

L.R. 31 maggio 1980, n. 56 ⁽¹⁾.

Tutela ed uso del territorio ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Pubblicata nel B.U. Puglia 26 giugno 1980, n. 44, S.O.

⁽²⁾ Vedi, anche, quanto disposto dalla L.R. 11 maggio 1990, n. 30 e dalla Delib.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748.

TITOLO I

Norme generali

Art. 1

Disciplina della tutela e dell'uso del territorio.

La legge sulla tutela ed uso del territorio della Regione Puglia individua e disciplina, in riferimento ai livelli di governo del territorio, gli strumenti della Pianificazione urbanistica, le forme del controllo sostitutivo, nonché l'esercizio delle relative funzioni amministrative.

Art. 2

Soggetti della Pianificazione.

Sino alla istituzione dell'ente intermedio, i soggetti della Pianificazione sono:

- a) la Regione;
 - b) i comuni, singoli o associati.
-

Art. 3

Strumenti della Pianificazione territoriale.

Gli strumenti della Pianificazione sono:

- a) il Piano urbanistico territoriale regionale e sue articolazioni;

b) il Piano regolatore generale comunale e/o intercomunale.

TITOLO II

Strumenti urbanistici

Capo I

Sezione I - Piano urbanistico territoriale (P.U.T.)

Art. 4

Contenuti del P.U.T.

Il P.U.T. della Regione:

- a) recepisce gli indirizzi economici e sociali della programmazione nazionale e regionale ed indica il modo e le procedure per la loro coordinata realizzazione sul territorio regionale;
 - b) individua le zone da destinare alla allocazione dei servizi pubblici di interesse nazionale e regionale;
 - c) indica le aree e/o gli ambienti da sottoporre a specifica disciplina di tutela e, al riguardo, può anche disporre, in particolari casi, prescrizioni immediatamente operative;
 - d) stabilisce, articolandoli per ambiti territoriali omogenei, i principali parametri da osservare nella formazione degli strumenti urbanistici di livello inferiore.
-

Art. 5

Elaborati del P.U.T.

Il P.U.T. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) relazione generale che contiene:
 - a) la ricognizione dello stato fisico-giuridico-economico e sociale del territorio regionale;
 - b) la illustrazione degli obiettivi generali e particolari del Piano e dei criteri e metodi seguiti per la loro individuazione;
 - c) la specificazione degli strumenti esecutivi ed attuativi;
- 2) grafici e cartografie esplicative e visualizzanti i contenuti della relazione, eseguiti nella scala adeguata;

3) eventuali prescrizioni normative, con particolare riferimento a quelle parametriche.

Art. 6

Formazione ed approvazione del P.U.T. (3).

La Giunta regionale, su iniziativa dell'Assessore all'urbanistica, adotta lo schema del P.U.T. e lo trasmette al Consiglio regionale per la verifica della coerenza dei suoi contenuti agli indirizzi economici e sociali della programmazione, nazionale e regionale, nonché ai provvedimenti legislativi ed amministrativi nazionali e regionali in vigore.

Lo schema, adeguato sulla base delle indicazioni del Consiglio regionale, viene adottato dalla Giunta regionale quale proposta del P.U.T. che viene depositata in luogo accessibile al pubblico, nonché presso gli uffici dell'Assessorato regionale all'urbanistica; di tale deposito viene data notizia con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica, nonché sui quotidiani di maggiore diffusione della Regione. Copia della proposta inoltre viene inviata agli enti locali per la pubblicazione all'Albo Pretorio.

Entro sessanta [60] giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione chiunque può far pervenire alla Giunta regionale, nel pubblico interesse, le proprie motivate osservazioni (4).

Nel medesimo periodo, la Giunta regionale promuove specifiche consultazioni con gli enti locali e altri soggetti che istituzionalmente svolgono attività che comporta disciplina o modificazione del territorio, nonché apposite conferenze per ambiti territoriali.

Entro i successivi sessanta [60] giorni, la Giunta regionale esamina la osservazioni prodotte, controdeduce e trasmette gli atti al Consiglio regionale (5).

Il Consiglio regionale, sentito il parere obbligatorio del Comitato urbanistico regionale (C.U.R.), approva il P.U.T.

La delibera di approvazione viene pubblicata, oltre che sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

I contenuti del P.U.T. e/o delle sue eventuali varianti parziali hanno validità fino alla data di entrata in vigore di un successivo nuovo P.U.T.

L'attuazione del P.U.T. viene verificata ogni due anni dall'Assessore all'urbanistica che trasmette al Consiglio regionale motivata relazione in ordine allo stato del Piano ed alle proposte di eventuali varianti.

Il P.U.T. viene variato con lo stesso procedimento previsto dal presente articolo.

(3) Vedi la Delib.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748 con la quale è stato approvato, ai sensi del presente articolo, il piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio.

(4) Il termine di sessanta giorni di cui al presente comma è prorogato a duecentoquaranta giorni dal primo comma dall'art. 1, L.R. 5 aprile 1995, n. 16.

(5) Il termine di sessanta giorni di cui al presente comma è prorogato a centottanta giorni dal primo comma dall'art. 1, L.R. 5 aprile 1995, n. 16.

Art. 7

Effetti del P.U.T.

Il P.U.T. costituisce quadro di riferimento per la Pianificazione generale e/o di settore del territorio regionale, ad ogni scala.

