progettuali in merito alla tipologia degli interventi da attuare.
2. In alternativa alla espropriazione delle opere di cui al comma 1 il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene in virtù del quale sia attribuita al proprietario dello stesso in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati.
3. Nelle more dell'attuazione del piano secondo quanto indicato al comma 1 e fino alla stipula dell'accordo di cui al comma 2, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire gli interventi conservativi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione.

#### **Art. 20**

##### **(Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana)**

1. Per promuovere la realizzazione degli interventi di addensamento o sostituzione urbana, il Comune predisponde e mantiene aggiornato l'albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana e predisponde appositi elaborati cartografici per renderne agevole l'individuazione.
2. Nell'albo sono individuati, in particolare:

- a) gli immobili pubblici che l'amministrazione comunale destina agli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, con indicazione del relativo prezzo base ai fini della loro cessione. Stante il superiore interesse riconosciuto all'azione di rigenerazione, il prezzo è determinato anche in riferimento all'effettivo e specifico interesse pubblico perseguito con l'intervento. Gli immobili sono individuati tra quelli facenti parte:
- 1) del patrimonio disponibile comunale;
  - 2) delle aree pubbliche destinate a servizi e non più funzionali alla loro destinazione;
  - 3) degli immobili acquisiti ai sensi dell'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98;
  - 4) degli immobili trasferiti al Comune ai sensi dell'articolo 48, comma 3, lettera c), del decreto legislativo n. 159 del 2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136);
- b) gli immobili resi disponibili da altri enti pubblici o società da questi partecipate, previa stipula di apposita convenzione;
- c) gli immobili che sono messi a disposizione dai proprietari attraverso la stipula di apposita convenzione, da cui risultano i tempi e le condizioni di cessione al Comune o a terzi attuatori di un programma di rigenerazione.
3. Allo scopo di promuovere la stipula delle convenzioni di cui al comma 2, lettere b) e c), il PUC può stabilire che, in sede di piani attuativi, siano riconosciute quote edificatorie aggiuntive o altre premialità, a compensazione dell'impegno assunto dal proprietario a cedere gli immobili al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo convenzionato ovvero a compensazione. Il PUC può, altresì, consentire la realizzazione di alcuni degli interventi di riqualificazione o rigenerazione urbana di cui all'articolo 9, comma 3, solo nel caso di immobili convenzionati.
4. Per individuare i proprietari interessati, l'amministrazione comunale provvede alla pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse e, nel corso della predisposizione del PUC, può stipulare accordi ai sensi dell'articolo 84 con i soggetti che abbiano avanzato la propria istanza di partecipazione.
5. Il Comune provvede alla pubblicazione dell'albo di cui al presente articolo sul proprio sito web.

## **Art. 21**

### **(Concorsi di architettura e progettazione partecipata)**

1. Per elevare la qualità dei progetti urbani, i Comuni possono promuovere il ricorso al concorso di progettazione e al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, nonché ai processi di progettazione partecipata per la definizione degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana.
2. I Comuni possono, altresì, prevedere lo svolgimento di un processo di progettazione partecipata in sede di elaborazione degli indirizzi strategici e degli obiettivi del PUC e dei contenuti dei piani attuativi per assicurare il coinvolgimento degli utilizzatori nella ridefinizione degli spazi urbani, delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che ricadono nel loro territorio.
3. Per le finalità di cui ai commi 1 e 2, i Comuni possono stipulare convenzioni che prevedano lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, fino al cinquanta per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata da espletare nel rispetto del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici).
4. La Regione può concedere ai Comuni contributi diretti a promuovere la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana, attraverso processi di



progettazione partecipata o di laboratori di urbanistica partecipata, e diretti ad incentivare il ricorso alle procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponda agli obiettivi di qualità attesi.

## **CAPO II**

### **Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale**

#### **Art. 22**

##### **(Valutazione di incidenza)**

1. Sono sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi dell'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):

- a) gli atti della pianificazione e programmazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani agricoli, forestali e faunistico venatori, di rilevanza regionale, provinciale o comunale, non direttamente connessi e necessari alla conservazione e gestione del sito, qualora interessino in tutto o in parte proposti siti di importanza comunitaria (pSIC), siti di importanza comunitaria (SIC), zone speciali di conservazione (ZSC) e zone di protezione speciale (ZPS) o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi;
- b) gli interventi o progetti, nonché ogni attività potenzialmente incidente sui siti Natura 2000, di competenza regionale, provinciale o comunale, non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, che interessino in tutto o in parte pSIC, SIC, ZSC e ZPS o che possano avere incidenze significative sugli stessi siti, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi.

2. La Regione è competente per la valutazione d'incidenza sugli atti di pianificazione e programmazione di cui al comma 1, lettera a) e sugli interventi, progetti e attività di cui al comma 1, lettera b).

3. Resta salva la facoltà dei comuni capoluogo di provincia di esercitare le competenze relative alla valutazione di incidenza sugli interventi, progetti e attività di rispettiva competenza.

4. Ai sensi dell'articolo 5, comma 7, del d.p.r. 357/1997, per gli atti di pianificazione e programmazione di cui al comma 1, lettera a) e per gli interventi, progetti e attività di cui al comma 1, lettera b), che interessano siti ricadenti in tutto o in parte in aree protette nazionali o regionali, la valutazione di incidenza è effettuata sentito l'ente gestore dell'area stessa.

5. La valutazione di incidenza di progetti sottoposti a procedura di verifica di assoggettabilità o a procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), è ricompresa nell'ambito di detta procedura.

#### **Art. 23**

##### **(Valutazione ambientale strategica)**

1. Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile la Regione, le Province, i Comuni e le Unioni di Comuni, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani, prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, procedendo alle valutazioni e verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale degli stessi, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, recepita dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

2. I piani e i programmi di cui all'articolo 6, comma 2 del d.lgs. n. 152/2006 che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS), secondo le modalità definite dal medesimo d.lgs. 152/2006.



3. Alle varianti e alle modifiche dei piani o dei programmi di cui all'articolo 6, comma 3, del d.lgs. 152/2006 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs n. 152/2006.
4. Nei casi di cui all'articolo 6, comma 3, del d.lgs. n. 152/2006 per i quali l'autorità competente valuti la necessità di prevedere anche una valutazione di incidenza di Livello II ai sensi dell'articolo 5 del d.p.r. 357/1997 e delle vigenti linee guida regionali, si procede alla valutazione ambientale strategica ai sensi dell'articolo 13 del d.lgs. n. 152/2006.
5. Nei casi di cui al comma 2 per i quali è prevista anche una valutazione di incidenza di I Livello ai sensi delle vigenti linee guida regionali, fatta salva la verifica degli impatti che il piano o il programma può avere sull'ambiente, il procedimento può concludersi senza ricorrere alla VAS solo a condizione che la procedura di valutazione di incidenza di I livello abbia avuto esito positivo; qualora la procedura di valutazione di incidenza di I livello abbia avuto esito negativo, si applicano le disposizioni di cui al comma 4.
6. Il parere motivato di VAS da atto, in ogni caso, degli esiti del procedimento di valutazione di incidenza qualora prevista.
7. I procedimenti di Verifica di Assoggettabilità a VAS ovvero di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli 11 e 12 del d.lgs. 152/2006 sono avviate contestualmente alla fase di consultazione preliminare di cui all'articolo 67.
8. Con apposito atto di coordinamento tecnico, la Giunta Regionale, nell'ambito della definizione della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, può elaborare uno studio volto a delineare ed implementare le reti ecologiche quali infrastrutture territoriali ambientali di supporto alla pianificazione locale e a definire un set di indicatori centrati sul contesto regionale utilizzabili per descrivere e monitorare lo stato dell'ambiente derivante dall'attuazione dei piani.
9. La Regione, le Province, i Comuni e le Unioni dei Comuni provvedono al monitoraggio dell'attuazione dei piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali ai sensi dell'articolo 18 del d.lgs. 152/2006 anche al fine della revisione o aggiornamento degli stessi, e rendono disponibili nel proprio sito web i relativi esiti.

#### **Art. 24**

##### **(Valutazione di impatto ambientale)**

1. La Regione è competente per la procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) dei progetti indicati dal d.lgs. 152/2006.
2. Con riferimento alla valutazione di impatto ambientale trovano applicazione i procedimenti di cui al Titolo III della parte Prima del medesimo d.lgs. 152/2006.
3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 78, può emanare linee guida al fine di uniformare e semplificare le procedure di cui al presente articolo.

#### **Art. 25**

##### **(Principi di integrazione e non duplicazione della valutazione ambientale)**

1. Nell'osservanza dei principi di integrazione e non duplicazione di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, della direttiva 2001/42/CE e dell'articolo 14, comma 3, del d.lgs. 152/2006, gli atti e ogni altro adempimento richiesti dalla normativa europea e nazionale per la procedura di valutazione ambientale dei piani sono integrati nel procedimento disciplinato dal capo III del Titolo III.

#### **Art. 26**

##### **(Autorità competenti)**

1. La Regione, le Province ed i Comuni assumono la qualità di autorità competente per la valutazione ambientale in riferimento:
  - a) la Regione per i piani regionali;



- b) le Province per i piani provinciali;
  - c) i Comuni per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni.
2. Ferme le competenze di cui al comma 1, le Province assumono la qualifica di Autorità procedente in riferimento ai piani da esse predisposti per le Unioni di Comuni ovvero su delega anche di un singolo Comune, in riferimento al territorio di competenza.

#### **Art. 27**

##### **(Quadro conoscitivo)**

1. Il quadro conoscitivo rappresenta la base informativa su cui progettare gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, con particolare attenzione agli effetti legati ai cambiamenti climatici e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'Capo II del presente Titolo.
2. La Regione, le Province i Comuni e le Unioni di Comuni predispongono, secondo criteri di competenza, il quadro conoscitivo dei propri strumenti di pianificazione, perseguendone la massima semplificazione. In particolare, il quadro conoscitivo di ciascun livello di pianificazione è riferito unicamente ai contenuti e al livello di dettaglio richiesto dallo specifico ambito di competenza del piano e tenendo conto del quadro conoscitivo degli altri livelli, per evitare duplicazioni nell'attività conoscitiva e valutativa e di elaborazione dello stesso.
3. Allo scopo di semplificare la predisposizione del quadro conoscitivo dei piani comunali, la Regione e le Province rendono disponibile gratuitamente il quadro conoscitivo dei propri strumenti di pianificazione e provvedono costantemente al loro aggiornamento.
4. Con atto di coordinamento tecnico, la Giunta regionale stabilisce le modalità tecniche per la messa a disposizione dei quadri conoscitivi, attraverso la costituzione di una piattaforma informatica unica, cogestita dagli enti competenti.

### **TITOLO III**

#### **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

##### **CAPO I**

##### **Pianificazione territoriale**

#### **Art. 28**

##### **(Piani urbanistici e territoriali)**

1. Il presente titolo disciplina gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come definiti nell'articolo 3, individuando gli ambiti di competenza ed i contenuti.

#### **Art. 29**

##### **(Piano territoriale regionale)**

1. La Regione, nell'esercizio delle funzioni di programmazione, pianificazione e controllo approva il Piano territoriale regionale (PTR), caratterizzato dall'integrazione di una componente strategica e di una componente strutturale. Il PTR ricomprende e coordina, in un unico strumento di pianificazione relativo all'intero territorio regionale, la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio di cui al Titolo V della presente legge e la componente territoriale dei piani regionali di settore.



2. La componente strategica del PTR attiene alla definizione degli obiettivi, indirizzi e politiche che la Regione intende perseguire per garantire la tutela dei valori paesaggistico, ambientale e culturale del suo territorio e per assicurare uno sviluppo economico e sociale sostenibile ed inclusivo che accresca la competitività e la resilienza del sistema territoriale regionale e salvaguardi la riproducibilità delle risorse.
3. I contenuti strategici del PTR costituiscono il riferimento necessario per il sistema della pianificazione provinciale e comunale e per i piani di settore regionali, i quali si conformano alle indicazioni del PTR.
4. Nella componente strutturale del PTR sono individuati e rappresentati i sistemi paesaggistico, fisico-morfologico, ambientale e storico-culturale che connotano il territorio regionale, nonché le infrastrutture, i servizi e gli insediamenti che assumono rilievo strategico per lo sviluppo dell'intera comunità regionale, e sono stabilite prescrizioni ed indirizzi per definire le relative scelte di assetto territoriale.
5. Il PTR definisce la strategia regionale di sviluppo, con la quale detta il quadro di riferimento per la valutazione sostenibile dei piani e dei programmi territoriali e urbanistici disciplinati dalla presente legge. In coerenza con gli obiettivi e con le operazioni del Programma di sviluppo rurale il PTR detta inoltre la disciplina generale per la qualificazione e lo sviluppo paesaggistico ed ambientale del territorio rurale.
6. Nelle more di approvazione del PTR trovano applicazione le disposizioni di cui al quadro di riferimento regionale (QRR) approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 147/4 del 26.01.2000.

#### **Art. 30**

##### **(Effetti del Piano territoriale regionale)**

1. Il PTR costituisce il quadro di riferimento per gli atti di governo del territorio e rappresenta il quadro conoscitivo unificato regionale della pianificazione.
2. Le previsioni del PTR prevalgono sulle disposizioni eventualmente difformi o non coerenti contenute nei piani territoriali dei Comuni e delle Province. In tal caso, questi ultimi, entro novanta giorni dalla data di approvazione del PTR, conformano i propri strumenti pianificatori al PTR mediante atto deliberativo consiliare. L'atto deliberativo non costituisce avvio della procedura di variante urbanistica.

#### **Art. 31**

##### **(Contenuti del Piano territoriale regionale)**

1. Il PTR, in relazione alle prescrizioni di tutela, conservazione e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, contiene il quadro generale degli obiettivi e le misure di tutela da perseguire nelle diverse porzioni del territorio regionale. Il PTR è elaborato sulla base dei contenuti del sistema informativo territoriale regionale ai sensi dell'articolo 81.
2. Il PTR contiene:
  - a) le principali connotazioni del territorio regionale, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico - ambientali, geologiche, rurali, antropiche e storico archeologiche, anche al fine di offrire ai comuni, singoli o associati, lo strumento che assicuri la migliore sinergia ed efficacia della loro azione;
  - b) il quadro conoscitivo del territorio, su supporto scalabile, come risultante dalle trasformazioni avvenute e dai programmi in atto;
  - c) i criteri generali e gli indirizzi per la programmazione e la pianificazione degli enti locali, al fine di garantirne la complessiva coerenza con gli strumenti sovraordinati, in riferimento alla necessità di salvaguardia della sostenibilità ambientale ed allo sviluppo socio-economico del territorio regionale;



- d) il quadro degli interventi afferenti il territorio regionale, relativi alle infrastrutture ed alle opere pubbliche di interesse regionale, nazionale e sovranazionale;
  - e) l'individuazione delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale e la disciplina per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e ambientali, in conformità con le previsioni del piano paesaggistico, dei piani di bacino, della pianificazione delle aree protette e degli altri atti di programmazione e regolamentazione regionale e nazionale in materia di salvaguardia delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agricole, forestali, di riduzione dell'inquinamento acustico, elettromagnetico ed atmosferico, di smaltimento dei rifiuti;
  - f) gli indirizzi generali per il recupero del territorio ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici ed ai fini della riduzione dell'inquinamento nei centri abitati e nelle zone industriali;
  - g) i criteri per la conservazione, il recupero e la riqualificazione dei centri storici;
  - h) l'individuazione e la regolamentazione di ambiti a vocazione specifica e di interesse regionale;
  - i) i criteri e le modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni degli enti locali per incentivare l'azione congiunta tra essi;
  - j) l'individuazione e localizzazione delle reti infrastrutturali e le altre opere di interesse regionale;
  - k) gli indirizzi finalizzati ad assicurare la compatibilità territoriale degli insediamenti industriali esistenti e il recupero delle aree industriali dismesse;
  - l) l'individuazione di aree agricole strategiche.
3. Il PTR può, altresì, prevedere forme di compensazione territoriale intercomunale a favore degli enti locali ricadenti in ambiti di limitate possibilità di sviluppo o forme di compensazione ambientale ed energetica, per interventi che determinano impatti rilevanti sul territorio, anche in comuni non direttamente interessati dagli interventi stessi. A tal fine, il PTR indica le modalità per suddividere solidalmente i vantaggi e gli oneri conseguenti tra gli enti locali, in rapporto alle differenti potenzialità di sviluppo e ai vincoli di sostenibilità derivanti a ciascuno dai contenuti della programmazione regionale.

