

**Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio.**

**Art. 63 bis**

*(Norme transitorie per la formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR)(1)*

**1.** La formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti (Piani Regolatori Generali Comunali), che non rientrano nelle fattispecie di cui all'articolo 63 e all'articolo 63 sexies, è soggetta ai contenuti e alle procedure stabiliti dal presente articolo.

(2)(5)(11)

**2.** Lo strumento urbanistico generale considera la totalità del territorio comunale e persegue i seguenti obiettivi:

**a)** la tutela e l'uso razionale delle risorse naturali, nonché la salvaguardia dei beni di interesse culturale, paesistico e ambientale;

**b)** un equilibrato sviluppo degli insediamenti, con particolare riguardo alle attività economiche presenti o da sviluppare nell'ambito del territorio comunale;

**c)** il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di quello relativo ai servizi e alle attrezzature collettive di interesse comunale, da conseguire prioritariamente mediante interventi di recupero e completamento degli spazi urbani e del patrimonio edilizio esistente;

**d)** l'equilibrio tra la morfologia del territorio e dell'edificato, la capacità insediativa teorica del piano e la struttura dei servizi.

**3.** Lo strumento urbanistico generale contiene:

**a)** gli obiettivi e le strategie, anche suddivisi per ambiti territoriali, che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il piano per la definizione degli interventi di attuazione, nonché di revisione o aggiornamento del piano medesimo;

**b)** il recepimento, con le necessarie verifiche, precisazioni e integrazioni delle direttive e delle prescrizioni dei piani e delle normative sovraordinate;

**c)** la definizione degli interventi per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali, agricole, paesistiche e storiche, con l'indicazione dei vincoli di conservazione imposti da normative sovraordinate;

**d)** la ricognizione delle zone di recupero e gli elementi che giustificano, in subordine, l'eventuale previsione di zone di espansione in relazione alle esigenze insediative previste dallo strumento urbanistico generale;

**e)** lo studio geologico di cui all'articolo 16, comma 2, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 16 (Norme per la costruzione in zona sismica e per la tutela fisica del territorio), che evidenzia la compatibilità tra le previsioni dello strumento urbanistico e le condizioni del territorio sotto il profilo geologico, geomorfologico, idrogeologico, idraulico, sismico e valanghivo;

**f)** l'individuazione delle aree del territorio comunale adibite a zone con caratteristiche omogenee in riferimento all'uso, alla preesistente edificazione, alla densità insediativa, alle infrastrutture e alle opere di urbanizzazione; tali elementi sono definiti con riferimento alle destinazioni d'uso prevalenti e a quelle compatibili indicate dallo strumento urbanistico generale per ciascuna zona;

**g)** la disciplina delle aree soggette alla pianificazione e gestione degli enti pubblici ai quali le leggi statali e regionali attribuiscono specifiche funzioni di pianificazione territoriale in relazione ai fini istituzionali degli stessi;

**h)** la disciplina delle aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse collettivo e sociale sulla base del decreto del Presidente della Giunta regionale 20 aprile 1995, n. 126 (Revisione degli standard urbanistici regionali);

**i)** l'individuazione delle infrastrutture stradali, ferroviarie, di navigazione, le reti di approvvigionamento idrico ed energetico, i presidi igienici e i relativi impianti, le reti tecnologiche di comunicazione;

**i bis)** nei casi previsti dall'articolo 57 quater, comma 2, lettere a) e b), e comma 2 bis, la documentazione per la conformazione al PPR recante i contenuti previsti dal comma 1 del medesimo articolo;

**i ter)** nei casi previsti dall'articolo 57 quater, comma 4, la documentazione per

l'adeguamento al PPR recante i contenuti previsti dal comma 3 del medesimo articolo.

(15)(16)(21)(22)

**4.** Con lo strumento urbanistico generale possono essere posti vincoli di inedificabilità relativamente a:

- a)** protezione delle parti del territorio e dell'edificato di interesse ambientale, paesistico e storico - culturale;
- b)** protezione funzionale di infrastrutture e impianti di interesse pubblico;
- c)** salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose.

**5.** Nelle zone sottoposte a vincolo sono comunque sempre ammessi, salvo espliciti divieti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente.

**6.** Lo strumento urbanistico generale contiene l'individuazione degli ambiti in cui l'attuazione avviene attraverso la predisposizione di Piani Regolatori Particolareggiati Comunali (PRPC) o di altri strumenti attuativi.

**7.** Lo strumento urbanistico generale disciplina l'uso del territorio con strumenti grafici, normativi e descrittivi:

**a)** sono strumenti grafici:

- 1)** la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi e dell'edificato aggiornato, nonché la perimetrazione delle aree soggette a rischio naturale;
- 2)** la rappresentazione schematica della strategia del piano che risulti dalla sintesi degli elementi strutturali del territorio relazionati alle previsioni del piano;
- 3)** le planimetrie di progetto;

**b)** sono strumenti normativi e descrittivi:

1) le schede quantitative dei dati urbanistici e territoriali;

2) la relazione con l'illustrazione del progetto e dei contenuti delle modifiche che esorbitano condizioni o limiti di applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 63 sexies;

3) le norme tecniche di attuazione.