Le prescrizioni concernenti le zone sottoposte dal Piano a tutela producono effetti integrativi sulle norme e previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Le prescrizioni e previsioni del P.U.T. devono essere recepite, da parte dei Comuni, nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, entro il termine di un anno dall'approvazione del P.U.T. stesso. Trascorso inutilmente tale termine, tali prescrizioni hanno efficacia nei modi all'uopo fissati dallo stesso P.U.T.

Qualora necessario, il P.U.T. potrà prevedere quali indicazioni del Piano dovranno essere rese vincolanti per mezzo di apposite leggi.

Sezione II - Piano urbanistico territoriale tematico (P.U.T.T.)

Art. 8

Contenuti, elaborati, formazione e approvazione del P.U.T.T.

Fino all'entrata in vigore del primo P.U.T. la Regione può individuare ed organizzare il territorio mediante P.U.T. per temi (P.U.T.T.), in funzione degli interessi regionali singolarmente considerati.

Successivamente il P.U.T. può essere variato anche mediante l'adozione di P.U.T.T. per specifici temi.

Il P.U.T.T. ha lo stesso contenuto, segue lo stesso procedimento di formazione ed approvazione ed ha gli stessi effetti del P.U.T.

Sezione III - Piano urbanistico intermedio (P.U.I.)

Art. 9

Contenuti del P.U.I.

Il Piano urbanistico intermedio rappresenta a scala sub-regionale il quadro di specificazione delle Pianificazioni territoriali e per temi o settoriali (P.U.T. e P.U.T.T.).

Art. 10

Elaborati del P.U.I.

Il P.U.I. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa degli obiettivi, delle scelte operate, dei criteri seguiti nella Pianificazione, e della loro coerenza con le Pianificazioni a maggiore o minore livello, generali e/o di settore;
 - 2) grafici e cartografie in numero e scala adeguata ad illustrare lo stato fisico del territorio, le Pianificazioni in atto e le finalità del Piano;
 - 3) norme di attuazione.
-

Art. 11

Formazione ed approvazione del P.U.I.

Fino all'istituzione dell'ente intermedio, alla formazione, adozione ed approvazione del P.U.I. provvede la Regione secondo le procedure fissate dall'art. 6 della presente legge.

Art. 12

Effetti del P.U.I.

Il P.U.I. ha gli stessi effetti del P.U.T.

Capo II - Pianificazione comunale

Sezione I - Piano regolatore

Art. 13

Piano regolatore intercomunale.

Due o più comuni contermini, costituiti in consorzio volontario ai sensi della legge comunale e provinciale, oppure compresi in consorzi obbligatori ai sensi della legislazione vigente, possono adottare il Piano regolatore intercomunale, sostitutivo a tutti gli effetti dei Piani regolatori generali.

Il Piano regolatore intercomunale può anche essere riferito a parti di ciascun territorio comunale; in tal caso le parti restanti sono disciplinate dai rispettivi P.R.G. comunali.

Il Piano regolatore intercomunale costituisce, per le parti interessate, variante alla strumentazione urbanistica comunale vigente e quadro di riferimento per i servizi e le infrastrutture a scala sovracomunale.

Ai fini della formazione, dell'approvazione e degli effetti di tale Piano, si applicano le norme relative al P.R.G. comunale (artt. 14, 15, 16 e 17 della presente legge), intendendosi i singoli comuni sostituiti dal Consorzio.

La Regione promuove la formazione dei Piani intercomunali all'interno degli ambiti territoriali definiti ai sensi della legge 23 dicembre 1978, n. 833 e relativa legge regionale di attuazione, assumendo a proprio carico gli oneri di progettazione nei modi fissati dalla legge regionale 20 agosto 1974, n. 31 e successive modificazioni.

Art. 14

Piano regolatore generale comunale: contenuti.

Il Piano regolatore generale comunale organizza e disciplina l'intero territorio comunale.

Il Piano:

- 1) prevede le esigenze dei settori produttivi, del settore abitativo e di quello infrastrutturale a scala urbana;
 - 2) individua e regola le aree destinate a soddisfare le esigenze di ciascun settore;
 - 3) individua e sottopone a norme specifiche, nell'ambito delle zone produttive primarie, i suoli utilizzati o da utilizzare per colture specializzate e/o irrigue;
 - 4) recepisce, quali indicazioni vincolanti ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 28 ottobre 1977, n. 32, le previsioni contenute nei Piani agricoli di zona approvati a norma della legislazione regionale vigente;
 - 5) prescrive norme per la difesa del suolo, per la tutela di ambienti e/o di edifici di valore storico-artistico;
 - 6) perimetra e sottopone a norme specifiche le parti urbanizzate del territorio;
 - 7) delimita le aree riservate ad edifici o impianti pubblici e/o di uso pubblico ed individua gli edifici, gli impianti e le aree sottoposte a vincoli di interesse pubblico;
 - 8) perimetra le zone nelle quali operare, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ed individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da sottoporre a Piani di recupero;
 - 9) prevede le norme del regolamento edilizio.
-