### **Art. 32**

#### **(Piani di settore e Piani speciali territoriali)**

1. La Regione, per il conseguimento delle finalità di cui all'articolo 1 della presente legge e degli obiettivi del PTR, può predisporre Piani di settore o Piani speciali territoriali, relativi all'intero territorio regionale o a parti di esso.
2. Nelle aree ricadenti all'interno dei parchi nazionali e regionali, il piano del Parco di cui all'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) sostituisce ad ogni livello i piani paesistici, i piani territoriali o urbanistici e ogni altro strumento di pianificazione.
3. I Piani di settore ed i Piani speciali territoriali riguardano in particolare i seguenti ambiti ed ogni altro previsto dalla legge statale o regionale:
  - a) agricoltura;
  - b) industria e commercio;
  - c) turismo;
  - d) trasporti;
  - e) energia;
  - f) sanità;
  - g) caccia e pesca;
  - h) edilizia abitativa;

- i) lavori pubblici;
- j) demanio marittimo;
- k) tutela delle acque e dell'aria dagli inquinamenti;
- l) bacini idrici;
- m) tutela dei beni ambientali e naturali;
- n) rifiuti;
- o) bacini sciistici;
- p) attività estrattive;
- q) dissesto idrogeologico;
- r) difesa alluvioni.

4. I piani determinano l'ambito territoriale degli interventi e le prescrizioni direttamente vincolanti o da recepire da parte degli enti locali.

5. Qualora i piani ed i progetti contengano prescrizioni territoriali direttamente vincolanti, queste si sostituiscono a tutti gli effetti ai PTCP o a loro parti, nonché agli strumenti urbanistici comunali, e le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente efficaci a far data dalla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Abruzzo (di seguito: B.U.R.A.T. dell'avviso recante l'avvenuta approvazione da parte del Consiglio regionale.

### **Art. 33**

#### **(Piano territoriale di coordinamento provinciale)**

1. Compete alle Province la funzione di pianificazione strategica d'area vasta e di coordinamento delle scelte urbanistiche dei Comuni e delle loro Unioni, che incidano su interessi pubblici intercomunali.
2. Le Province possono esercitare le funzioni di pianificazione di cui al comma 1 anche in forma associata.
3. Per l'esercizio delle funzioni di cui al comma 1, le Province approvano il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) con il quale, in particolare:
  - a) definiscono gli indirizzi strategici di assetto e cura del territorio e dell'ambiente, in coerenza con gli obiettivi strategici regionali stabiliti dal PTR;
  - b) possono stabilire i criteri e le modalità per l'assegnazione ai Comuni di quote differenziate di capacità edificatoria, secondo quanto stabilito nell'articolo 8, comma 10, tenendo conto della sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti.
4. Nell'osservanza del principio di adeguatezza e di differenziazione, alle Province possono essere affidate, anche su richiesta delle stesse, ulteriori competenze nel campo della pianificazione territoriale, attraverso la stipula di appositi accordi territoriali con la Regione.

### **Art. 34**

#### **(Contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale)**

1. Il Piano territoriale di coordinamento provinciale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata, contiene:
  - a) le principali connotazioni del territorio, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico- ambientali, geologiche, rurali, agro - silvo - pastorali, antropiche e storiche -archeologiche;
  - b) il quadro conoscitivo del proprio territorio, su supporto scalabile, come risultante dalle trasformazioni avvenute e dei programmi in atto, alla luce dei rischi naturali sismico, idrogeologico e di erosione delle coste presenti sul territorio;
  - c) le disposizioni volte ad assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali sul territorio;



- d) i criteri uniformi a cui i singoli Comuni o le loro Unioni possono conformarsi per incentivare la conservazione, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
  - e) le strategie della pianificazione urbanistica, fornendo indicazioni per ciascuno dei Comuni, e delle Unioni dei Comuni, utili al dimensionamento dei piani urbanistici comunali, indicando i criteri e gli ambiti per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione dei tessuti urbani al fine di ottimizzarne l'utilizzazione e migliorarne la qualità complessiva, nella prospettiva del raggiungimento del consumo di suolo zero di cui al Capo I del Titolo II della presente legge;
  - f) i criteri e le modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei Comuni e per incentivare l'azione congiunta fra i medesimi;
  - g) l'individuazione delle zone nelle quali è opportuno proporre l'istituzione di aree naturali protette;
  - h) l'individuazione, sulla scorta degli obiettivi della pianificazione regionale, delle prospettive di sviluppo del territorio;
  - i) la definizione, in coerenza con la programmazione regionale, della rete infrastrutturale e delle altre opere di interesse sovra comunale ed indicazione delle caratteristiche generali nonché dei criteri per la localizzazione e il dimensionamento delle stesse;
  - j) i principi per la realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile, adottando soluzioni multimodali, di mobilità individuale, condivisa e pubblica, favorendo la realizzazione di reti per la mobilità dolce anche extraurbana;
  - k) gli indirizzi finalizzati ad assicurare la compatibilità territoriale degli insediamenti industriali, artigianali e commerciali.
2. Il PTCP concorre alla maggiore definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale di cui all'articolo 27.
3. Il PTCP può individuare ambiti per i quali si rende necessaria la definizione di azioni di coordinamento per l'attuazione del Piano medesimo.

#### **Art. 35**

##### **(Piani d'area del Piano territoriale di coordinamento provinciale)**

1. I Piani d'area sono strumenti attuativi di pianificazione d'area vasta, riferiti ad ambiti territoriali di interesse sovracomunale. I Piani d'area, in relazione ai contenuti, finalità e caratteri prevalenti si distinguono in:
- a) Piani d'area con prevalenti contenuti insediativi, produttivi, industriali ed infrastrutturali, di rilevanza intercomunale;
  - b) Piani d'area con prevalenti contenuti ambientali che possono comprendere anche progetti di recupero e restauro ambientale e del paesaggio, di rilevanza intercomunale;
2. I piani d'area sono approvati dalle province secondo il procedimento unico di cui al Capo IV del Titolo III.

#### **Art. 36**

##### **(Piano territoriale delle aree e nuclei di Sviluppo Industriale)**

1. Nell'ambito dei piani d'area di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) sono ricompresi i Piani territoriali delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale.
2. Il Piano è redatto, anche su proposta della Provincia competente per territorio, dall'Azienda Regionale delle Attività Produttive (ARAP) o dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara ed è adottato e approvato dal Consiglio provinciale secondo le procedure indicate nel Capo IV del Titolo III.
3. Il piano, unitamente ai relativi allegati, è depositato per trenta giorni consecutivi mediante pubblicazione nella sezione del sito istituzionale "Amministrazione Trasparente", sotto sezione



“Pianificazione e governo del territorio”, della Provincia, dei Comuni interessati, dell’ARAP o del Consorzio.

4. L’avvenuto deposito è reso noto al pubblico mediante pubblicazione di apposito avviso su un quotidiano on line a diffusione regionale, sul B.U.R.A.T. , sull’albo pretorio telematico della Provincia e dei Comuni interessati, dell’ARAP o del Consorzio. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine del periodo di deposito, decorrente dalla pubblicazione dell’avviso sul B.U.R.A.T. , chiunque può presentare osservazioni in merito ai contenuti del piano con le modalità indicate nell’avviso.

5. I Comuni interessati deliberano il proprio parere sul nuovo piano o sulla sua variante e lo trasmettono alla Provincia, la quale indice la conferenza di servizi allo scopo di acquisire il consenso delle amministrazioni competenti ad approvare i piani di tutela nei settori della protezione della natura, della tutela dell’ambiente, delle acque e della difesa del suolo e della tutela delle bellezze naturali, compreso il parere previsto dall’articolo 89 del d.p.r. n. 380/2001. Nell’ambito della medesima conferenza di servizi, l’ARAP e il Consorzio per l’area di sviluppo industriale Chieti-Pescara si esprimono sulle osservazioni pervenute ai sensi del comma 4. I lavori della conferenza di servizi si concludono entro il termine di novanta giorni dalla sua indizione. Il Consiglio Provinciale, sulla base della determinazione conclusiva della conferenza di servizi e preso atto degli esiti del procedimento VAS, approva il Piano.

6. Entro i trenta giorni successivi, il piano approvato, unitamente alla deliberazione, è pubblicato nell’apposita sezione del sito web di cui al comma 3 della Provincia, dei Comuni interessati, dell’ARAP o del Consorzio. L’avvenuto deposito è reso noto al pubblico mediante pubblicazione di avviso sul B.U.R.A.T. e sull’albo pretorio telematico della Provincia, dei Comuni interessati, dell’ARAP o del Consorzio. La pubblicazione dell’avviso equivale a notifica.

7. Le modifiche puntuali dei piani territoriali vigenti, che non alterino il perimetro esterno ed i carichi urbanistici dei P.R.T., non sono considerate varianti. Le modifiche di cui al presente comma, da motivare congruamente in ordine alla necessità delle nuove scelte, sono proposte dall’ARAP e dal Consorzio per l’Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara e sono trasmesse alla Provincia competente per territorio ai fini dell’approvazione entro i successivi trenta giorni. In caso di mancata approvazione trova applicazione il potere sostitutivo ai sensi dell’articolo 99.

**CAPO II**  
**Pianificazione comunale**  
**Sezione I**  
**Piano Urbanistico Comunale**

**Art. 37**

**(Strumenti urbanistici comunali e intercomunali)**

1. Allo scopo di semplificare la pianificazione urbanistica comunale e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, la pianificazione urbanistica comunale si articola in:

- a) piano urbanistico comunale (PUC), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, nel rispetto dei processi di riqualificazione e rigenerazione urbana come definiti dalla presente legge;
- b) piani attuativi comunali (PAC) con i quali l'amministrazione comunale definisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni con lo scopo di realizzare gli obiettivi relativi alla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale di cui all’articolo 43.

2. Le Unioni di Comuni a cui sia stato conferito l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica elaborano ed approvano gli strumenti urbanistici disciplinati dal presente capo con



riferimento al territorio dei Comuni partecipanti. In tale ipotesi, ogni disposizione della presente legge relativa al Comune e alla pianificazione urbanistica comunale si intende riferita all'Unione dei Comuni e alla funzione pianificatoria ad essa conferita.

3. I Comuni possono definire con apposito accordo territoriale di cui all'articolo 82 la predisposizione e l'approvazione di un piano intercomunale nonché le forme di partecipazione di ciascun ente all'attività tecnica di predisposizione del piano e al riparto delle relative spese.

#### **Art. 38**

##### **(Piano urbanistico comunale)**

1. Il PUC è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, conformemente alle disposizioni dei piani sovraordinati e con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal Titolo II.

2. I Comuni approvano il PUC entro e non oltre trentasei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, fatte salve le previsioni di cui all'articolo 97, comma 2, e le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato.

3. In particolare, sulla base di un'approfondita analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti e avvalendosi delle risultanze del quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriali di cui agli articoli 27 e 81, il PUC:

- a) individua il perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 39;
- b) individua il perimetro del centro storico e degli immobili ritenuti rilevanti applicando i criteri di tutela di cui all'articolo 41;
- c) stabilisce i vincoli di competenza comunale;
- d) definisce la disciplina del territorio urbanizzato, secondo quanto stabilito all'articolo 40;
- e) individua le aree destinate a nuovi insediamenti, definendone la disciplina ai sensi dell'articolo 42;
- f) stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale applicando i criteri di cui all'articolo 43;
- g) disciplina l'uso del territorio rurale secondo quanto stabilito dal TITOLO IV;
- h) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in coerenza con quanto previsto nella pianificazione sovracomunale;
- i) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, in stretta correlazione con l'elencazione dettata dall'articolo 2 del d.m. 1444/68, individuando le aree non suscettibili di trasformazione e quelle in cui è possibile la programmazione degli interventi pubblici e privati;
- j) indica gli interventi ammissibili nei singoli ambiti, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici, nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- k) promuove la qualità dell'edilizia pubblica e privata anche attraverso la previsione del ricorso a concorsi di progettazione per interventi di opere pubbliche e favorendo il concorso di progettazione per gli interventi privati di riqualificazione attraverso incentivi e premialità, nei limiti del cinque per cento dell'indice previsto dal PUC;
- l) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone, dando priorità ai sistemi del trasporto pubblico e alla mobilità dolce e sostenibile, pedonale e ciclabile;
- m) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto idrogeologico, geomorfologico ed idraulico del territorio comunale;



- n) graficizza i beni paesaggistici, ambientali, culturali e storico-architettonici sottoposti a tutela dalle autorità competenti nonché individua i beni che costituiscono testimonianza storica della cultura abruzzese al fine di incentivarne il recupero;
- o) precisa le modalità di intervento sui tessuti urbani storici, sulla base di specifiche elaborazioni riferite alla conservazione e valorizzazione del contesto fisico-spaziale e socio-economico, che consentano interventi edilizi diretti tali che siano salvi i vincoli di natura paesaggistica o monumentale di cui al codice dei beni culturali;
- p) stabilisce i parametri quantitativi, qualitativi e funzionali da rispettare negli interventi edilizi in relazione ai diversi ambiti insediativi, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche, idrauliche e paesaggistiche dei luoghi, valorizzandone il rapporto con gli ambienti urbani preesistenti;
- q) identifica le aree che, per particolare complessità, consistenza e rilevanza, devono essere disciplinate da piani urbanistici attuativi;
- r) si raccorda col piano di protezione civile del Comune al fine di individuare all'interno dello strumento urbanistico l'insieme delle risorse di protezione, quali aree di attesa, di accoglienza e di ammassamento;
- s) stabilisce le modalità di localizzazione nel territorio comunale delle attività produttive in coerenza con le previsioni dei piani sovraordinati;
- t) localizza gli spazi per le attrezzature e gli impianti di interesse generale e per i servizi di interesse pubblico e le reti delle infrastrutture riferite anche alla pianificazione sovraordinata.