(6)(7)(12)

**8.** Il Consiglio comunale impartisce le direttive da seguire nella predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale e delle sue varianti che incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a). Le direttive vengono portate a conoscenza dell'Amministrazione regionale, delle Amministrazioni statali interessate, degli enti e delle aziende che esercitano pubblici servizi, nonché dei Comuni contermini.

**8 bis.** Nei casi previsti dal comma 3, lettera i bis), per la conformazione al PPR, il Comune convoca la conferenza di servizi di cui all'articolo 14, commi da 1 a 7, delle norme tecniche di attuazione del PPR prima dell'adozione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante per l'acquisizione del relativo parere. Ai sensi dell'articolo 14, comma 5, delle norme tecniche di attuazione del PPR, il Comune adotta lo strumento urbanistico generale adeguandolo alle eventuali prescrizioni.

(17)

**8 ter.** Nei casi previsti dal comma 3, lettera i ter), per l'adeguamento al PPR lo strumento urbanistico è trasmesso a cura del Comune, prima dell'adozione, al competente organo periferico del Ministero della cultura per l'acquisizione del parere previsto all'articolo 14, comma 8, delle norme tecniche di attuazione del PPR. Il Comune adotta lo strumento urbanistico adeguandolo al parere del competente organo periferico del Ministero della cultura.

(18)

**9.** Il progetto di strumento urbanistico generale o una sua variante è adottato dal Consiglio comunale ed è inviato all'Amministrazione regionale che ne dà avviso sul

**10.** Lo strumento urbanistico generale adottato, dopo la pubblicazione di cui al comma 9, è depositato presso il Comune per la durata di trenta giorni effettivi, affinché chiunque possa prenderne visione. Del deposito viene data notizia con apposito avviso pubblicato nell'Albo comunale e mediante inserzione su almeno un quotidiano locale o sul sito web del Comune. Nei Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti tale forma di pubblicità può essere sostituita dall'affissione di manifesti.

**11.** Entro il periodo di deposito chiunque può presentare al Comune osservazioni. Nel medesimo termine i proprietari degli immobili vincolati dallo strumento urbanistico generale possono presentare opposizioni sulle quali il Comune è tenuto a pronunciarsi specificatamente.

**12.** Nei novanta giorni successivi alla data di ricezione della deliberazione esecutiva di adozione, la Giunta regionale, sentita la struttura regionale competente, nonché il competente organo periferico del Ministero della cultura qualora siano interessati beni tutelati ai sensi della Parte II del decreto legislativo 42/2004, e acquisiti i pareri nei casi previsti dai commi 8 bis e 8 ter in relazione alla Parte III del decreto legislativo 42/2004, può comunicare al Comune le proprie riserve vincolanti motivate:

**a)** dall'eventuale contrasto fra il piano con le norme vigenti e con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati;

**b)** dalla necessità di tutela e valorizzazione del paesaggio secondo le eventuali prescrizioni rese ai sensi dell'articolo 14 delle norme tecniche di attuazione del PPR;

**c)** dalla necessità di tutela e valorizzazione dei complessi storici monumentali e archeologici sottoposti al vincolo della Parte II del decreto legislativo 42/2004, secondo le prescrizioni del competente organo periferico del Ministero della cultura.

(19)

**13.** Nel corso del medesimo periodo, il Comune deve raggiungere con le Amministrazioni competenti le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili, appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, nonché le intese con gli enti pubblici di cui al comma 3, lettera g), nei limiti della competenza degli enti stessi.

**14.** Il Consiglio comunale, decorso il termine di cui al comma 12, approva lo strumento urbanistico generale, con deliberazione da pubblicarsi, per estratto, a cura dell'Amministrazione regionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione, qualora:

- a)** non vi sia la necessità di raggiungere le intese di cui al comma 13 o le stesse siano già raggiunte;
- b)** non siano state presentate opposizioni e osservazioni;
- c)** non siano state formulate riserve dalla Giunta regionale.

**15.** Qualora siano state formulate riserve dalla Giunta regionale o siano state presentate opposizioni e osservazioni sullo strumento urbanistico generale, il Consiglio comunale, si pronuncia motivatamente sulle stesse e approva lo strumento urbanistico generale eventualmente modificato in accoglimento di esse, ovvero decide la sua rielaborazione. La riadozione è comunque necessaria quando le modifiche da apportare siano tali da incidere sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a), ovvero le intese di cui al comma 13 non siano raggiunte.