Art. 15

Piano regolatore generale comunale: elaborati.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione generale che contiene:
 - a) la ricognizione dello stato fisico-giuridico-economico-sociale del territorio comunale;
 - b) la illustrazione degli obiettivi generali e particolari del P.R.G. e dei criteri e metodi seguiti per la loro individuazione; la motivazione circa la coerenza con i Piani territoriali;
 - c) la specificazione degli strumenti esecutivi e delle metodologie di realizzazione del Piano.
- 2) Grafici e cartografie esplicative e visualizzanti i contenuti della relazione eseguiti nelle seguenti scale:
 - a) planimetria in scala 1:25000 contenente la individuazione delle interrelazioni con i Piani dei comuni contermini ed i Piani territoriali;
 - b) planimetria in scala 1:10000 contenente la rappresentazione dello stato di fatto di tutto il territorio comunale e le previsioni del P.R.G.;

c) planimetria in scala 1:5000 contenente la rappresentazione dello stato di fatto e le previsioni del P.R.G. per le parti del territorio urbanizzate e da urbanizzare, destinate al settore infrastrutturale, al settore abitativo ed ai settori produttivi maggiormente significative;

d) tavole a specificazione delle planimetrie in scala 1:5000, contenenti indicazioni particolareggiate sulla reale situazione dei luoghi e sulle prescrizioni di P.R.G. da osservare nella formazione degli strumenti esecutivi;

e) eventuali tavole (sostitutive della strumentazione esecutiva) in scala 1:2000 e/o 1:1000, contenenti le prescrizioni di dettaglio del P.R.G. da osservare nel rilascio delle concessioni;

f) tavole esplicative di specifici aspetti del P.R.G. e delle sue fasi di attuazione con la individuazione dei comparti di minimo intervento per gli strumenti esecutivi, ove previsti;

3) Norme di esecuzione del P.R.G.;

4) Regolamento edilizio con il quale vengono disciplinate, in conformità alle leggi vigenti, le seguenti materie:

- formazione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale; dette Commissioni devono comprendere almeno un ingegnere ed un architetto, esperti in disciplina urbanistico-edilizia, scelti su segnalazione dei competenti ordini professionali; nei comuni con aree sottoposte a tutela paesaggistico-ambientale la Commissione deve comprendere anche un tecnico laureato esperto in tali settori, scelto su segnalazione degli stessi ordini professionali;

- procedimento per il rilascio della concessione;

- procedimento per il rilascio della autorizzazione;

- compilazione e caratteristiche tecniche degli atti e progetti da sottoporre all'esame delle Commissioni Urbanistica e/o Edilizia;

- criteri per le determinazioni degli indici e parametri delle opere, edifici e spazi interni;

- caratteri esterni degli edifici e materiali da costruzione, in riferimento all'ambiente;

- norme igienico-sanitarie per le opere, gli edifici e le aree esterne;

- regole da osservare nella costruzione per garantire la pubblica incolumità;

- vigilanza sull'esecuzione dei lavori;

- uso e manutenzione del suolo, delle opere, degli edifici, spazi e servizi pubblici.

Nei comuni fino a 5.000 abitanti le tavole di cui al precedente punto 2/e sono obbligatorie.

Art. 16

Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione.

Tutti i comuni della Regione hanno l'obbligo di formare il Piano regolatore generale.

Il Consiglio comunale delibera preliminarmente gli obiettivi ed i criteri di impostazione del P.R.G., nonché i modi ed i tempi della sua formazione.

Il P.R.G. è adottato dal Consiglio comunale, su proposta della Giunta municipale.

Il P.R.G. adottato è depositato, entro 15 giorni, presso la segreteria del comune per 30 giorni successivi durante i quali chiunque può prenderne visione e può nei successivi 30 giorni proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri di impostazione del P.R.G.

Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante i quotidiani a maggior diffusione locale e manifesti affissi nei luoghi pubblici ed all'albo pretorio del comune.

Il Consiglio comunale, entro i successivi 60 giorni, esamina le osservazioni proposte nei termini di cui al quarto comma e contro-deduce motivatamente a ciascuna di esse.

Il Sindaco, entro 15 giorni dalla scadenza del termine precedente rimette all'Assessorato regionale all'urbanistica tutti gli atti tecnici e amministrativi del P.R.G.

L'Assessore invia il P.R.G., unitamente alla relazione del competente Ufficio regionale, al Comitato urbanistico regionale che esprime in merito motivato parere; successivamente l'Assessore trasmette alla Giunta regionale il P.R.G. unitamente alla relazione dell'ufficio regionale ed al parere del C.U.R.; la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, dopo aver motivato eventuali decisioni difformi rispetto al parere del C.U.R., ed alle indicazioni del P.R.G., delibera l'approvazione o il rinvio del P.R.G.

Il procedimento di cui al comma precedente deve concludersi entro 120 giorni a partire dalla data in cui l'Assessorato regionale all'urbanistica riceve gli atti tecnici ed amministrativi del P.R.G.

La Giunta regionale - previa motivazione di eventuali decisioni difformi rispetto al parere del C.U.R.

può apportare al P.R.G. le sole modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni di cui al precedente quarto comma e quelle necessarie per coordinare le scelte del P.R.G. con quelle operate da altri Piani territoriali e con le prescrizioni della presente legge.

Il Consiglio comunale - entro 60 giorni dal ricevimento - adotta le proprie decisioni sulle modifiche di cui al comma precedente con delibera che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa all'Assessore regionale all'Urbanistica entro 15 giorni. La Giunta regionale, entro i successivi 30 giorni, delibera l'approvazione del P.R.G.

La delibera di approvazione del P.R.G. è pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il P.R.G. approvato è depositato presso il Comune, alla libera visione del pubblico. Chiunque può avere copia integrale delle deliberazioni comunali e regionali di adozione ed approvazione del Piano e relativi allegati, previo pagamento dei diritti di segreteria.