#### **Art. 39**

##### **(Perimetro del territorio urbanizzato)**

1. Il PUC, sulla base delle invarianze individuate nel quadro conoscitivo, stabilisce gli elementi strutturali di competenza comunale, ai sensi del presente articolo e della legislazione nazionale e regionale.
2. Il PUC individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:
  - a) le aree edificate con continuità a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;
  - b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentate richieste di titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
  - c) i lotti all'interno delle zone di completamento, individuate dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge, e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse dotate di urbanizzazione primaria;
  - d) i lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento e che siano dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;
  - e) i nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, esterni al centro urbanizzato continuo, dotati delle infrastrutture pubbliche essenziali per l'urbanizzazione primaria.
3. Sono escluse dal territorio urbanizzato le aree desigillate come definite dall'articolo 8, comma 2.

#### **Art. 40**

##### **(Disciplina del territorio urbanizzato)**

1. Con riferimento al territorio urbanizzato il PUC disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e storico-culturali, anche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei alla rigenerazione e alla riqualificazione del territorio di cui al Capo I del Titolo II.

2. Per le finalità di cui al comma 1 il PUC elabora lo schema di assetto del territorio urbanizzato, con il quale individua le parti della città che, presentando caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale, richiedono una disciplina uniforme.
3. Nella pianificazione il PUC si conforma alla divisione in zone omogenee, secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del d.m. 1444/1968, prevedendo la sotto zonizzazione solo in caso di aree aventi una autonoma rilevanza per estensione e per specifica funzione.
4. Il PUC, per ciascuna parte del territorio urbanizzato, individuata ai sensi del comma 2, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutturali e per i servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui sono subordinati gli interventi edilizi, nonché gli incentivi urbanistici ed edilizi riconosciuti.
5. Il piano in particolare definisce, per ciascuna parte del territorio urbanizzato, gli interventi di addensamento o sostituzione urbana, da attuare mediante i piani attuativi o direttamente mediante un titolo abilitativo edilizio.

#### **Art. 41**

##### **(Perimetro e disciplina dei centri storici)**

1. Nel rispetto dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), il PUC definisce la perimetrazione del centro storico, identificato con gli agglomerati aventi carattere storico, artistico e pregio ambientale incluse anche le aree esterne che costituiscono pertinenze funzionali, quali:
  - a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore all'anno 1870, anche in assenza di monumenti o edifici di particolare valore artistico;
  - b) strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne rientranti nei casi di cui alla lettera a);
  - c) strutture edilizie antecedenti all'anno 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata.
2. Ai fini del riuso il PUC valuta gli elementi peculiari e le potenzialità di riqualificazione e di sviluppo e gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio.
3. Il PUC stabilisce la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso.
4. Ai fini della disciplina del centro storico il PUC rispetta i seguenti principi:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
  - b) sono consentite solo le modificazioni alle destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle in atto ai sensi dell'articolo 13;
  - c) non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
5. Il PUC può individuare ambiti del centro storico in cui sono consentiti interventi in deroga ai principi stabiliti al comma 4 da attuare mediante l'approvazione dei piani attuativi. Il PUC individua, inoltre, le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di rigenerazione e riqualificazione urbana finalizzati all'eliminazione degli elementi incongrui e al miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.



6. Compete inoltre al PUC definire l'ordinato sviluppo urbano ponendo vincoli conformativi su una generalità di beni, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui gli stessi ricadono ed in ragione delle loro caratteristiche intrinseche o del particolare interesse storico-architettonico e testimoniale, specificando le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli elementi architettonici o tipologici da salvaguardare, le modalità di intervento ed i materiali utilizzabili.

#### **Art. 42**

##### **(Disciplina dei nuovi insediamenti)**

1. I nuovi insediamenti sono consentiti, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 39, nell'osservanza dell'articolo 8.
2. Per i nuovi insediamenti la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale di cui all'articolo 43 stabilisce i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale. In particolare tali insediamenti assicurano la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
  - a) le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
  - b) le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
  - c) l'implementazione di sistemi idrici funzionali all'ottimizzazione dei consumi ed al riuso delle acque;
  - d) l'utilizzo di reti ed impianti tecnologicamente innovativi caratterizzati da elevati requisiti ambientali;
  - e) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, stabilite ai sensi dell'articolo 17, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
3. La realizzazione dei nuovi insediamenti di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità, alle fasce verdi ad esse perimetrali:
  - a) per gli insediamenti residenziali, quaranta metri quadrati per ogni abitante insediabile;
  - b) per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, cento metri quadrati per ogni ottanta metri quadrati di superficie totale;
  - c) per gli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al quindici per cento della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti

#### **Art. 43**

##### **(Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale)**

1. Il PUC definisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite:
  - a) la crescita e la qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche;
  - b) l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici;
  - c) la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
  - d) il miglioramento delle componenti ambientali;
  - e) lo sviluppo della mobilità sostenibile;
  - f) il miglioramento del benessere ambientale;
  - g) l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.



2. La strategia indica, altresì, i criteri e le condizioni generali che, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal piano, costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi negoziali e per i piani attuativi di iniziativa pubblica. In particolare, la strategia fissa, attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità, gli obiettivi generali che attengono:
- ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale;
  - al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici, di sicurezza o di delocalizzazione dell'abitato e delle infrastrutture a rischio e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, anche grazie all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alla realizzazione e al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali.
3. La strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale può stabilire misure compensative, a carattere non meramente patrimoniale, dirette al miglioramento ambientale e alla mitigazione degli effetti negativi riconducibili ai nuovi insediamenti, tenendo conto delle caratteristiche, delle dimensioni e dell'impatto territoriale ed ambientale della nuova previsione.
4. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sull'uomo e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano. Le dotazioni sono volte in particolare:
- alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
  - al risanamento ed alla tutela della qualità dell'aria e dell'acqua;
  - alla mitigazione dell'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso;
  - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - alla mitigazione degli effetti di riscaldamento;
  - alla riduzione del rischio sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale;
  - alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - alla gestione integrata e differenziate dei rifiuti.
5. La strategia, nel definire il fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali, persegue le seguenti finalità:
- garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e al trattamento delle acque meteoriche, al loro riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale;
  - favorire la ricostituzione, nell'ambito urbano e periurbano, di un miglior habitat naturale, la biodiversità del suolo e la costituzione di reti ecologiche di connessione, ottenute prioritariamente con il mantenimento dei cunei verdi esistenti tra territorio rurale e territorio urbanizzato e con interventi di forestazione urbana e periurbana;
  - preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, ai fini della riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani. Concorrono alla realizzazione di tali obiettivi la dotazione di spazi verdi piantumati, di bacini o zone umide, il mantenimento o la creazione di spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano;
  - migliorare il clima acustico e preservare il territorio urbano dall'inquinamento elettromagnetico, prioritariamente attraverso una razionale distribuzione delle funzioni ed una idonea localizzazione delle attività rumorose e delle sorgenti elettromagnetiche ovvero dei recettori particolarmente sensibili;



- e) soddisfare, nella definizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, i presidi necessari a garantire gli interventi di emergenza, con particolare riguardo all'accessibilità ai mezzi di soccorso, alle vie di fuga verso aree sicure, nonché all'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza.

#### **Art. 44**

##### **(Tavola dello stato di fatto e tavola dei vincoli)**

1. Allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storicoculturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione, i Comuni si dotano di appositi strumenti conoscitivi, denominati "tavola dello stato di fatto" e "tavola dei vincoli".
2. Le tavole di cui al comma 1 costituiscono elaborati essenziali e propedeutici ai fini della formazione del progetto di PUC e delle relative varianti.
3. La tavola dello stato di fatto rappresenta l'evoluzione del piano regolatore vigente attraverso la verifica dello stato di attuazione dello stesso.
4. La tavola dei vincoli rappresenta graficamente i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani territoriali o di settore, ovvero dagli atti amministrativi. Tale elaborato è corredato dalla "scheda dei vincoli", che riporta per ciascuna tipologia, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.
5. Al fine di favorire la predisposizione della tavola dei vincoli, la Regione e le Province mettono a disposizione dei Comuni gli elaborati in formato digitale dei propri piani in cui sono individuati i perimetri degli ambiti soggetti a prescrizioni e vincoli territoriali. La Regione, inoltre, previa individuazione e aggiornamento, in collaborazione con le amministrazioni competenti, dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico-artistici che gravano sul territorio regionale, ne fornisce ai Comuni una raccolta in formato digitale.
6. I Comuni aggiornano la tavola dei vincoli anche a seguito dell'approvazione di leggi, di piani o atti di altre amministrazioni preposte alla cura del territorio, che comportano la modifica delle prescrizioni o dei vincoli che gravano sul territorio comunale.
7. Allo scopo di assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale e di agevolare e rendere più celere l'interpretazione e l'interpolazione dei dati e delle informazioni contenute nella tavola e nella scheda dei vincoli, la Giunta regionale, con apposito atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 78, può stabilire gli standard tecnici e le modalità di rappresentazione e descrizione dei vincoli e delle prescrizioni.

#### **Art. 45**

##### **(Regolamento Edilizio Comunale)**

1. Contestualmente all'approvazione del PUC i Comuni provvedono ad adeguare il regolamento edilizio comunale per renderlo organico e coerente con la nuova pianificazione territoriale nel rispetto dello schema di Regolamento edilizio tipo (RET), recepito dall'articolo 16-bis della legge regionale 29 gennaio 2019, n. 1 (Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio di previsione finanziario 2019-2021 della Regione Abruzzo (Legge di Stabilità regionale 2019)).
2. Il regolamento edilizio comunale è approvato dal Consiglio Comunale.



## **Sezione II**

### **Perequazione e compensazione**

#### **Art. 46**

##### **(Perequazione urbanistica)**

1. La perequazione urbanistica è funzionale al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica. Attraverso la perequazione i Comuni attribuiscono un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale, prescindendo dalla effettiva localizzazione della suscettività edilizia sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità apposti. La perequazione deve garantire all'Amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere di interesse pubblico e collettivo.
2. All'interno del PUC i Comuni possono individuare gli ambiti del territorio urbanizzato interessati dalla perequazione urbanistica, anche relativamente ad aree discontinue a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.

#### **Art. 47**

##### **(Compensazione urbanistica)**

1. La compensazione urbanistica consente ai Comuni di acquisire aree specifiche funzionali ad interessi collettivi attraverso lo spostamento della capacità edificatoria in un lotto diverso da quello di provenienza.
2. La compensazione può costituire oggetto di accordi sostitutivi del provvedimento ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/1990, con cui sono disciplinate le modalità di esecuzione delle opere pubbliche, di trasferimento delle volumetrie e di acquisizione del sito di destinazione, anche attraverso permuta con aree dell'ente comunale.
3. Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica ai sensi del comma 1, compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo oppure degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana di cui al Capo I del Titolo II.

#### **Art. 48**

##### **(Perequazione territoriale)**

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e presuppone la formalizzazione di un accordo tra gli enti locali interessati.
2. Gli enti interessati definiscono le misure di perequazione territoriale in relazione agli effetti indotti dai nuovi interventi e stipulano al riguardo specifico accordo per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1 e per la disciplina dell'aggregazione dei servizi collettivi.
3. L'accordo di cui al comma 2 disciplina la partecipazione economica degli enti alla realizzazione degli interventi pubblici.



### **Sezione III Piani Attuativi Comunali**

#### **Art. 49 (Piani attuativi)**

1. I Piani attuativi, di seguito PAC, sono strumenti pianificatori che disciplinano le parti del territorio comunale sulle quali il PUC richiede un ulteriore definizione di dettaglio e possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.
2. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione da compiersi nel rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente.
3. Nelle aree soggette a piano attuativo, in assenza della pianificazione di dettaglio, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001, compreso l'intervento di demolicostruzione da realizzare nei limiti della volumetria esistente.

#### **Art. 50 (Contenuti del piano attuativo comunale)**

1. I Piano attuativo consegue gli obiettivi fissati dal PUC e contiene:
  - a) la relazione su contenuti, criteri e finalità del piano, nonché il programma e le fasi di attuazione dei lavori;
  - b) l'inquadramento nel PUC;
  - c) la delimitazione del piano;
  - d) le aree e gli edifici sottoposti a vincoli di salvaguardia per motivi di interesse paesistico, storico-artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
  - e) gli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, precisando la suddivisione delle aree in isolati, lo schema planovolumetrico degli edifici previsti, la configurazione di quelli esistenti con le relative destinazioni d'uso e tipologie edilizie;
  - f) gli edifici esistenti ed in progetto, nonché le aree per le attrezzature di interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;
  - g) la rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta di parcheggio, con la precisazione dei principali dati planoaltimetrici e degli allacciamenti alla viabilità urbana;
  - h) la progettazione per la realizzazione o l'adeguamento delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;
  - i) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
  - j) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
  - k) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nei comparti di intervento e di quelle da espropriare e da vincolare;
  - l) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
  - m) le rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto della porzione di città e del territorio interessato, a scala 1:2.000 o inferiore.
2. I PAC, in relazione al contenuto, hanno valore ed efficacia dei seguenti strumenti:
  - a) 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);
  - b) 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 alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18



- aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);
- c) piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942 n. 1150 (Legge urbanistica);
  - d) programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
  - e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
  - f) programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, con legge 4 dicembre 1993, n. 493.

#### **Art. 51**

##### **(Piani attuativi di iniziativa pubblica)**

1. I PAC di iniziativa pubblica contengono, in aggiunta agli elaborati di cui all'articolo 52, comma 1, il piano economico-finanziario dell'intervento complessivo, con l'indicazione delle relative coperture finanziarie necessarie per le espropriazioni, per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione ivi previste, nonché i programmi e le fasi di attuazione degli interventi pubblici e gli eventuali piani particellari d'esproprio.

#### **Art. 52**

##### **(Piani attuativi di iniziativa privata)**

1. I PAC di iniziativa privata possono essere promossi, redatti e attuati dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o di un ambito funzionale. In alternativa, i proprietari che rappresentino, sulla base dell'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore delle aree interessate o dell'ambito di intervento, possono costituirsi in consorzio e richiedere al Comune l'attivazione del PAC di iniziativa pubblica. I soggetti promotori, a pena di improcedibilità, forniscono, in sede di presentazione dell'istanza, le necessarie garanzie finanziarie per l'espletamento delle procedure espropriative e provvedono al deposito, presso il Comune, delle relative somme prima dell'emissione dei decreti di esproprio. Il Comune è tenuto alla verifica delle garanzie finanziarie presenti al momento della presentazione dell'istanza e, successivamente all'approvazione del PAC ed all'apposizione della dichiarazione di pubblica utilità, procede ad espropriare le aree in favore del Consorzio in capo al quale è trasferita la proprietà delle medesime aree e a discapito dei proprietari dissenzienti non aderenti al consorzio.