**16.** La deliberazione del Consiglio comunale e i relativi atti, di cui al comma 15, sono inviati all'Amministrazione regionale. Entro i successivi sessanta giorni la Giunta regionale ne conferma l'esecutività con deliberazione che viene pubblicata, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione.

(3)

**17.** Ferma restando la disposizione di cui al comma 18, la Giunta regionale non conferma l'esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 15, limitatamente alle parti oggetto di modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento di opposizioni e osservazioni che confliggano con gli obiettivi e le strategie di cui al comma 3, lettera a), nonché per le parti in cui le modifiche introdotte non attengano al superamento delle riserve regionali.

**18.** Qualora non risultino superate le riserve di cui al comma 15, il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, sentita la struttura regionale competente, che si esprime entro sessanta giorni dal ricevimento della deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 15, entro i successivi trenta giorni con proprio decreto, dispone l'introduzione nello strumento urbanistico generale

approvato delle modifiche ritenute indispensabili e ne conferma l'esecutività, ovvero, nell'ipotesi di cui al comma 15, secondo periodo, ne dispone la rielaborazione. L'avviso del decreto del Presidente della Regione è pubblicato, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione.

(4)

**18 bis.** Ai fini della positiva verifica di cui all'articolo 146, comma 5, del decreto legislativo 42/2004, concernente gli strumenti urbanistici generali comunali di cui all'articolo 57 quater, comma 2, lettere a) e b), per i quali è stato acquisito il parere della conferenza di servizi di cui all'articolo 14 delle norme tecniche di attuazione del PPR, il Comune provvede, dopo l'approvazione, ai sensi dell'articolo 57 quater, comma 7.

(20)

**19.** Nei procedimenti di cui ai commi 12 e 18 trovano applicazione i capi I e II del titolo I della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso), e successive modifiche.

**20.** I piani comunali di settore, elaborati in applicazione di leggi dello Stato o della Regione o su iniziativa autonoma del Comune, sono strumenti finalizzati a disciplinare modalità di esercizio di attività di rilievo sociale, economico e ambientale relativamente all'intero territorio comunale, integrano le indicazioni dello strumento urbanistico generale e costituiscono, ove necessario, variante di livello comunale al medesimo purché rientrino nelle disposizioni di cui all'articolo 63 sexies in caso contrario, sono osservate le procedure di adozione e approvazione previste dal presente articolo.

(8)(13)

**21.**

( ABROGATO )

(9)

**22.** La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle

alienazioni e valorizzazioni previsto dall'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, costituisce variante di livello comunale allo strumento urbanistico generale comunale ai sensi dell'articolo 63 sexies.

(10)(14)

Note:

- 1 Articolo aggiunto da art. 1, comma 1, L. R. 12/2008
- 2 Parole soppresse al comma 1 da art. 1, comma 21, L. R. 22/2009
- 3 Parole aggiunte al comma 16 da art. 13, comma 1, L. R. 13/2014
- 4 Parole aggiunte al comma 18 da art. 13, comma 2, L. R. 13/2014
- 5 Parole sostituite al comma 1 da art. 16, comma 2, L. R. 21/2015
- 6 Parole soppresse al numero 1) della lettera b) del comma 7 da art. 16, comma 3, L. R. 21/2015
- 7 Parole sostituite al numero 2) della lettera b) del comma 7 da art. 16, comma 4, L. R. 21/2015
- 8 Parole sostituite al comma 20 da art. 16, comma 5, L. R. 21/2015
- 9 Comma 21 abrogato da art. 16, comma 6, L. R. 21/2015
- 10 Parole sostituite al comma 22 da art. 16, comma 7, L. R. 21/2015
- 11 Parole sostituite al comma 1 da art. 3, comma 5, lettera a), L. R. 6/2019
- 12 Parole sostituite al numero 2) della lettera b) del comma 7 da art. 3, comma 5, lettera b), L. R. 6/2019
- 13 Parole sostituite al comma 20 da art. 3, comma 5, lettera c), L. R. 6/2019
- 14 Parole sostituite al comma 22 da art. 3, comma 5, lettera d), L. R. 6/2019



- 15** Lettera i bis) del comma 3 aggiunta da art. 104, comma 1, lettera a), L. R. 6/2021
- 16** Lettera i ter) del comma 3 aggiunta da art. 104, comma 1, lettera a), L. R. 6/2021
- 17** Comma 8 bis aggiunto da art. 104, comma 1, lettera b), L. R. 6/2021
- 18** Comma 8 ter aggiunto da art. 104, comma 1, lettera b), L. R. 6/2021
- 19** Comma 12 sostituito da art. 104, comma 1, lettera c), L. R. 6/2021
- 20** Comma 18 bis aggiunto da art. 104, comma 1, lettera d), L. R. 6/2021
- 21** Parole aggiunte alla lettera i bis) del comma 3 da art. 31, comma 1, L. R. 2/2024
- 22** Lettera e) del comma 3 sostituita da art. 93, comma 1, lettera a), L. R. 3/2024