Il comune invia copia del P.R.G. agli enti di diritto pubblico che istituzionalmente svolgono attività di disciplina e/o di modificazione del territorio, nonché alle organizzazioni sindacali e professionali esistenti

nel comune.

Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G.

L'impostazione compositiva e distributiva delle lottizzazioni approvate e convenzionate, nonché la relativa volumetria e gli indici, possono essere modificati dal comune in sede di redazione e/o variazione degli strumenti urbanistici per motivate necessità di pubblico interesse.

Art. 16-bis

Esame istruttorio P.R.G. di Comune con popolazione non superiore a 15.000 abitanti.

1. L'esame istruttorio del Piano regolatore generale di Comune con popolazione non superiore a 15.000 abitanti all'ultimo censimento I.S.T.A.T. è svolto da un apposito comitato ristretto composto:

- dall'assessore regionale all'Urbanistica, che lo presiede;
- dal coordinatore del Settore urbanistico regionale e da un dirigente del settore stesso;
- da quattro componenti del Comitato urbanistico regionale (C.U.R.), designati dal Presidente del Comitato stesso.

2. Alle riunioni del Comitato ristretto possono essere invitati il Sindaco del Comune interessato o suo delegato, assistito dal progettista del P.R.G. e dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, nonché i rappresentanti degli Assessorati regionali e delle Amministrazioni dello Stato competenti ad esprimere parere in merito all'approvazione del Piano.

3. Le determinazioni del comitato ristretto devono essere assunte con la maggioranza assoluta dei componenti e sostituiscono a tutti gli effetti la relazione istruttorio del Settore urbanistico regionale ed il parere del C.U.R. previsti dal comma 8 del precedente art. 16.

4. Per il funzionamento del comitato ristretto valgono le stesse regole del C.U.R., salvo quanto espressamente disciplinato dal presente articolo ⁽⁶⁾.

⁽⁶⁾ Articolo aggiunto dal primo comma dell'articolo unico, L.R. 4 luglio 1994, n. 24.

Art. 17

Piano regolatore generale comunale: effetti e misure di salvaguardia.

Il P.R.G. costituisce quadro di riferimento vincolante per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla data di entrata in vigore del Piano, il Sindaco è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con le previsioni e prescrizioni di Piano regolatore.

A richiesta del Sindaco e nel periodo suddetto, la Giunta regionale, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato a norma del codice di procedura civile o tramite messo comunale, può ordinare la sospensione dei lavori, per i quali la concessione edilizia sia stata rilasciata prima dell'adozione degli strumenti urbanistici che siano tali da comprometterne o renderne più onerosa l'attuazione.

Il Sindaco controlla il rispetto delle presenti disposizioni.

Sezione II - Strumenti esecutivi del Piano regolatore.

Art. 18

Strumenti esecutivi del Piano regolatore.

Al Piano regolatore viene data esecuzione mediante:

- a) Piani particolareggiati;
- b) Piani di recupero;
- c) Piani di lottizzazione;
- d) concessioni edilizie.

Art. 19

Piano particolareggiato: contenuti.

Il Piano particolareggiato (P.P.) precisa ed esegue le prescrizioni e previsioni del Piano regolatore.

Il Piano particolareggiato:

- a) delimita il perimetro della zona interessata;
- b) determina la rete stradale, gli spazi pubblici, e le altre attrezzature di servizio;
- c) individua la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- d) indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici soggetti a recupero;
- e) precisa le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- f) precisa le tipologie edilizie e l'arredo urbano;
- g) detta le norme di attuazione.

Per il Piano particolareggiato di zone industriali ed artigianali la disposizione di cui al precedente punto c) è facoltativa.

Il Piano particolareggiato deve contenere la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Art. 20

Piano particolareggiato: elaborati.

Gli elaborati del Piano particolareggiato di esecuzione sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del Piano regolatore;
- b) stralci degli elaborati del Piano regolatore attinenti il Piano particolareggiato;
- c) planimetrie di Piano particolareggiato ridotte alla scala delle tavole di Piano regolatore;
- d) rappresentazione del Piano particolareggiato su mappe catastali;
- e) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano;
- g) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano particolareggiato;
- h) norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano particolareggiato;
- i) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati.

Art. 21

Piano particolareggiato: formazione ed approvazione.

Il Piano particolareggiato è adottato con delibera del Consiglio comunale, previo parere obbligatorio del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale corredato della scheda di controllo di cui al successivo art. 35 della presente legge, nonché previo parere obbligatorio delle Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale.

Entro 15 giorni dalla sua adozione, il Piano particolareggiato viene depositato presso la segreteria del Comune per 10 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante i quotidiani a maggiore diffusione locale e manifesti affissi nei luoghi pubblici e sull'albo pretorio del Comune.

Fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, possono essere presentate opposizioni da parte dei proprietari degli immobili compresi nel Piano ed osservazioni da parte di chiunque.

Qualora nel Piano ricadono immobili con vincoli idrogeologici, boschivi, artistici, paesistici e di ogni altro tipo apposti da leggi e strumenti di Pianificazione statali e regionali, il Comune invia il Piano, entro 15 giorni dalla sua adozione, agli Enti ed Uffici competenti per il rilascio del parere se prescritto dalle predette leggi e strumenti.