2. I PAC di iniziativa privata sono attuati con convenzione nella quale sono regolati i rapporti tra i soggetti promotori ed il Comune. La convenzione è stipulata entro il termine di dodici mesi dalla data di approvazione del piano; in caso di mancato rispetto del predetto termine il Comune può procedere all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione delle stesse previo esperimento di procedure di gara attraverso la quale garantire la copertura finanziaria degli espropri.

3. La convenzione di cui al comma 2, da trasciversi a cura e a carico dei promotori, prevede:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dalla convenzione stessa, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla legge;
- b) la possibilità di utilizzare gli oneri relativi al costo di costruzione da parte delle Amministrazioni comunali per la realizzazione di opere pubbliche richieste dal Comune all'interno od in prossimità dell'ambito di intervento. Tali opere potranno essere realizzate dai promotori con le stesse modalità seguite per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dalla legge;



- c) i tempi di realizzazione delle urbanizzazioni. Non può in ogni caso essere depositata la segnalazione certificata di agibilità, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa, delle costruzioni, se non siano state collaudate e trasferite al Comune le opere di urbanizzazione;
  - d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla normativa vigente e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei promotori, la convenzione prevede le relative adeguate garanzie finanziarie da prestarsi nelle forme di legge, pari al valore delle opere da eseguire, con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione medesima;
  - e) i progetti planovolumetrici degli edifici ed i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;
  - f) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a dieci anni, con la previsione che queste dovranno essere eseguite in concomitanza con le opere private;
  - g) le sanzioni, a carico dei privati stipulanti, per inosservanza delle condizioni prescritte dalla convenzione.
4. Il Comune verifica che le garanzie finanziarie prestate ai sensi del comma 3, lettera d) siano emesse validamente e siano adeguate ai tempi di esecuzione delle opere. Il Comune, durante l'intero periodo di validità della convenzione, monitora lo stato di esecuzione delle opere in conformità al cronoprogramma contenuto nella convenzione ed in caso di ritardo ingiustificato nella realizzazione delle opere, avvia la procedura di escussione delle garanzie rilasciate, ai fini della realizzazione diretta.
5. Il titolo edilizio è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, salva la possibilità per i promotori di assumere l'obbligo di realizzare direttamente le opere con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e di cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese nelle zone disciplinate dal PAC, sono soggette ad espropriazione entro il periodo di efficacia dei vincoli urbanistici.

### **Art. 53**

#### **(Procedimento di formazione del piano attuativo comunale)**

1. I PAC, d'iniziativa pubblica e privata, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 5, comma 13, lettera b), del d.l. 70/2011.
2. I PAC non comportano variante al PUC ove incidano solo sui parametri edilizi e non incrementino i carichi urbanistici previsti dallo strumento generale, nonché nei seguenti casi:
  - a) adeguamenti perimetrali o modifiche discendenti dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
  - b) modifiche alla viabilità;
  - c) modifiche rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, nuove condizioni idrogeologiche o di rischio;
  - d) modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, che siano comprese tra quelle elencate all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001;
  - e) diversa localizzazione, all'interno del perimetro del PAC, delle attrezzature, dei servizi e degli spazi collettivi, del verde pubblico nonché delle infrastrutture per le opere di urbanizzazione, a condizione che questi interventi non comportino modifiche in diminuzione delle quantità degli spazi riservati agli standard.
5. L'ufficio responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla consegna del progetto del PAC, convoca la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 per



l'acquisizione di pareri, assensi, autorizzazioni e nulla-osta comunque denominati, i cui esiti sono trasmessi tempestivamente all'organo deliberante, unitamente al piano, che, nei successivi trenta giorni, assume i provvedimenti conseguenti.

6. La delibera di approvazione del PAC comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche e di interesse pubblico in esso previste.

7. Contro gli atti di approvazione dei PAC, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione, è ammesso motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale agli effetti del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 (Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi).

8. I PAC che comportano variante allo strumento vigente seguono il procedimento unico di cui al Capo I del Titolo V.

#### **Art. 54**

##### **(Comparto edificatorio)**

1. Il comparto edificatorio è uno strumento edilizio di tipo convenzionato a cui si ricorre per regolamentare spazi liberi, contesti edificati o situazioni miste. Il comparto è utilizzato esclusivamente per attuare le previsioni del PUC nelle zone A e B come definite dal d.m. 1444/1968 ove sia previsto dal PUC o dal PAC ovvero su richiesta degli interessati.

2. Il comparto edificatorio attua la perequazione urbanistica in esecuzione del PUC o dei PAC al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché di garantire un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

3. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, sui quali il piano indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile ed i criteri di attribuzione delle capacità edificatoria, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, parcheggi e servizi.

4. I diritti edificatori sono liberamente trasferibili e possono essere delocalizzati in altri comparti secondo le regole che sono stabilite dal PUC.

5. Nella definizione dei criteri che consentono il trasferimento dei volumi da un comparto ad un altro, il PUC tiene in considerazione principalmente le finalità pubbliche perseguite ed, in particolare, l'aggregazione dei servizi e degli spazi pubblici e la loro funzionalità.

#### **Art. 55**

##### **(Attuazione del comparto edificatorio)**

1. I Comuni, con delibera di Giunta, dispongono, d'ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi del comma 4, la formazione di comparti individuati e perimetrati nel piano che includono uno o più edifici ed anche aree inedificate.

2. Al fine di favorire il riuso dei contesti urbani e di agevolare l'iniziativa aggregata, è facoltà dei proprietari di immobili, sempre in numero idoneo a costituire il consorzio, chiedere al Comune la formazione di un comparto edificatorio per ambiti di intervento collocati nelle zone A e B di cui al d.m. 1444/1968, purché siano garantite ed attuate le previsioni edilizie stabilite dal PUC o dal PAC. Il Comune, in tal caso, con delibera di Giunta, perimetra il comparto e ne dispone la formazione. Tale deliberazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza per gli interventi previsti.

3. Formato il comparto, il Comune invita i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica e, comunque, non inferiore a 30 giorni, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

4. Ai fini della costituzione del consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto, determinato



sulla base delle rendite catastali definite al momento dell'apposizione del vincolo espropriativo. I proprietari riuniti in consorzio, che rappresentano la maggioranza assoluta del valore complessivo, possono procedere all'attuazione del comparto anche nel caso in cui i restanti proprietari non aderiscano al consorzio. Il consorzio così costituito procede all'attuazione del comparto, con l'acquisizione, anche mediante procedura di esproprio delle aree, dei diritti edificatori o degli immobili appartenenti ai soggetti non aderenti al consorzio, i quali hanno diritto a vedersi corrisposta una somma pari al valore venale dei beni espropriati che, in caso di rifiuto, è depositata presso la tesoreria comunale. In sede di accordo bonario l'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta con altre proprietà immobiliari site nel Comune.

5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 3 oppure in caso di rifiuto o inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte dei proprietari ai sensi del comma 4, il Comune fissa un termine per la costituzione del consorzio o per l'attuazione del comparto, trascorso il quale, a seconda della fattispecie di inerzia, può espropriare, a proprie spese, le proprietà ed i diritti dei dissenzienti e promuovere la formazione del consorzio con i soli proprietari consenzienti, oppure può attuare direttamente il comparto edificatorio.

6. Il Comune può procedere all'assegnazione del comparto e dei propri diritti di partecipazione al Consorzio per mezzo di procedura ad evidenza pubblica.

7. Il comparto conforme alle previsioni del PUC e dei PAC è approvato con delibera della Giunta comunale.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI SUL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO I Disposizioni generali**

#### **Art. 56 (Territorio rurale)**

1. La pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli salvaguardandone le diverse vocazioni tipiche che la connotano, promuovendo altresì l'agricoltura periurbana, i parchi agricoli, l'ambiente e il paesaggio rurale anche mediante il contenimento del consumo di suolo agricolo.

2. La pianificazione del territorio rurale riconosce e promuove, altresì, la capacità produttiva agroalimentare del territorio rurale e le attività complementari all'attività agricola finalizzate al perseguimento delle seguenti finalità:

- a) turistico ricettivo;
- b) sociali;
- c) cura della salute;
- d) produzione energetica a basso impatto ambientale.

3. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- a) dalle aree agricole, individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, che comprendono i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, nonché dalle aree forestali, come definite dalla legge regionale 4 gennaio 2014, n. 3 (Legge organica in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio arboreo della regione Abruzzo);
- b) dalle aree naturali ad elevata valenza paesaggistica o ambientale;



- c) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali”, con i relativi “ambiti di pertinenza”, ossia le aree il cui assetto concorre alla valorizzazione di detti nuclei rurali.
4. È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall’articolo 39 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente legge, al PTR ed al PTCP.
5. Ai fini dell’applicazione delle disposizioni del presente Titolo, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale articolano il territorio rurale in ambiti territoriali differenziati, in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio- economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo, garantendo il perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio e prevenire i fenomeni di erosione del suolo, preminentemente con opere di sistemazione ambientale;
  - b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione al recupero ed alla preservazione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell’attività agricola;
  - c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la valorizzazione;
  - d) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
  - e) assicurare che le attività agro-silvo-pastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d’insieme del territorio.
6. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale disciplinano gli usi e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che siano funzionali all’attività agricola ed a quelle ad essa connesse, in conformità alle disposizioni di tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale, stabilite dal PTR, nel rispetto della disciplina ambientale. Disciplinano, altresì, il patrimonio edilizio, le infrastrutture esistenti nel territorio rurale, nonché le attività e i servizi in esso insediati, ancorché a carattere non agricolo, perseguendo gli obiettivi di cui al comma 1.
7. Il PUC può escludere per alcune aree del territorio rurale l’applicabilità delle disposizioni relative alle nuove costruzioni di cui agli articoli 58 e seguenti.

#### **Art. 57**

##### **(Interventi sul patrimonio edilizio esistente)**

1. Il PUC disciplina le trasformazioni dei nuclei rurali di cui all’articolo 56, comma 3, lettera c), nonché degli edifici esistenti sparsi ed isolati che insistono sul territorio rurale.
2. I nuclei rurali costituiscono oggetto di specifica e motivata perimetrazione in sede di redazione del PUC e sono assoggettati ad una attività pianificatoria di dettaglio volta:
  - a) ad assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;
  - b) a salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo.
3. La pianificazione di dettaglio, in ragione di studi specifici i cui esiti sono oggetto di una relazione di accompagnamento, definisce:
  - a) gli interventi ammessi;
  - b) le possibilità di ampliamento, comunque, non superiore al trenta per cento del volume esistente;
  - c) le destinazioni d’uso compatibili col contesto storico e rurale;



- d) gli strumenti di esecuzione anche mediante il ricorso all'esproprio.
4. Gli edifici esistenti sparsi ed isolati che insistono sul territorio rurale possono essere oggetto degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001 e delle premialità di cui alle vigenti leggi nazionali. Il trasferimento volumetrico è ammesso nei limiti previsti dal Capo I del Titolo II.
5. Qualora gli interventi di cui al presente articolo siano qualificabili in termini di ristrutturazione urbanistica, come definita dall'articolo 3, comma 1, lettera f), del medesimo d.p.r. 380/2001, gli stessi sono soggetti a piano attuativo da approvare con delibera di Giunta comunale nel rispetto delle modalità previste dagli articoli 49 e seguenti.
6. Il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento degli edifici esistenti, sparsi ed isolati insistenti sul territorio agricolo, sono consentiti nei limiti di quanto previsto dal PUC, salvo che lo stesso lo escluda, con riferimento ai soli immobili dismessi definitivamente dalla funzione per cui erano stati autorizzati, a condizione che sia trascorso un decennio dalla loro realizzazione e siano presenti tutti gli impianti necessari ai manufatti nonché ai collegamenti con le reti di urbanizzazione primaria. Gli interventi edilizi garantiscono, in ogni caso, il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico- testimoniale.
7. Ai fini del rilascio del titolo edilizio, i progetti definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza agli edifici o alle unità immobiliari. La superficie totale delle aree di pertinenza, come individuata ai sensi del presente articolo, è asservita all'intervento di riutilizzazione edilizia.
8. Il titolo edilizio può porre a carico dei proprietari l'obbligo di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale, secondo un programma definito con l'amministrazione comunale.

## CAPO II

### Disciplina delle trasformazioni dei suoli agricoli

#### Art. 58

##### (Programma di sviluppo aziendale)

1. Al fine della verifica delle condizioni di cui agli articoli 59 e 60, il coltivatore diretto e l'imprenditore agricolo professionale e non professionale, come definiti dalla legislazione statale vigente, provvedono alla redazione del programma di sviluppo aziendale i cui contenuti sono indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 62.
2. L'approvazione del programma di sviluppo aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi. Il programma di sviluppo aziendale è presentato, secondo le modalità previste dal regolamento di cui all'articolo 62, al Comune competente per territorio. Nel caso di programma relativo a territori che appartengono a due o più Comuni, è competente il Comune in cui ricade il territorio di maggiore estensione.
3. Per l'approvazione del programma aziendale, il Comune, constatata la completezza e la regolarità formale della documentazione, convoca una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14 bis della L. 241/1990, per verificare la compatibilità dell'intervento e delle sue funzioni e destinazioni rispetto alla prevalente natura rurale ed alle attività complementari di cui all'articolo 56, comma 2, nonché per acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, delle amministrazioni interessate dall'intervento, ai fini del rilascio dei titoli edilizi.
4. Il programma è approvato nelle forme del piano attuativo di cui all'articolo 49 e seguenti ove l'intervento preveda la presenza prevalente delle attività complementari all'attività agricola di cui all'articolo 56, comma 2.

5. La realizzazione del programma aziendale, comprensivo del cronoprogramma dei tempi di realizzazione delle attività ivi previste, è garantita da una convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente.
6. La convenzione contiene l'impegno del soggetto richiedente:
  - a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma di sviluppo aziendale;
  - b) alla realizzazione dell'infrastruttura viaria, di tutti gli impianti necessari all'azienda, ai collegamenti con le reti pubbliche, ovvero alla realizzazione delle opere funzionali volte all'autonomia energetica aziendale e all'autonomia del ciclo integrato delle acque e di ogni altro approvvigionamento di servizi;
  - c) a non assumere atti dispositivi che contrastino con l'attuazione del programma di sviluppo aziendale;
  - d) ad assicurare la qualità edilizia ed architettonica richiesta dagli enti preposti in sede di conferenza dei servizi;
  - e) a non variare la destinazione d'uso dei manufatti, se non previa approvazione di una modifica al programma di sviluppo aziendale;
7. La convenzione deve subordinare il conseguimento dell'agibilità alla preventiva verifica dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere infrastrutturali di servizio previste nel programma. La realizzazione per lotti funzionali è consentita solo ove prevista dal programma medesimo.
8. Il programma di sviluppo aziendale deve prevedere una durata almeno decennale delle attività ivi contenute, decorrente dalla data di approvazione. Il programma di sviluppo aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di modifica dei contesti operativi.
9. Non costituiscono modificazione del programma aziendale, ma sono comunque soggette a titolo abilitativo, le varianti edilizie che non alterino i risultati del programma approvato, che siano coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma stesso e che, comunque, soddisfino tutte le seguenti condizioni:
  - a) non comportino incremento superiore al venti per cento della superficie calpestabile per singolo edificio;
  - b) non comportino modifiche di destinazione d'uso come definite dalla legislazione vigente;
  - c) non incidano sugli edifici o complessi edilizi di interesse storico- testimoniale.
10. Non costituiscono, altresì, modificazione del programma aziendale gli adeguamenti di confine pari al cinque per cento della superficie agricola utilizzata su cui non insistano edifici.
11. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al comma 9, su richiesta dei soggetti di cui al comma 1, purché la modifica non contrasti con le attività previste dall'articolo 56, comma 2.
12. Il piano attuativo di cui al comma 4 può prevedere la realizzazione di opere di sistemazione ambientale di connessione con la struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, ove siano previsti interventi di nuova edificazione, non strettamente connessi alla conduzione dei fondi.

#### **Art. 59**

##### **(Interventi di nuova edificazione mediante programma di sviluppo aziendale)**

1. La costruzione di nuovi edifici è consentita ai soggetti di cui all'articolo 58, comma 1, soltanto ove prevista nel programma di sviluppo aziendale e se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad essa connesse ovvero alle attività complementari di cui all'articolo 56, comma 2. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.



2. La costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale, nel rispetto dei vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale, è subordinata:
  - a) all'approvazione da parte del Comune del programma di sviluppo aziendale, contenente la dimostrazione che la costruzione è necessaria alle esigenze aziendali e a quella dei familiari conviventi;
  - b) al rispetto del cronoprogramma previsto dal programma di sviluppo aziendale.
3. Il regolamento d'attuazione di cui all'articolo 62 può prevedere ulteriori condizioni a cui è assoggettata la realizzazione di nuove abitazioni rurali.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta:
  - a) all'approvazione da parte del Comune del programma di sviluppo aziendale che ne attesti la funzionalità rispetto alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda;
  - b) al rispetto del cronoprogramma previsto dal programma di sviluppo aziendale.
5. Il regolamento di cui all'articolo 62 può disciplinare forme semplificate di programmi di sviluppo aziendale nonché i limiti dimensionali dell'aziende che possono beneficiarne.

#### **Art. 60**

##### **(Interventi di nuova edificazione in assenza di programma di sviluppo aziendale)**

1. Nelle more dell'adozione del regolamento di cui all'articolo 62 ed in assenza dell'approvazione del programma di sviluppo aziendale sono, comunque, consentiti all'imprenditore agricolo, come definito al comma 3, i seguenti interventi:
  - a) realizzazione di un unico edificio per uso residenziale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - 1) assenza in capo ai componenti del nucleo familiare della titolarità di proprietà di immobili ad uso residenziale ubicati nel medesimo territorio comunale;
    - 2) unità minima aziendale di almeno 5 ettari;
    - 3) lotto minimo di intervento 5 mila mq;
    - 4) indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza pari a 0,02 metri cubi per metro quadro della superficie aziendale, fino ad un massimo di 800 metri cubi, incrementabili di ulteriori 100 metri cubi per ogni componente della famiglia ulteriore al quarto; la volumetria è calcolata sull'intero edificio residenziale, comprensivo, nei limiti del trenta per cento di quella realizzata, delle pertinenze e degli accessori a servizio dell'unità residenziale. E' consentito l'accorpamento di fondi agricoli di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini;
    - 5) altezza massima degli edifici ad uso residenziale 7,50 metri;
    - 6) distanza minima dai confini di proprietà 10 metri e dai cigli stradali non inferiore a quella fissata dalla legislazione vigente;
  - b) realizzazione di immobili destinati alla conservazione, trasformazione o lavorazione dei prodotti, alla produzione zootecnica e alla rimessa degli attrezzi agricoli nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - 1) unità minima aziendale di almeno 5 ettari;
    - 2) lotto minimo di intervento 5 mila mq;
    - 3) rapporto di copertura non superiore ad 1/5 del lotto di intervento;
    - 4) distanza minima dai confini di proprietà 10 metri e dai cigli stradali non inferiore a quella fissata dalla legislazione vigente;
    - 5) parcheggi in misura non inferiore al 10 per cento della superficie coperta;
    - 6) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri 500 per gli allevamenti;



- c) realizzazione di manufatti temporanei nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 6, comma 1, lettera e-bis) del d.p.r. 380/2001;
  - d) serre realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, senza opere murarie, da rimuovere al cessare dello svolgimento dell'attività agricola. L'intervento di cui alla presente lettera è eseguito senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.
2. Nel caso di accorpamento di cui al comma 1, lettera c), numero 4), l'asservimento di un fondo ad un altro è trascritto presso il pubblico registro immobiliare a cura e spese dell'interessato.
3. Ai soli fini della applicazione del presente articolo è definito imprenditore agricolo la persona fisica o giuridica che si trovi in possesso dei requisiti reddituali e di tempo e, limitatamente alle persone giuridiche dei requisiti costitutivi, previsti dall'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38).

#### **Art. 61**

##### **(Manufatti per attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici)**

1. Il territorio rurale può ospitare attività agricola amatoriale, compreso il ricovero di animali domestici.
2. E' qualificata attività agricola amatoriale, ai fini della presente legge, l'attività agricola produttiva, diversa da quella imprenditoriale, avente rilevanza domestica in quanto finalizzata all'autoconsumo del proprietario del fondo.
3. E' consentita la costruzione di annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici di cui al comma 1, nel rispetto delle seguenti condizioni e fermi restando i vincoli paesaggistici e ambientali e di zona:
  - a) lotto minimo mq 4000;
  - b) indice di edificabilità massimo fondiario pari a 0,01 mq su mq fino ad un massimo di 60 metri quadrati di superficie.
4. Rimane a carico del proprietario del fondo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprensive di quelle necessarie allo smaltimento dei reflui.
5. I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola amatoriale.
6. Il regolamento di cui all'articolo 62 può prevedere ulteriori condizioni di realizzazione rispetto a quelle di cui al comma 3 e può stabilire, altresì, gli elementi tipologici, architettonici e funzionali di tali manufatti a cui si devono conformare anche gli strumenti urbanistici comunali.

#### **Art. 62**

##### **(Regolamento degli interventi sul territorio rurale)**

1. Con regolamento, da approvare con deliberazione del Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono definite i contenuti e le modalità di presentazione del programma di sviluppo aziendale di cui all'articolo 58. Il regolamento di cui al presente articolo può, altresì, definire:
  - a) ulteriori condizioni a cui possono essere assoggettati gli interventi di nuova costruzione nonché le forme semplificate di programma di sviluppo aziendale ai sensi dell'articolo 59;
  - b) ulteriori condizioni a cui possono essere assoggettati i manufatti di cui all'articolo 61 nonché gli elementi tipologici, architettonici e funzionali dei medesimi.



## **TITOLO V PROCEDIMENTI DI APPROVAZIONE**

### **CAPO I Procedimento unico di approvazione dei piani**

#### **Art. 63 (Unificazione del procedimento di piano)**

1. Per l'approvazione di tutti gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 3 trova applicazione il procedimento disciplinato dal presente Capo, che risponde ai seguenti principi generali:
  - a) pubblicità e partecipazione nella formazione del piano;
  - b) integrazione e non duplicazione degli adempimenti e degli atti previsti anche dal procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS);
  - c) indicazione di termini certi per la conclusione dei procedimenti amministrativi di pianificazione.
2. L'amministrazione titolare del piano svolge le funzioni di amministrazione procedente in relazione alle attività disciplinate dalla presente legge.
3. Le disposizioni del presente Capo si applicano anche ai piani di settore con valenza territoriale per i quali la legge non detti una specifica disciplina.

#### **Art. 64 (Fasi del procedimento)**

1. Il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici di cui alla presente legge si articola nelle seguenti fasi:
  - a) preliminare;
  - b) di formazione;
  - c) di consultazione preliminare;
  - d) di adozione e di partecipazione;
  - e) di approvazione.

#### **Art. 65 (Fase preliminare)**

1. Ai fini dell'approvazione del piano l'amministrazione procedente, con deliberazione di giunta, definisce preliminarmente gli indirizzi e gli obiettivi che intende perseguire mediante la specifica attività di pianificazione, individuando i tempi di espletamento delle fasi delineate dall'articolo 64.
2. La deliberazione di cui al comma 1 provvede, altresì, in merito ai seguenti aspetti:
  - a) eventuale istituzione dell' "Ufficio del Piano" di cui all'articolo 79 che sostituisce, nelle attività procedurali di formazione e approvazione del piano, il settore tecnico competente;
  - b) individuazione del responsabile del procedimento, nell'ambito dell'amministrazione procedente, per la gestione delle attività amministrative e tecnico-istruttorie finalizzate all'adozione e all'approvazione del piano.

#### **Art. 66 (Fase di formazione del piano)**

1. Il Responsabile del procedimento, con il supporto dell'Ufficio del Piano qualora istituito, procede alla redazione del progetto di piano nel rispetto degli obiettivi individuati nella deliberazione di cui all'articolo 65 e stabilisce la procedura ambientale a cui dare seguito tenendo conto anche di quanto riportato al Capo II del Titolo II.



2. Il progetto di piano e la relazione preliminare ambientale sono elaborati entro i termini indicati nella deliberazione di cui all'articolo 65.

#### **Art. 67**

##### **(Fase di consultazione preliminare)**

1. Il Responsabile del procedimento avvia la fase di consultazione preliminare al fine di acquisire contributi inerenti gli aspetti urbanistici e ambientali.
2. Alla consultazione preliminare sono invitati a partecipare, nelle forme della conferenza dei servizi di cui all'articolo 14, comma 1, della legge 241/1990 in modalità sincrona, gli enti, le amministrazioni ed i soggetti competenti, anche in materia ambientale, al successivo rilascio di ogni parere, nullaosta ed ogni altro atto di assenso richiesto dalla legge per l'approvazione del piano.
3. I soggetti partecipanti si esprimono limitatamente agli argomenti di propria stretta competenza e forniscono all'amministrazione procedente i dati e le informazioni conoscitive in loro possesso ed ogni elemento utile al conseguimento dei rispettivi assensi.
4. Il progetto di piano è trasmesso ai soggetti interessati unitamente alla convocazione della conferenza la cui riunione non può svolgersi prima di trenta giorni decorrenti dalla data di convocazione. Nel corso della consultazione sono individuati tutti gli aspetti che possono formare oggetto di successivi atti di assenso comunque denominati al fine di consentire ai soggetti partecipanti di offrire i contributi utili a semplificare la fase di approvazione del piano.
5. I lavori della conferenza di servizi di cui al comma 1 si concludono non oltre il termine massimo di quarantacinque giorni dalla riunione di cui al comma 4.
6. I contributi pervenuti nella fase di consultazione preliminare sono utilizzati per l'integrazione e la predisposizione definitiva del documento di piano e del rapporto ambientale nel caso in cui sia stata avviata la procedura di VAS di cui all'articolo 13, comma 1, del d.lgs. n. 152/2006.
7. Nel caso in cui sia stata avviata una verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. n. 152/2006 la consultazione preliminare si conclude con un provvedimento di esclusione o assoggettabilità a VAS del piano; in tale ultima ipotesi il procedimento regredisce alla fase preliminare di cui all'articolo 66.

#### **Art. 68**

##### **(Fase di adozione e partecipazione)**

1. Conclusa la fase di consultazione preliminare il Responsabile del procedimento predispose gli elaborati di piano e, nel caso in cui sia stata avviata la procedura di VAS a sensi dell'articolo 13 d.lgs. 152/2006, anche gli elaborati ambientali.
2. Il Responsabile del procedimento trasmette all'organo competente una proposta di deliberazione unitamente ai documenti di cui al comma 1 per consentire l'adozione del piano entro e non oltre il termine di 12 mesi dalla data di conclusione della consultazione preliminare. La mancata adozione del Piano nel termine previsto dal presente comma comporta l'inefficacia della consultazione preliminare espletata.
3. Dalla data di adozione del piano decorrono le misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del d.p.r. 380/2001.
4. Il piano, unitamente ai documenti di cui al comma 1, è depositato, entro dieci giorni dalla data di adozione, presso la sede dell'amministrazione procedente secondo la modalità della pubblicazione sul sito web della medesima amministrazione.
5. Dell'avvenuto deposito di cui al comma 4 è data notizia tramite pubblicazione sul B.U.R.A.T. di un avviso che riporta le seguenti indicazioni:
  - a) delibera di adozione dello strumento urbanistico;



- b) sito web nel quale il piano è pubblicato e del termine perentorio entro il quale chiunque può formulare osservazioni;
- c) responsabile del procedimento e del garante della divulgazione di cui all'articolo 80.
6. Ai fini dell'articolo 14, comma 1, del d.lgs. 152/2006 e fermi restando gli obblighi di deposito e pubblicazione previsti dall'articolo 13 del medesimo d.lgs. 152/2006, l'avviso di cui al comma 5 contiene, altresì, i seguenti dati:
- la denominazione del piano o del programma proposto, il proponente, l'autorità procedente;
  - la data dell'avvenuta presentazione dell'istanza di VAS e l'eventuale applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 32 del d.lgs. 152/2006;
  - una breve descrizione del piano e del programma e dei suoi possibili effetti ambientali;
  - l'indirizzo web e le modalità per la consultazione della documentazione e degli atti predisposti dal proponente o dall'autorità procedente nella loro interezza;
  - i termini e le specifiche modalità per la partecipazione del pubblico;
  - l'eventuale necessità della valutazione di incidenza a norma dell'articolo 10, comma 3, del d.lgs. 152/2006.
7. Entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 5, chiunque può prendere visione del piano e presentare proprie osservazioni in forma scritta. Entro il medesimo termine l'Amministrazione procedente organizza almeno una presentazione pubblica del piano con tempi, modalità e forme comunicative non tecniche che consentano la partecipazione e comprensione anche ai non addetti ai lavori. Il termine di cui al presente comma vale anche ai fini della formulazione delle osservazioni e degli elementi di cui all'articolo 14, comma 2 del d.lgs. 152/2006.
8. L'organo competente per la pianificazione urbanistica si esprime sulle osservazioni entro sessanta giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di cui al comma 7. L'autorità competente per la VAS esprime il parere motivato secondo le modalità ed i termini di cui all'articolo 15 del d.lgs. 152/2006.
9. Qualora dall'accoglimento delle osservazioni risulti una modifica sostanziale al piano o al rapporto ambientale si procede alla rinnovazione del documento di piano e del rapporto ambientale da sottoporre ad nuovo procedimento di adozione nel rispetto di quanto previsto al comma 2
10. La fase di adozione dei piani a valenza regionale di cui all'articolo 5, comma 1, e l'espressione sulle osservazioni di cui al presente articolo competono alla Giunta regionale.

#### **Art. 69**

##### **(Fase di approvazione)**

- All'esito della fase di cui all'articolo 68, il responsabile del procedimento avvia la consultazione definitiva convocando, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990, le Amministrazioni competenti al rilascio di ogni parere, nulla osta ed ogni altro atto di assenso, comunque denominato, richiesti dalla legge ai fini dell'approvazione del piano, eventualmente integrato con le osservazioni accolte e con il parere in materia di VAS di cui all'articolo 68, comma 8.
- Entro trenta giorni dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 1 il responsabile del procedimento trasmette gli elaborati di piano, adeguato alle risultanze della conferenza di servizi, all'organo competente per l'approvazione che lo sottopone alla votazione nella prima seduta utile e, comunque, non oltre tre mesi decorrenti dalla data di ricezione. La mancata approvazione del piano nel termine previsto dal presente comma comporta l'inefficacia dell'intero procedimento di formazione.