Qualora gli immobili interessati dal Piano particolareggiato siano soggetti a tutela paesaggistica o vincolo storico-artistico oppure siano inclusi in parchi o riserve previsti da leggi o Piani regionali nonché in zone boscate, il P.P. viene inviato al Comitato urbanistico regionale. Unitamente al Piano vengono altresì trasmessi il parere del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale, il parere delle Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale, i pareri degli Enti ed Uffici di cui al comma precedente, le eventuali opposizioni ed osservazioni presentate, munite anch'esse dei pareri del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e delle Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale, i pareri degli Enti ed Uffici di cui al comma precedente, le eventuali opposizioni ed osservazioni presentate, munite anch'esse dei pareri del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e delle Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale.

Il parere del C.U.R. è vincolante e viene espresso entro il termine di 90 giorni dal ricevimento degli atti.

Scaduti tutti i termini di cui ai commi precedenti e ricevuti i pareri degli Enti ed Uffici di cui al quarto comma del presente articolo, il Consiglio comunale approva in via definitiva il Piano particolareggiato. Contestualmente alla approvazione, il Consiglio comunale decide sulle opposizioni ed osservazioni presentate, sentiti su queste, ove non sia già avvenuto prima dell'invio al C.U.R., il dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e le Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale nelle forme di cui al precedente primo comma.

Il P.P. può essere inviato al Comitato urbanistico regionale ogni qualvolta il Consiglio comunale decida in tal senso. In questo caso il parere del C.U.R., da esprimersi entro 60 giorni dal ricevimento degli atti, non è vincolante.

La delibera con la quale il Consiglio comunale approva il P.P. è soggetta al solo controllo dell'Organo di

cui all'art. 130 della Costituzione.

Tale delibera è pubblicata, anche per estratto, sul B.U. della Regione, è depositata nella Segreteria del Comune ed è notificata, a norma del codice di procedura civile o tramite messo comunale, entro due mesi dall'avvenuto deposito, a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal Piano.

Il P.P. ha validità fino alla data di entrata in vigore di un nuovo eventuale P.P.

La dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste è disciplinata dal successivo art. 37.

Le procedure di cui al presente articolo si applicano ai P.P. che non comportino varianti allo strumento urbanistico generale. Nel caso contrario, l'approvazione del P.P. è preceduta dall'approvazione della relativa variante al P.R.G.

È consentito adottare ed approvare, con provvedimento unico, il P.P. in variante al P.R.G., seguendo lo stesso procedimento di adozione e di approvazione del P.R.G., qualora il P.P. contenga modifiche alle norme di attuazione, nonché varianti al P.R.G., intese ad adeguare il P.R.G. stesso ai limiti e rapporti fissati con il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, alle norme e disposizioni della presente legge o alle previsioni dei Piani territoriali vigenti, sempre che tali modifiche e/o varianti non incidano sui criteri informativi del P.R.G.

Fatta salva la disposizione del comma precedente, è vietato approvare P.P. riferiti ad aree la cui disciplina, rispetto allo strumento urbanistico vigente, risulti modificata da un nuovo P.R.G., o sue varianti, adottato e non ancora approvato.

Art. 22

Piano di recupero: contenuti.

Il Piano di recupero, concernente singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree come individuate nell'ambito delle zone di recupero definite dal P.R.G., o, in mancanza, da apposita delibera del Consiglio comunale, sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62:

- a) precisa, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- b) disciplina, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., per ogni zona omogenea, le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- c) valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza con quelli previsti dal P.R.G.;
- d) individua le unità minime di intervento;
- e) contiene la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Art. 23

Piano di recupero: elaborati.

Gli elaborati del Piano di recupero sono i seguenti:

a) relazione ed elaborati grafici contenenti:

- 1) riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.;
 - 2) ricognizione dello stato fisico-giuridico-economico-sociale nelle zone sottoposte al Piano di recupero, e sue rappresentazioni grafiche;
 - 3) valutazioni economiche sulla onerosità degli interventi;
- b) stralci degli elaborati del Piano regolatore attinenti il Piano di recupero;
- c) rappresentazione, su mappe catastali, delle unità minime di intervento;
- d) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata e con specificazioni dei modi di intervento;
- e) progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano;
- g) relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comune e privati;
- h) norme urbanistico-edilizie.
-

Art. 24

Piano di recupero: formazione ed approvazione.

Il Piano di recupero è di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano è di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili sottoposti a Piani di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, presentino una «proposta di Piano».

La «proposta di Piano» è adottata con deliberazione del Consiglio comunale unitamente alla convenzione i cui contenuti sono fissati dall'art. 28 della presente legge.

Al Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata si applica la disciplina di cui all'art. 21 della presente legge.

Art. 25

Piano di lottizzazione: contenuti.

Al Piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 19 della presente legge.

Art. 26

Piano di lottizzazione: elaborati.

Al Piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 20 della presente legge.

Art. 27

Piano di lottizzazione: formazione ed approvazione.

Il Piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati; compresi in una o più unità minime di intervento.

Il Piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il Piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il Piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art. 15 della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 sui comparti.

La delibera del Consiglio comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presa entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.

Per l'adozione e l'approvazione del Piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 21 della presente legge.

Per la lottizzazione d'ufficio si segue il procedimento di formazione ed approvazione del Piano particolareggiato, dopo che ai proprietari degli immobili interessati sia stato inutilmente rivolto dal Sindaco l'invito a presentare, entro un termine prefissato e congruo, il Piano di lottizzazione convenzionata.