3. L'atto di approvazione del piano è pubblicato integralmente sui siti web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente, unitamente alla documentazione di cui all'articolo 17 del d.lgs. 152/2006.

4. Il responsabile del procedimento pubblica tempestivamente sul B.U.R.A.T. l'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e trasmette alla Regione una copia digitale di tutti gli elaborati del piano anche ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo territoriale regionale e dei relativi quadri conoscitivi.

5. Il piano entra in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A.T. dell'avviso dell'approvazione di cui al comma 3, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione procedente secondo quanto previsto dal comma 3.

#### **Art. 70**

##### **(Trasparenza amministrativa)**

1. Prima dell'adozione o approvazione dello strumento di pianificazione, o contestualmente alle predette attività, il Consiglio comunale accerta la consistenza delle proprietà immobiliari situate nel territorio comunale, appartenenti ai singoli consiglieri comunali, al loro coniuge ed agli ascendenti e discendenti in linea diretta, come risultano dai registri immobiliari ovvero da dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà dei singoli consiglieri comunali.

2. Della deliberazione all'uopo assunta costituisce parte integrante una copia del Piano in cui dette proprietà risultino con apposita campitura.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche nel caso di varianti, ai grafici o alla normativa, che comportino modifiche di carattere generale. Nel caso di varianti specifiche, l'accertamento del Consiglio comunale è limitato ai soli immobili oggetto della variante stessa.

4. Ove il Consiglio comunale, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 78 del d.lgs. 267/2000 in sede di adozione e approvazione del piano, si trovi impossibilitato ad assumere l'atto di adozione o approvazione dello strumento di pianificazione per incompatibilità dei propri consiglieri, il Comune richiede l'intervento sostitutivo regionale con istanza rivolta al Presidente della Regione Abruzzo, che provvede con la nomina di un commissario ad acta con oneri a carico del Comune richiedente.

5. Nel caso di intervenuta modifica della composizione, il Consiglio comunale aggiorna la consistenza delle proprietà immobiliari di cui al comma 1. Il commissario ad acta eventualmente nominato cessa nelle sue funzioni ove il Consiglio comunale non reiteri l'impossibilità ad assumere l'atto di adozione o approvazione dello strumento di pianificazione per incompatibilità dei propri consiglieri. Il Comune provvede a darne comunicazione al Presidente della Regione Abruzzo al fine di assumere gli atti consequenziali di decadenza o cessazione dell'intervento sostitutivo regionale.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano, per quanto compatibili, nel processo di formazione di tutti gli atti di pianificazione. Restano fermi i principi di legalità, imparzialità e trasparenza ai sensi dell'articolo 97 della Costituzione.

## **CAPO II**

### **Misure di semplificazione del sistema dei piani**

#### **Art. 71**

##### **(Semplificazione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica)**

1. Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico, le previsioni degli strumenti di pianificazione



territoriale e urbanistica della Regione, delle Province e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite:

- a) dalle leggi statali e regionali;
  - b) dai regolamenti;
  - c) dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico;
  - d) dalle norme tecniche;
  - e) dalle prescrizioni e indirizzi stabiliti dalla pianificazione competente;
  - f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
2. Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, le norme tecniche di attuazione e la VAS dei piani territoriali e urbanistici coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso il rinvio alle prescrizioni delle stesse.

#### **Art. 72**

##### **(Pianificazione generale comprensiva della pianificazione settoriale)**

1. La Regione, le Province ed i Comuni possono conferire al proprio piano generale anche il valore e gli effetti di uno o più piani settoriali di propria competenza ai sensi dell'articolo 3 ovvero di una variante agli stessi.
2. Al procedimento di approvazione del piano generale di cui al comma 1 si applica la disciplina prevista dal Capo I del presente titolo, con le seguenti integrazioni:
  - a) nell'oggetto degli atti deliberativi, negli avvisi pubblici e in ogni altro mezzo di pubblicità del piano è esplicitamente indicata la sua particolare efficacia;
  - b) nel corso della predisposizione del piano è comunque acquisito ogni parere richiesto per l'approvazione del piano di settore.

#### **Art. 73**

##### **(PTCP con effetti di piani di altre amministrazioni)**

1. I PTCP possono assumere, ai sensi dell'articolo 57 del d.lgs. 112/1998, il valore e gli effetti dei piani settoriali di tutela e uso del territorio di competenza di altre amministrazioni, qualora le loro previsioni siano predisposte d'intesa con le amministrazioni interessate.
2. In tali casi il Presidente della Provincia provvede in via preliminare a stipulare un accordo con le amministrazioni interessate in merito ai tempi e alle forme di partecipazione all'attività tecnica di predisposizione del piano e alla ripartizione delle relative spese.
3. Le amministrazioni interessate esprimono la propria intesa sui contenuti del PTCP afferenti alle funzioni pianificatorie di propria competenza nell'ambito della consultazione definitiva. In particolare il rappresentante unico dell'ente titolare del piano partecipa ai lavori della consultazione con voto deliberativo e la posizione da lui espressa, previa deliberazione dell'organo consiliare, è vincolante ai fini dell'approvazione del piano.

#### **Art. 74**

##### **(Modificazione della pianificazione di altri livelli territoriali)**

1. Per assicurare la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale e urbanistica, le proposte di modificazioni dei piani previsti dalla presente legge possono contenere esplicite richieste di modificazione ai piani generali o settoriali di altri livelli territoriali.
2. Le richieste di modifica delle previsioni dei piani di tutela del territorio, dell'ambiente, del paesaggio, della protezione della natura, delle acque e della difesa del suolo possono attenersi unicamente alla cartografia dei piani.



3. All'approvazione dei piani che contengono le richieste di modifica di cui al comma 1, si applica la disciplina procedurale prevista dal Capo I del presente Titolo, preceduta da una fase di consultazione preliminare con gli enti competenti all'approvazione dei piani sovraordinati, con le seguenti indicazioni integrative:

- a) nella denominazione della proposta di piano, nell'oggetto degli atti deliberativi di adozione e di approvazione, negli avvisi pubblici e in ogni altro mezzo di pubblicità del piano è esplicitamente indicato lo strumento del quale si propongono modificazioni;
- b) le proposte di modifica sono evidenziate in appositi elaborati tecnici in cui sono indicati i presupposti conoscitivi e le motivazioni di ciascuna di esse;
- c) trovano applicazione le forme di deposito, di pubblicità e di intervento previste per il piano di cui si propone la variazione, qualora assicurino una più ampia conoscenza e partecipazione degli interessati al procedimento;
- d) copia integrale della proposta del piano è trasmessa all'ente titolare dello strumento di cui si propongono modificazioni, che può formulare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento dello stesso. Il medesimo ente è, altresì, invitato a partecipare alle attività di consultazione e partecipazione previste per la formazione del piano.

4. L'atto di approvazione del piano assume anche il valore e gli effetti di variante del piano di cui si propone la modificazione qualora sulla variante stessa sia acquisita, nell'ambito della consultazione definitiva, l'intesa dell'ente titolare dello strumento. In particolare il rappresentante unico dell'ente titolare del piano di cui si propone la modifica partecipa ai lavori della consultazione definitiva con voto deliberativo e la posizione da lui espressa, previa deliberazione dell'organo consiliare, è vincolante ai fini dell'approvazione del piano in variante.

5. A seguito dell'atto di approvazione, l'ente titolare del piano variato, con atto meramente ricognitivo, aggiorna gli elaborati tecnici dello stesso. A tale scopo l'amministrazione procedente mette a disposizione, in formato digitale, gli elaborati di piano contenenti la variazione

#### **Art. 75**

##### **(Variazione degli strumenti urbanistici)**

1. Per la variazione dei piani vigenti si rinvia alle disposizioni della presente legge relative alla formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi.

2. Non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti, entro il dieci per cento della superficie territoriale, di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento attuativo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento attuativo specificatamente imposto dallo strumento urbanistico generale; la modificazione non è applicabile nel caso in cui lo strumento urbanistico generale vigente preveda il ricorso a piani di recupero e a piani attuativi relativi ad insediamenti produttivi piani di insediamento produttivo;
- e) le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale;
- f) le varianti obbligatorie di adeguamento ai piani sovraordinati e alle prescrizioni a seguito di approvazione della microzonazione sismica in caso di recepimento di sopraggiunte modifiche normative;



- g) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio già interamente urbanizzato alla formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse, ove finalizzate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana;
  - h) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;
  - i) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - j) il cambio di destinazione d'uso in applicazione del decreto del presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13 (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché' dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164), purchè sia garantito il reperimento o la monetizzazione degli standard;
  - k) le determinazioni volte ad assoggettare, all'interno degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, porzioni di territorio fino a un massimo di cinquemila metri quadrati di superficie territoriale a permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 del d.p.r. 380/2001, in parziale attuazione dei predetti strumenti, purchè non si pervenga ad interventi di ristrutturazione urbanistica; è fatta salva l'applicazione dell'articolo 28 della l. 1150/1942;
  - l) le retrocessioni a zona agricola o verde privato da precedenti zone con carico urbanistico superiore;
  - m) le varianti ai piani attuativi relativi alla sola redistribuzione di lotti e/o di cubature lasciando inalterate le perimetrazioni, le quantità edificatorie e le altezze degli edifici.
3. Le modificazioni di cui al comma 2 sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare e sono trasmesse alla Provincia competente per l'eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5.
4. Nel caso di aree ricadenti, anche parzialmente, in zone tutelate o vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004, la deliberazione consiliare di cui al comma 3 è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.
5. In caso di approvazione di varianti allo strumento urbanistico con la procedura di cui al comma 3, che non rientrino nelle fattispecie contemplate al comma 2, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione consiliare è ammesso motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, ai sensi e per gli effetti del d.p.r. 1199/1971.

#### **Art. 76**

##### **(Varianti ai sensi dell'articolo 8 del d.p.r. 160/2010)**

1. Nei casi previsti dall'articolo 8, comma 1, del d.p.r. 160/2010 l'interessato, unitamente alla richiesta di convocazione della conferenza di servizi, produce al responsabile dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) anche il progetto relativo alle attività da insediare, corredato dalla proposta di variante urbanistica, comprendente, ove necessario, anche gli elaborati di natura ambientale.
2. Il responsabile del SUAP convoca la conferenza di servizi solo dopo aver verificato, tramite il Comune territorialmente competente, a pena di improcedibilità dell'istanza, la sussistenza delle seguenti condizioni:
  - a) Nell'ipotesi di nuovi insediamenti:
    - 1) la conformità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati;
    - 2) la ricognizione della dotazione di aree produttive e delle loro caratteristiche volta a comprovare l'effettiva mancanza di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi



ovvero la loro insufficienza in relazione al progetto presentato. La ricognizione si intende estesa anche alle aree industriali/artigianali ricomprese nella perimetrazione dei piani regolatori territoriali dell'Azienda regionale delle aree produttive (ARAP) o del Consorzio per lo Sviluppo Industriale (CSI) dell'area Chieti - Pescara, previa consultazione della stessa ARAP o CSI. Le presenti disposizioni si applicano anche nei confronti degli strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati;

- b) nell'ipotesi di ampliamento di insediamenti già esistenti:
  - 1) la regolarità e la legittimità dell'attività e dei fabbricati;
  - 2) la funzionalità dell'ampliamento all'attività produttiva dello stabilimento esistente ed il suo imprescindibile collegamento con la localizzazione nella stessa area in cui è insediato il fabbricato.
- 3. Verificata la completezza degli atti ricevuti in relazione agli elementi di cui ai commi 1 e 2, previa comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 241/1990, da pubblicare sul sito web dell'Amministrazione procedente, il Responsabile SUAP procede ai sensi di quanto previsto dall'articolo 8 del d.p.r. 160/2010.
- 4. Le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano nei casi in cui il SUAP dichiara l'istanza improcedibile ai sensi del comma 2.
- 5. Sono esclusi dall'applicazione della presente procedura:
  - a) i progetti in contrasto con la pianificazione sovraordinata;
  - b) i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), in quanto assoggettati al procedimento disciplinato dall'articolo 27-bis del d.lgs. 152/2006, il cui atto conclusivo è rappresentato dal provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR).

#### **Art. 77**

##### **(Varianti agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 58 del d.l. 112/2008)**

- 1. Fatto salvo quanto previsto al comma 5, le varianti allo strumento urbanistico comunale contenute nei piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare 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, sono approvate nel rispetto delle modalità semplificate disciplinate dal presente articolo.
- 2. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione ha effetto di adozione delle varianti urbanistiche necessarie ad attuare le previsioni del piano.
- 3. L'avviso relativo alla deliberazione di cui al comma 2 è pubblicato sul B.U.R.A.T. ed i relativi atti sono contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito web del Comune. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.A.T. del predetto avviso.
- 4. Decorso il termine di cui al comma 3, le varianti previste nel piano di alienazione e valorizzazione sono definitivamente approvate dal consiglio comunale che contro deduce anche in ordine alle osservazioni pervenute.
- 5. Non si applica la procedura semplificata di cui al presente articolo nei casi in cui le varianti agli strumenti urbanistici comunali comportino:
  - a) una contestuale variazione anche degli strumenti della pianificazione territoriale della Regione o della Provincia;
  - b) una nuova destinazione urbanistica che preveda la realizzazione di grandi strutture di vendita;



- c) un mutamento della destinazione d'uso di immobili oggetto delle procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42).

#### **Art. 78**

##### **(Atti di coordinamento Tecnico)**

1. Allo scopo di semplificare e uniformare l'applicazione della presente legge e di assicurare l'esercizio coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale e urbanistica, la Regione può adottare atti di coordinamento tecnico per stabilire indirizzi, linee guida e direttive per l'attuazione della presente legge e per uniformare i suoi contenuti alle disposizioni in materia di pianificazione territoriale e urbanistica previste dalle normative statali e regionali settoriali.
3. Gli atti di coordinamento di cui al comma 1 sono definiti dalla Regione a seguito di confronto con gli enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali (CAL) e sono approvati con deliberazione della Giunta regionale.
4. Gli atti di coordinamento sono efficaci dalla data di pubblicazione della deliberazione di Giunta Regionale sul B.U.R.A.T

### **TITOLO VI**

#### **MISURE ORGANIZZATIVE E STRUMENTI NEGOZIALI**

##### **CAPO I**

##### **Misure organizzative**

#### **Art. 79**

##### **(Ufficio di piano)**

1. Ai fini dell'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica i Comuni possono costituire, in forma singola o associata, un'apposita struttura denominata "ufficio di piano". Qualora i Comuni abbiano conferito ad un'Unione le funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale nonché di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, l'ufficio di piano è istituito dall'Unione dei Comuni.
2. L'ufficio di piano svolge i compiti attinenti alla pianificazione urbanistica, tra cui la predisposizione del PUC e dei piani attuativi, e assicura il supporto alle attività di negoziazione con i privati e di coordinamento con le altre amministrazioni che esercitano funzioni di governo del territorio, fatte salve le attività riservate dalla legge o dallo statuto ad altri organismi tecnici ovvero agli organi politici.
3. La Regione e le Province possono dotarsi di un ufficio di piano per l'attività di pianificazione territoriale di loro competenza e per l'esercizio delle funzioni ambientali, nonché per lo svolgimento dei compiti propri delle strutture tecniche. Le Province possono stipulare apposite convenzioni con i Comuni per consentire loro di avvalersi degli uffici di piano istituiti ai sensi del presente comma.
4. Gli uffici di piano sono dotati delle competenze professionali per lo svolgimento delle funzioni di governo del territorio, tra cui quelle in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario.