Art. 28

Piano di lottizzazione: contenuto della convenzione.

La convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel Piano di lottizzazione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444], salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
- 3) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per la urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del Piano di lottizzazione con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;
- 4) i termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un P.P.A.;
- 5) congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
- 6) sanzioni nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portata in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.

Art. 29

Concessione.

La concessione di cui all'art. 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è data dal Sindaco al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederla, a norma dell'art. 4 della stessa legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione di atto d'obbligo ricevuto dal Segretario comunale competente, relativo all'asservimento al manufatto consentito, dell'area che ha espresso le relative volumetrie [\(7\)](#).

Nel caso in cui il Sindaco non provveda al rilascio della concessione, o non adotti alcuna determinazione in merito alla richiesta del proprietario e/o avente titolo, nel termine di cui al sesto comma dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765 o nei termini stabiliti dall'art. 11 della legge 27 giugno 1974, n. 247, chiunque può, entro 30 giorni, con ricorso, notificare la inerzia dell'Amministrazione comunale al Presidente della Giunta regionale.

Il ricorso non produce alcun effetto sulla legittimazione ad agire in via giudiziaria dell'interessato e può essere presentato anche in pendenza dell'azione giudiziaria stessa.

Il Presidente della Giunta regionale, nei 30 giorni successivi al ricevimento del ricorso, invita il Sindaco ad adottare le proprie determinazioni entro 30 giorni.

Decorso quest'ultimo termine, e perdurando l'inerzia del Comune, il Presidente della Giunta regionale nomina, entro i successivi 30 giorni, su proposta dell'Assessore all'urbanistica, un Commissario ad acta, scelto tra i funzionari regionali, che dovrà adottare le determinazioni del caso, entro 60 giorni dalla nomina, secondo le procedure di legge.

[\(7\)](#) Comma così sostituito dall'art. 11, comma 2, L.R. 25 agosto 2003, n. 19. Il testo originario era così formulato: «Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto di obbligo relativo all'asservimento, al manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria.».

Art. 30

Concessione in deroga.

Il potere di deroga, previsto da norme degli strumenti urbanistici o di regolamenti edilizi, può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona.

La concessione è rilasciata dal Sindaco, previa autorizzazione del Consiglio comunale e previo nulla-osta della Giunta regionale.

Art. 31

Trasformazione di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico.

L'autorizzazione alle trasformazioni degli immobili di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed all'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 è concessa dalla Giunta regionale entro 60 giorni dal ricevimento degli atti.

Art. 32

Misure di salvaguardia.

Le misure di salvaguardia di cui al precedente art. 17 si applicano agli strumenti esecutivi del P.R., di iniziativa pubblica, dalla data della delibera comunale di adozione degli stessi fino alla data della loro entrata in vigore.

Art. 33

Autorizzazione.

Alla autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria si applicano, per quanto non previsto dall'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le apposite norme previste nel regolamento edilizio comunale o, in mancanza di queste, la disciplina giuridica della concessione edilizia, ad eccezione di quella relativa alla onerosità ed alle misure di salvaguardia.

Alle altre autorizzazioni previste dai regolamenti edilizi ed interessanti immobili di importanza ambientale, mutualistica, architettonica, storica ed archeologica si applica la disciplina di cui al primo comma.

Art. 34

Licenza di abitabilità o di uso.

La licenza di abitabilità o di uso è rilasciata dal Sindaco, previo nulla-osta dell'Ufficiale sanitario e parere favorevole dell'Ufficio tecnico comunale sulla conformità del prodotto edilizio al progetto approvato ed alle clausole contenute nella concessione edilizia, relative anche alla urbanizzazione della zona.

Art. 35

Scheda di controllo.

Le deliberazioni comunali di adozione e di approvazione del Piano esecutivo devono essere corredate da una scheda di controllo, compilata secondo un modello stabilito con delibera della Giunta regionale, dalla quale risultino i contenuti dei pareri eventualmente espressi dagli Enti, Commissioni ed Uffici di cui all'art. 21 della presente legge e gli elementi per il riscontro della conformità dei Piani medesimi alle prescrizioni:

di leggi e regolamenti;

degli strumenti urbanistici generali;

dei programmi pluriennali di attuazione con particolare riferimento ai contenuti di cui all'art. 5 della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6;

dei vincoli eventualmente gravanti sulle aree interessate, nonché alle disposizioni relative alla cessione di aree e assunzione di oneri.

La scheda di controllo viene compilata a cura del Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e viene aggiornata in relazione alle varie fasi di adozione ed approvazione del Piano esecutivo.

Copia della scheda è trasmessa, entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del Piano, all'Assessorato regionale all'urbanistica che, ove rilevi la mancata conformità alle prescrizioni e disposizioni di cui ai commi precedenti, richiede al Sindaco l'esercizio dei poteri di cui al titolo III, capo I della presente legge e, in caso di inadempienza, promuove le procedure sostitutive di cui ai successivi artt. 49 e 50.

Fino all'approvazione del modello di scheda da parte della Giunta regionale, lo stesso è sostituito da un modello provvisorio rispondente ai contenuti del presente articolo ed approvato dal Consiglio comunale.

Sezione III - Attuazione del Piano regolatore

Art. 36

Attuazione del Piano regolatore.