#### **Art. 80**

##### **(Garante della comunicazione e della partecipazione)**

1. Per ogni procedimento di pianificazione territoriale e urbanistica l'amministrazione procedente nomina il "Garante della comunicazione e della partecipazione", individuato in un soggetto anche diverso dal responsabile del procedimento.

#### **Art. 81**

##### **(Strumenti di supporto alla pianificazione territoriale)**

1. Il Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR) costituisce la base informativa territoriale per la raccolta e la gestione dei dati di supporto per le attività di programmazione e pianificazione previste dalla presente legge.
2. La Giunta regionale provvede alla gestione del SITR e cura il suo aggiornamento, attraverso il dinamico inserimento degli atti di pianificazione forniti dalle amministrazioni pubbliche e dai soggetti che hanno compiti di gestione e tutela del territorio.
3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'articolo 78, specifica criteri e regole generali che garantiscano lo scambio e l'interazione degli strumenti cartografici di pianificazione nonché gli standard per la comunicazione e le regole con cui le amministrazioni rendono disponibili i propri dati territoriali per la consultazione e l'utilizzo.

### **CAPO II**

#### **Strumenti negoziali**

#### **Art. 82**

##### **(Accordi territoriali)**

1. La Regione, le Province, i Comuni e le Unioni di Comuni possono promuovere accordi territoriali per concordare gli obiettivi e le scelte strategiche dei loro piani. I medesimi enti possono, altresì, stipulare accordi territoriali per coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani territoriali e urbanistici, in ragione della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali, nel rispetto delle reciproche competenze in materia.
2. Gli accordi territoriali possono essere stipulati anche tra i Comuni e tra questi e le loro Unioni per definire speciali forme di collaborazione nell'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, anche attraverso l'elaborazione, approvazione e gestione di strumenti urbanistici intercomunali ai sensi dell'articolo 37.
3. La Regione e le Province partecipano, ciascuna nell'ambito delle proprie competenze, alla stipula degli accordi territoriali che definiscono scelte strategiche di rilievo sovracomunale, nonché alla stipula degli accordi che prevedono l'avvio di procedure di variante agli strumenti di pianificazione territoriale di rispettiva competenza.
4. Gli accordi territoriali di cui ai commi 1, 2 e 3 possono prevedere forme di perequazione territoriale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati. A tal fine, gli accordi definiscono le attività, il finanziamento ed ogni altro adempimento che ciascun soggetto partecipante si impegna a realizzare, con l'indicazione dei relativi tempi e delle modalità di coordinamento.
5. Agli accordi territoriali si applica, per quanto non previsto dalla presente legge, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'articolo 15 della legge 241/1990.



### **Art. 83** **(Accordi di programma)**

1. Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più Comuni o di altri enti pubblici, ovvero che coinvolgano anche una sola amministrazione e soggetti privati, il Sindaco o il Presidente della Provincia o il Presidente della Regione, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera, sull'intervento o sui programmi di intervento, promuove la sottoscrizione di un accordo di programma, anche su proposta del privato interessato.
2. Nell'accordo sono definiti gli impegni assunti dai partecipanti ai fini della realizzazione del risultato di comune interesse, i tempi e le modalità per la loro attuazione ed ogni altro connesso adempimento. Sono indicati, altresì, i casi in cui è ammesso il recesso dei partecipanti dall'accordo e gli effetti che derivano da eventuali inadempienze.
3. L'accordo di programma prevede:
  - a) il programma di attuazione degli interventi e delle opere, eventualmente articolato in fasi funzionali con l'indicazione dei relativi tempi;
  - b) la quantificazione del costo complessivo e di quello relativo alle eventuali fasi di esecuzione;
  - c) il piano finanziario con la ripartizione degli oneri;
  - d) le modalità di attuazione;
  - e) gli adempimenti attribuiti ai soggetti interessati, le responsabilità dell'attuazione e le eventuali garanzie;
  - f) le sanzioni per gli inadempimenti;
  - g) l'eventuale procedimento arbitrale per la risoluzione delle controversie che dovessero sorgere nell'attuazione dell'accordo e la composizione del collegio arbitrale;
  - h) gli eventuali accordi da stipularsi con i privati interessati;
4. Per quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alla disciplina prevista dall'articolo 34 del d.lgs. 267/2000.

### **Art. 84** **(Accordi con i privati)**

1. Nel corso della fase di formazione del PUC, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento, di pubblicità e di partecipazione, allo scopo di recepire nel PUC previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.
3. L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza.
4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.



## TITOLO VII TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

### CAPO I

#### Disposizioni in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio

##### Art. 85

###### (Principi generali per la tutela e valorizzazione del paesaggio)

1. Il presente Capo, nell'osservanza dell'articolo 9 della Costituzione e dei principi della Convenzione europea sul paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000 e ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14 e in attuazione del d.lgs. 42/2004, persegue l'obiettivo dell'integrazione tra la primaria esigenza della tutela del paesaggio regionale ed i processi di pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione, la Regione, le Province, i Comuni, le Unioni di Comuni e le altre amministrazioni pubbliche, ciascuna nell'ambito della propria competenza, contribuiscono alla tutela, alla valorizzazione e alla gestione sostenibile del paesaggio.
3. Il paesaggio è componente essenziale del contesto di vita della popolazione regionale, in quanto espressione dell'identità culturale e dei valori storico-testimoniali, naturali, morfologici ed estetici del territorio. Pertanto le amministrazioni pubbliche assumono la tutela e la valorizzazione del paesaggio quale riferimento per la definizione delle politiche a incidenza territoriale.

##### Art. 86

###### (Compiti della Regione e politica per il paesaggio)

1. La Regione esercita le proprie funzioni di tutela e valorizzazione e vigilanza del paesaggio, operando per una politica unitaria e condivisa.
2. La politica per il paesaggio ha l'obiettivo di migliorare la qualità dei paesaggi regionali tramite la salvaguardia e il rafforzamento dei valori identitari e la gestione sostenibile del paesaggio. In particolare la politica per il paesaggio si sviluppa attraverso le seguenti azioni:
  - a) la tutela del paesaggio attuata dal PTPR, il quale, assieme agli altri strumenti di pianificazione, ha il compito di governare e indirizzare le azioni di tutela mediante la definizione delle regole e degli obiettivi di qualità del paesaggio regionale;
  - b) la valorizzazione del paesaggio attraverso progetti di tutela, recupero e valorizzazione, finalizzati all'attuazione degli obiettivi e delle politiche di miglioramento della qualità paesaggistica fissati dal PTPR;
  - c) la vigilanza sull'esercizio delle funzioni amministrative in materia di paesaggio, nonché il monitoraggio, mediante l'Osservatorio Regionale per la qualità del Paesaggio, dell'attuazione della pianificazione paesaggistica e delle trasformazioni dei paesaggi regionali.
3. La Giunta regionale assicura l'integrazione e la concertazione delle politiche settoriali e di sviluppo che producono effetti diretti o indiretti sul paesaggio ovvero sui singoli immobili o sulle aree tutelate e promuove la partecipazione alle scelte relative alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, anche attraverso processi partecipativi dei cittadini e loro associazioni secondo metodologie trasparenti, paritetiche, rappresentative e inclusive che permettano il confronto e la mediazione degli interessi.



## **Art. 87**

### **(Piano territoriale paesaggistico regionale)**

1. La componente paesaggistica del PTR, denominata Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), definisce gli obiettivi e le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio, con riferimento all'intero territorio regionale, quale piano urbanistico-territoriale avente specifica considerazione dei valori paesaggistici, storico testimoniali, culturali, naturali, morfologici ed estetici secondo quanto previsto dal d.lgs. 42/2004.
2. Il PTPR, in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche, naturali e culturali del territorio regionale, individua i sistemi, le zone e gli elementi territoriali meritevoli di tutela, in quanto costituenti gli aspetti e i riferimenti strutturanti di tutto il territorio regionale, e stabilisce per ciascuno di essi la normativa d'uso per la tutela dei caratteri distintivi. La disciplina del PTPR è integrata dalle specifiche prescrizioni di salvaguardia degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico.
3. Allo scopo di attuare la gestione coordinata e omogenea della tutela, il PTPR definisce, inoltre, i criteri di rappresentazione, specificazione e articolazione dei sistemi, delle zone e degli elementi di propria competenza, ai fini dell'elaborazione della cartografia della pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il PTPR, sulla base del riconoscimento e della condivisione dei caratteri connotativi del territorio, nonché delle dinamiche di sviluppo dello stesso, individua gli ambiti paesaggistici costituiti da un insieme eterogeneo di elementi, contesti e parti di territorio regionale unitariamente percepiti che costituiscono quadro di riferimento cogente per assicurare la coerenza delle politiche generali e settoriali, dei programmi di sviluppo, dei progetti e delle azioni per il governo del territorio con le caratteristiche dei diversi paesaggi regionali.
5. Il PTPR individua per ciascun ambito obiettivi di qualità paesaggistica indirizzati a realizzare azioni di:
  - a) mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dei luoghi sottoposti a tutela;
  - b) individuazione delle linee di sviluppo sostenibile del territorio, compatibili con i valori e i significati riconosciuti del paesaggio;
  - c) valorizzazione, recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree compromessi o degradati, diretti a reintegrare i valori preesistenti ovvero a creare nuovi valori paesaggistici, perseguendo il miglioramento della qualità complessiva del territorio e il rafforzamento delle diversità locali, assicurando, allo stesso tempo, il minor consumo di suolo.
6. Il PTPR definisce i criteri per l'apposizione, la verifica e l'aggiornamento dei vincoli paesaggistici, con l'obiettivo di identificare il sistema dei valori identitari, rappresentativi della diversità paesaggistica e culturale del territorio.

## **Art. 88**

### **(Procedimento di approvazione del PTPR)**

1. Per l'elaborazione e l'approvazione del PTPR e delle sue varianti, nonché per la verifica e l'adeguamento della pianificazione paesaggistica regionale di cui all'articolo 156 del d.lgs. 42/2004, trova applicazione il procedimento unico disciplinato dal Capo I del Titolo V, integrato secondo quanto previsto dagli articoli 135, comma 1, e 143, comma 2, del medesimo decreto legislativo n. 42 del 2004.



## **Art. 89**

### **(Coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli altri strumenti di pianificazione)**

1. Ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del d.lgs. 42/2004, le disposizioni del PTPR non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti statali, regionali e locali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e prevalgono, per le tematiche di propria competenza, sulle eventuali disposizioni difformi previste dai medesimi strumenti di pianificazione e dagli atti amministrativi attuativi posti in essere dalle Province, dai Comuni e dalle Unioni di Comuni. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni del PTPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti di gestione delle aree naturali protette.
2. Le amministrazioni di cui al comma 1, entro i termini stabiliti dal piano regionale, conformano e adeguano i propri strumenti di pianificazione alle disposizioni e alle misure di coordinamento del PTPR.
3. Gli enti di cui al comma 1 richiedono la partecipazione del Ministero della cultura al procedimento di adeguamento degli strumenti di pianificazione alle previsioni del PTPR.
4. Gli stessi Enti possono avanzare motivatamente proposte di verifica e aggiornamento dei vincoli paesaggistici presenti sul territorio, comprensive delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione dei beni paesaggistici e dei relativi interventi di valorizzazione. Le proposte sono trasmesse alla commissione regionale per il paesaggio, che assume le determinazioni di cui all'articolo 93.

## **Art. 90**

### **(Progetti regionali di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio)**

1. I progetti regionali di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio costituiscono lo strumento attraverso il quale la Regione persegue il miglioramento della qualità territoriale e il rafforzamento delle diversità locali, favorendo il recupero delle aree compromesse o degradate e la produzione di nuovi valori paesaggistici nei contesti identitari che connotano il territorio regionale individuati dal PTPR.
2. Costituiscono aree preferenziali per la realizzazione dei progetti regionali di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio i territori sui quali insistono immobili o aree di notevole interesse pubblico, ai sensi della parte III del decreto legislativo n. 42 del 2004.
3. Al fine della predisposizione dei progetti regionali di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio la Regione promuove la conclusione di accordi territoriali ai sensi dell'articolo 82 con gli enti territoriali anche attraverso il confronto con le parti sociali e i portatori di interessi diffusi. Agli accordi partecipano anche le amministrazioni statali interessate.
4. Gli accordi territoriali stabiliscono, in particolare:
  - a) il contesto paesaggistico oggetto delle azioni previste dall'accordo e le misure dirette alla sua valorizzazione;
  - b) il programma di lavoro del piano con l'indicazione del costo complessivo, dei tempi e delle modalità di attuazione;
  - c) le forme di partecipazione degli enti contraenti all'attività di predisposizione del progetto di valorizzazione;
  - d) la valutazione degli effetti di miglioramento del contesto paesaggistico di riferimento.
5. L'accordo impegna gli enti sottoscrittori a conformare i propri atti di pianificazione e di programmazione ai suoi contenuti, indirizzando l'allocazione delle risorse europee, nazionali, regionali e locali, anche settoriali, e la progettazione dei relativi specifici interventi.



6. La Regione concorre al finanziamento dei progetti regionali di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio attraverso appositi contributi agli enti territoriali. A tale fine la Giunta regionale definisce modalità e criteri di erogazione dei contributi per l'elaborazione e l'attuazione degli stessi.

#### **Art. 91**

##### **(Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio)**

1. L'Osservatorio Regionale per la qualità del Paesaggio, istituito ai sensi dell'articolo 2-sexies della legge regionale 13 febbraio 2003 n. 2 (Disposizioni in materia di beni paesaggistici e ambientali, in attuazione della parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ha il compito di monitorare l'attuazione della pianificazione paesaggistica e l'evoluzione delle trasformazioni del paesaggio regionale, a supporto dell'esercizio da parte della Regione dei compiti di vigilanza sulle funzioni amministrative delegate ai Comuni e di valutazione delle trasformazioni incidenti sui beni paesaggistici.

#### **Art. 92**

##### **(Compiti dei Comuni)**

1. I Comuni e le Unioni di Comuni, attraverso i PUC, perseguono gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PTPR e applicano le disposizioni generali di tutela e valorizzazione nel rispetto dei principi generali di cui all'articolo 85.
2. Ai fini dell'esercizio delle funzioni amministrative trovano applicazione le disposizioni di cui alla l.r. 2/2003.
3. In caso di persistente inerzia nel compimento di un atto nell'esercizio delle funzioni delegate, la Giunta regionale assegna al Comune o all'Unione un termine per provvedere, comunque non inferiore a quindici giorni.
4. Trascorso inutilmente tale termine, la Regione assume i provvedimenti necessari per il compimento dell'atto, ivi compresa la nomina di un commissario ad acta, ai sensi dell'articolo 99.

#### **Art. 93**

##### **(Commissione regionale per il paesaggio)**

1. In attuazione dell'articolo 137 del d.lgs. 42/2004, è istituita la commissione regionale per il paesaggio, con il compito di proporre alla Giunta regionale, anche su istanza delle amministrazioni interessate:
  - a) la dichiarazione di notevole interesse pubblico, di cui all'articolo 140 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - b) la verifica e l'aggiornamento della dichiarazione di notevole interesse pubblico, 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 decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - c) l'integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 141-bis del decreto legislativo n. 42 del 2004 di competenza regionale.
2. La commissione regionale per il paesaggio predispose le proposte di cui al comma 1, su iniziativa dei componenti di parte ministeriale o regionale, ovvero su iniziativa di altri enti pubblici territoriali interessati, anche attraverso gli strumenti di pianificazione ai sensi dell'articolo 89, comma 4.
3. In caso di dichiarazione di notevole interesse pubblico da parte del Ministero della cultura, la Giunta regionale esprime il parere di cui all'articolo 138, comma 3, del d.lgs. 42/2004, sentita la commissione regionale per il paesaggio. La commissione comunica la propria valutazione entro venti giorni dalla richiesta, decorsi i quali, senza che sia stato comunicato il parere, la Giunta regionale procede indipendentemente dall'espressione del parere.



4. Su richiesta del Ministero della cultura, la commissione regionale per il paesaggio esprime il proprio parere anche in merito alle proposte di integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di competenza ministeriale, di cui all'articolo 141-bis del d.lgs. 42/2004.
5. La commissione regionale per il paesaggio è nominata con decreto del Presidente della Regione, dura in carica cinque anni e ha sede presso la Regione. La Giunta regionale, con apposita deliberazione, ne stabilisce, in conformità all'articolo 137, comma 2, del d.lgs. 42/2004, la composizione, le modalità di funzionamento e ne designa il Presidente.
6. La partecipazione ai lavori della commissione regionale per il paesaggio non dà luogo al riconoscimento di indennità, compensi, gettoni di presenza, rimborsi spese o altri emolumenti, comunque denominati.

## **CAPO II**

### **Disposizioni in materia di tutela ambientale**

#### **Art. 94**

##### **(Tutela delle riserve boschive)**

1. E' vietata ogni attività di trasformazione urbanistica nelle aree che risultino boscate, come definite dalla l.r. 3/2014, o esposte a dissesto, pericolo di frane o alluvioni o, comunque, che presentino caratteri eomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.
2. Fatte salve le norme di cui alla legge regionale 11 settembre 1979 n. 45 (Provvedimenti per la protezione della flora in Abruzzo), nell'ambito delle zone di cui al comma 1 non è consentita l'apertura di nuove strade che non siano al servizio di attività agro-silvo-pastorali; dette strade sono, comunque, essere chiuse al traffico ordinario, e non possono avere dimensioni eccedenti le esigenze connesse al transito dei mezzi di servizio.

#### **Art. 95**

##### **(Tutela delle coste)**

1. Fatte salve le disposizioni più restrittive previste da atti pianificatori generali o normativi vigenti, gli interventi edilizi sono assoggettati alle seguenti limitazioni.
2. Lungo le coste marine e lacuali, l'edificazione, al di fuori del perimetro del centro urbano, è interdetta entro la fascia di metri duecento dal demanio marittimo o dal ciglio elevato sul mare ovvero dal limite demaniale dei laghi.
3. Lungo i corsi d'acqua riportati nell'allegato A della legge regionale 3 novembre 2015, n. 36 (Disposizioni in materia di acque e di autorizzazione provvisoria degli scarichi relativi ad impianti di depurazione delle acque reflue urbane in attuazione dell'art. 124, comma 6, del decreto legislativo 152/2006 e modifica alla L.R. 5/2015), l'edificazione al di fuori del perimetro del centro urbano è interdetta entro una fascia di metri centocinquanta a partire da ciascuna delle relative sponde ovvero, nei tratti arginati, dai piedi esterni degli argini nonché dal confine dell'area demaniale qualora più esterna rispetto alle sponde o argini. Lungo il corso dei canali artificiali e nei tratti arginati a protezione di una portata di piena avente tempo di ritorno di almeno 200 anni, tale limitazione si applica entro una fascia di metri venticinque da ciascuna sponda o piede esterno dell'argine.
4. Per i corsi d'acqua nei quali il vigente Piano Stralcio di Bacino per la Difesa Alluvioni, redatto ai sensi della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), individua e perimetra le fasce di pericolosità idraulica, fatta salva la identificazione della fascia di salvaguardia di cui al comma 3 viene individuata una ulteriore distanza pari a metri venticinque dal limite esterno della "piena ordinaria", equivalente al



perimetro della classe di pericolosità P4, qualora la fascia che ne risulti sia posta più esternamente rispetto a quella stabilita dal medesimo comma.

5. Agli effetti del presente articolo è definito "centro urbano":

- a) il territorio integralmente o parzialmente edificato e provvisto delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) il territorio ricompreso all'interno di piani attuativi, vigenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

6. Sono comunque tenuti al rispetto della fascia di salvaguardia stabilita dai commi 3 e 4 gli interventi previsti nei piani attuativi di cui al comma 5 qualora detti piani non abbiano i requisiti di cui alla lettera a) del medesimo comma 5 e i relativi titoli abilitativi ai fini edificatori vengano rilasciati successivamente all'entrata in vigore della presente legge.

7. Ad eccezione dei canali artificiali, la fascia di interdizione stabilita dai commi 3 e 4 è ridotta a cinquanta metri nel caso di interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del d.p.r. 380/2001 per ogni destinazione d'uso ovvero di ampliamento o completamento di esistenti edificazioni ad uso industriale o artigianale nonché per qualsiasi tipologia di edificazione lungo i corsi d'acqua non riportati nell'allegato A della L.R. 36/2015.

8. Le limitazioni stabilite ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 non si applicano nel caso di realizzazione di opere pubbliche, di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico e di impianti finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

9. Sono fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 sugli immobili preesistenti legittimamente realizzati e situati al di fuori del perimetro del centro urbano, nel rispetto delle disposizioni ambientali e paesaggistiche vigenti e con esclusione di eventuali aumenti volumetrici e di superficie previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia.

10. All'interno del perimetro del centro urbano l'edificazione è interdetta entro una fascia di 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua o da ciascuna sponda nei tratti non arginati. Con riferimento ai corsi d'acqua nei quali il vigente Piano Stralcio di Bacino per la Difesa Alluvioni individua e perimetra le fasce di pericolosità idraulica, la fascia di salvaguardia interdetta alle edificazioni in adiacenza è individuata mettendo a confronto, ed adottando, infine, quella che ne risulti più esterna, a favore di sicurezza, la fascia stabilita ai sensi del primo periodo del presente comma e la ulteriore fascia derivante dalla apposizione della distanza di 10 metri dal limite esterno della "piena ordinaria", equivalente al perimetro della classe di pericolosità P4.

#### **Art. 96**

##### **(Tutela dell'ambiente insediato)**

1. Il PUC, per gli interventi diretti, ed i piani attuativi comprendono:

- a) l'indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal complesso di costruzioni, con indicazione dei valori medi, delle punte massime e, ove sia il caso, del periodo di effettuazione degli scarichi;
- b) l'indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati dei materiali residui, delle località e dei modi di scarico delle acque trattate.

2. Per fabbricati o complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale senza preventiva depurazione, purché la quantità degli scarichi immessi, in relazione al tasso di materie inquinanti, non sia tale da superare i limiti di sicurezza compatibili con le portate del sistema fognante, con la capacità del sistema comunale di depurazione e con i parametri prefissati dalle leggi in vigore.



## TITOLO VIII NORME FINALI

### Art. 97

#### **(Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso)**

1. I Comuni dotati di Piano Regolatore Generale (PRG), predisposto ai sensi della l.r. 18/1983, provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato e all'adozione del PUC secondo le i tempi e le modalità di cui, rispettivamente, agli articoli 8 e 38.
2. I Comuni sprovvisti di piano regolatore regionale di cui alla l.r. 18/83 approvano il PUC entro e non oltre diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
3. I Comuni che prima dell'entrata in vigore della presente legge abbiano adottato il PRG o i Piano particolareggiati (PP) uniformano e conformano le previsioni dei piani ai contenuti del PUC riavviando le procedure di adozione e approvazione del piano come disciplinate dalla presente legge.
4. I procedimenti per il rilascio dei titoli abilitati in corso all'entrata in vigore della presente legge sono conclusi secondo la pianificazione vigente alla data della richiesta.
5. La Regione può concedere contributi ai Comuni, alle Unioni di Comuni ed alle Province, al fine di favorire l'adeguamento della pianificazione generale vigente alle previsioni della presente legge. La Giunta regionale, attraverso appositi avvisi pubblici e nel rispetto delle previsioni di cui all'articolo 12 della legge n. 241 del 1990, specifica i criteri per l'assegnazione dei contributi, individuando tra l'altro la misura percentuale massima del contributo e dando priorità ai piani urbanistici generali delle Unioni di Comuni ed ai piani intercomunali, con preferenza per quelli che presentino il maggior numero di Comuni coinvolti.

### Art. 98

#### **(Adeguamento della pianificazione territoriale ed efficacia dei vigenti strumenti sovraordinati)**

1. La Regione e le Province avviano il processo di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione territoriale alle previsioni della presente legge entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della medesima. Entro il medesimo termine sono ammesse l'adozione e l'approvazione di varianti specifiche ai piani vigenti.
2. Le previsioni dei PTCP, approvati ai sensi della legge regionale n. 18/1983, conservano efficacia fino all'entrata in vigore dei nuovi PTCP, limitatamente ai contenuti attribuiti dalla presente legge e dalla legislazione vigente ai piani territoriali generali.
3. Fino all'entrata in vigore del PTR conservano, altresì, efficacia le previsioni dei vigenti PTCP relative ai contenuti conferiti dalla presente legge al medesimo piano regionale.
4. Nelle more dell'approvazione del PTR trovano applicazione le norme di tutela di cui al vigente piano paesistico regionale.

### Art. 99

#### **(Potere sostitutivo regionale)**

1. La Regione esercita il potere sostitutivo, attraverso la nomina di un commissario ad acta, in caso di inerzia degli Enti preposti all'esecuzione dei seguenti adempimenti:
  - a) mancata perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'articolo 8, comma 4;
  - b) mancata approvazione del PUC di cui all'articolo 37;
  - c) adeguamento degli strumenti urbanistici a norme sovraordinate;
  - d) inadempienza nel ridisciplinare le aree nelle quali siano scaduti i vincoli urbanistici nel caso in cui, a seguito di diffida a provvedere da parte del soggetto interessato, il Comune non provveda ad avviare il procedimento entro i successivi 30 giorni;



- e) approvazione di piani attuativi di competenza dei Comuni (PAC) nel caso in cui, a seguito di diffida a provvedere da parte del soggetto interessato, il Comune non provveda ad avviare il procedimento entro i successivi trenta giorni;
  - f) rilascio dei permessi di costruire o di altri titoli abilitativi comunque denominati per realizzazione di opere e/o per l'avvio di attività di impresa nel caso in cui, a seguito di diffida a provvedere da parte del soggetto interessato entro un termine non superiore a sessanta giorni, l'ente permanga inadempiente;
  - g) in caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia in attuazione dell'articolo 40 del d.lgs. 380/2001;
  - h) rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.
2. Alla nomina del commissario ad acta, scelto tra il personale della Pubblica Amministrazione, docenti universitari o professionisti esperti in materia, iscritti in apposito albo regionale istituito e tenuto a cura del dipartimento regionale competente, provvede il Presidente della Giunta regionale, su proposta dell'assessore con delega alla materia urbanistica ed edilizia, previa diffida a provvedere entro il termine perentorio di sessanta giorni.
3. Il commissario ad acta, la cui durata in carica non può eccedere il termine di dodici mesi, salvo proroga fino ad ulteriori dodici mesi, interviene con i poteri degli organi istituzionali di governo dell'ente inadempiente e avvalendosi degli uffici dell'ente.
4. Gli oneri e le spese derivanti dall'esercizio dei poteri sostitutivi di cui al comma 1 gravano sugli enti inadempienti.
5. Il potere sostitutivo di cui al presente articolo trova comunque applicazione in tutti i casi in cui gli enti preposti omettano o non siano in grado di compiere gli atti di propria competenza ai sensi della presente legge o di altre leggi attinenti alla materia urbanistica.

#### **Art. 100 (Oneri di urbanizzazione)**

1. Gli interventi finalizzati alla promozione della rigenerazione e riqualificazione urbana di cui al Capo I del Titolo II comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione in misura doppia.
2. La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è corrisposta alla Regione Abruzzo mediante versamento su c/c postale n. 13633672 intestato alla Regione Abruzzo.
3. I proventi derivanti dalla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, stimati per l'anno 2023 in euro 350.000,00, sono iscritti nello stato di previsione delle entrate nell'ambito del Titolo 3, tipologia 500, categoria 99 sul capitolo 35022, ridenominato "Entrate derivanti dalla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione".
4. Nello stato di previsione della spesa nell'ambito del Titolo 2, Missione 08, Programma 01 è istituito il capitolo 272333 di nuova istituzione denominato: "Interventi in favore dei comuni per la pianificazione", con uno stanziamento per l'esercizio 2023 pari a euro 300.000,00.
5. Per gli esercizi successivi gli stanziamenti sono determinati ed iscritti con le rispettive leggi di bilancio.
6. Nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, di versamenti in eccesso o rinuncia, la maggiorazione è restituita al richiedente ed i relativi oneri trovano copertura nell'ambito delle risorse stanziato, con le rispettive leggi di bilancio, sul capitolo di spesa del bilancio di previsione 11825 - Missione 1, Programma 04, Titolo 1 - denominato "Rimborso oneri di urbanizzazione".

#### **Art. 101 (Disposizioni finanziarie)**

1. Fatta salvo quanto previsto all'articolo 100, dall'applicazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.



**Art. 102**  
**(Abrogazioni)**

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono o restano abrogate le seguenti disposizioni:

- a) legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo);
- b) art. 44, 45, 46 e 46-bis della legge regionale 3 marzo 1999, n. 11 (Attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112: Individuazione delle funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale e conferimento di funzioni e compiti amministrativi agli enti locali ed alle autonomie funzionali);
- c) art. 16 della legge regionale 3 marzo 2010, n. 7 (Disposizioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- d) legge regionale 15 ottobre 2012, n. 49 recante "Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale n. 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)";
- e) legge regionale 23 agosto 2016, n. 29 (Disciplina del procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 58 del D.L. n. 112/2008);
- f) art. 16 della legge regionale 13 ottobre 2020 n. 29 (Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo), misure urgenti e temporanee di semplificazione e ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.

**Art. 103**  
**(Entrata in vigore)**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo in versione Telematica (B.U.R.A.T. ).