Il Piano regolatore generale si attua mediante il programma pluriennale definito dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 e disciplinato dalla legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i comuni non obbligati alla redazione del P.P.A. le fasi di esecuzione previste negli strumenti urbanistici sono inderogabili.

(8).

(9).

(10).

(11).

(12).

(13).

(8) Sostituisce l'art. 1, L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

(9) Aggiunge l'ultimo comma dell'art. 3, L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

(10) Aggiunge l'ultimo comma dell'art. 6, L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

(11) Aggiunge l'ultimo comma dell'art. 11, L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

(12) Sostituisce il primo comma dall'art. 13, L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

(13) Sostituisce il sesto comma dall'art. 15, L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

Art. 37

Attuazione degli strumenti esecutivi del Piano regolatore e pubblica utilità.

I Piani particolareggiati vanno attuati in un tempo non maggiore di 10 anni e la loro approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

I Piani esecutivi di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche (Piani di zona) ed all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Piani per insediamenti produttivi vengono disciplinati dagli artt. 19, 20 e 21 della presente legge ed attuati - per i comuni obbligati al programma pluriennale - mediante la loro inclusione nel P.P.A. medesimo; la loro approvazione produce, ai fini espropriativi e per la durata fissata dalle leggi vigenti, gli effetti della pubblica utilità delle opere previste. Per i Piani di zona valgono anche le disposizioni di cui al quarto comma dell'art. 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167.

I Piani di insediamenti produttivi sono formati ed adottati senza la preventiva autorizzazione della Regione.

L'attuazione dei Piani regolatori delle aree e nuclei di sviluppo industriale di cui al T.U. approvato con D.P.R. 30 giugno 1967, n. 1523 avviene mediante la loro inclusione nei P.P.A. dei comuni interessati.

Decorsi i termini stabiliti per l'attuazione dei Piani esecutivi di cui ai precedenti commi, rimane efficace, per la parte non attuata, l'obbligo di osservare le previsioni dello strumento esecutivo mentre, ai fini espropriativi, decadono gli effetti della pubblica utilità delle opere previste [\(14\)](#).

Il termine per l'esecuzione della aliquota delle opere di urbanizzazione relative agli immobili inseriti nel P.P.A. e previsti dalla convenzione di cui all'art. 28 della presente legge, è stabilito dallo stesso P.P.A.

Per i comuni esonerati o sforniti di P.P.A. il termine massimo di cui al comma precedente è di 10 anni dalla data della stipula della convenzione.

[\(14\)](#) La Corte costituzionale, con sentenza 5-9 maggio 2003, n. 148 (Gazz. Uff. 14 maggio 2003, n. 19, prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma nella parte in cui si riferisce a vincoli scaduti, preordinati all'espropriazione o sostanzialmente espropriativi, senza previsione di durata e di indennizzo.

Art. 38

Onerosità della concessione.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, calcolato in conformità ai titoli III e IV della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 e successive modificazioni.

Le somme introitate sono destinate al fondo di cui all'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 39

Convenzione tipo.

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui agli artt. 7 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, i comuni sono tenuti ad uniformare le proprie convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo a quelli approvati dalla Regione con propria legge 12 febbraio 1979, n. 6 e successive modificazioni.

TITOLO III

Vigilanza e sanzioni

Capo I - Poteri del Sindaco

Art. 40

Vigilanza sulle attività edilizie e sulle modificazioni di destinazione.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione degli immobili, che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

Esso si varrà per tale vigilanza di funzionari ed agenti comunali.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali delle concessioni edilizie e dei relativi atti di progetto, nonché delle autorizzazioni, ad ottenere copia integrale, previo pagamento dei relativi diritti di segreteria.

Art. 41

Procedure repressive di attività irregolari.

Qualora sia constatata l'inosservanza di leggi, di regolamenti, di prescrizioni di strumenti urbanistici e dei loro programmi di attuazione, nonché delle concessioni, il Sindaco deve ordinare l'immediata sospensione di ogni attività, con riserva dei provvedimenti definitivi che deve emanare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza.

L'ordinanza di sospensione ed i provvedimenti definitivi vengono notificati, a cura del Sindaco, per mezzo di messo comunale od ufficiale giudiziario, al proprietario ed all'eventuale avente titolo, intestatario della concessione ed autorizzazione, al progettista, all'assuntore ed al direttore dei lavori.

Qualora si verifichi l'inosservanza dell'ordine di sospensione, il Sindaco può disporre l'apposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento delle attività abusive. Di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al secondo comma del presente articolo.

I sigilli sottoposti a verifiche e le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate al titolare della concessione edilizia e rimosse a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Nei 30 giorni successivi alla notifica dell'ordinanza di sospensione, qualora l'opera o l'attività risulti non munita di regolare concessione o autorizzazione, ovvero risulti non consentita dal P.P.A. e/o non conforme a leggi, regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici, ancorché fornita di concessione o autorizzazione, il Sindaco emette i provvedimenti definitivi di cui agli artt. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 della presente legge, sentiti il dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e le Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale.

Decorso il termine di cui al primo comma, l'ordinanza di sospensione cessa di avere efficacia, ove non siano notificati i provvedimenti definitivi.

Il Sindaco deve comunicare i provvedimenti definitivi anche alla Intendenza di finanza, agli Enti erogatori di servizi pubblici ed all'Assessore regionale all'urbanistica, per i relativi provvedimenti di competenza.

Capo II - Sanzioni amministrative

Art. 42

Sanzioni amministrative per irregolare pagamento del contributo di concessione.

Il mancato versamento del contributo di concessione, di cui all'art. 38, nei termini stabiliti dai provvedimenti comunali, comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora, se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lett. b).

Art. 43

Sanzioni amministrative per opere eseguite in parziale difformità della concessione o autorizzazione.

Il Sindaco ordina la demolizione, a spese del titolare della concessione o autorizzazione, delle opere realizzate in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione, fissandone il termine.

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione, secondo la valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Non si procede alla demolizione, ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente, nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino l'inviluppo plano-altimetrico, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione o autorizzazione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso.

Il versamento della sanzione di cui al secondo comma e delle spese di cui alla presente legge deve essere effettuato prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso, con salvezza della rateizzazione disposta con specifica delibera del Consiglio comunale.

Art. 44

Sanzioni amministrative per opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione.

Il Sindaco dispone con ordinanza motivata la demolizione, a cura e spese del proprietario, delle opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione, fissandone il termine. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono e quella strettamente pertinente e necessaria per il loro uso, al patrimonio indisponibile del Comune. L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore, nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato, e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Qualora l'opera, eseguita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

Art. 45

Annullamento di concessione o di autorizzazione.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

Il versamento della sanzione, di cui al comma precedente, e delle spese di cui alla presente legge, deve essere effettuato prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso, con specifica delibera del Consiglio comunale.

Le disposizioni di cui al precedente primo comma si applicano anche nel caso di annullamento di autorizzazione di opere eseguite senza regolare autorizzazione.

Art. 46

Sanzioni amministrative per opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità o in assenza di concessione o autorizzazione.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e/o di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi, salvo il potere di ordinare la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore, entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione, si applica il disposto dell'art. 43, comma 2, della presente legge. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

Art. 47

Altre sanzioni amministrative.

Salvo quant'altro disposto da leggi statali e regionali, le violazioni delle prescrizioni e dei divieti della presente legge comportano le seguenti sanzioni amministrative:

- a) per l'apertura di strade e/o modificazioni dello stato dei luoghi senza concessione, il pagamento da lire 1.000.000 a lire 50 milioni;
- b) per la mancata richiesta di autorizzazione alla abitabilità o usabilità della costruzione, di cui al precedente art. 34 - entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, - o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa autorizzazione, il pagamento da lire 100.000 a lire 10.000.000;
- c) per il mutamento della destinazione d'uso eseguito in violazione alle disposizioni di leggi e/o di regolamenti vigenti, da L. 100.000 a L. 5.000.000;
- d) per la rimozione dei sigilli di cui all'art. 41, il pagamento da L. 1.000.000 a L. 10.000.000;
- e) per il mancato rispetto dell'ordinanza di sospensione dei lavori di cui all'art. 41, il pagamento da L. 1.000.000 a L. 50.000.000.

Art. 48

Disposizioni generali sulle sanzioni amministrative.

Le sanzioni amministrative sono comminabili in caso di gratuita acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del Comune.

La sanzione amministrativa viene comminata dal Sindaco, entro i limiti previsti dalla presente legge in ragione dell'entità dimensionale dell'immobile oggetto dell'intervento.

La riscossione della somma prevista nell'ingiunzione di pagamento avviene a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Le somme introitate a titolo di sanzione amministrativa sono destinate al fondo di cui all'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Capo III - Poteri sostitutivi

Art. 49

Sostituzione nella vigilanza del Sindaco.

In caso di inattività del Sindaco nelle ipotesi previste dagli artt. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 della presente legge, il Presidente della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'urbanistica, invita il Sindaco a provvedere e gli assegna un termine non superiore ai 30 giorni.

In caso di inadempienza nel termine, la Giunta regionale nomina, nei successivi 30 giorni, un commissario ad acta.

Art. 50

Annullamento provvedimenti illegittimi.

La Giunta regionale , su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, provvede, entro 30 giorni dalla conoscenza, ad assegnare un termine di ulteriori 30 giorni al Sindaco o al Consiglio comunale per l'annullamento dei provvedimenti o delle delibere non conformi alla disciplina urbanistica e/o edilizia vigente. Tale disposizione non si applica su provvedimenti o delibere per i quali siano trascorsi dieci anni dalla data di emanazione o di adozione.

In caso di inadempienza nel termine, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, annulla tali deliberazioni o provvedimenti e dispone la notifica dell'atto di annullamento al Comune ed ai privati interessati.

Ove, dopo la notifica di cui al precedente comma, il Sindaco entro i 60 giorni successivi non provveda agli adempimenti di cui all'art. 45 della presente legge, vi provvede la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'urbanistica.

TITOLO IV

Standards urbanistici

Art. 51

Limitazione delle previsioni insediative fino all'entrata in vigore dei Piani territoriali.

Salvo quant'altro disposto da leggi statali e regionali, sino all'entrata in vigore dei Piani territoriali:

a) le previsioni insediative per la Pianificazione al livello comunale vanno rapportate ad un periodo di 15 anni;

b) il calcolo dei fabbisogni pregressi ed emergenti nei settori residenziale, produttivo (agricolo, industriale, artigianale, direzionale, commerciale, turistico) ed infrastrutturale, va eseguito secondo i criteri di cui all'ultimo comma del presente articolo, nonché secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi statali e, in particolare, utilizzando i parametri e le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444];

c) per gli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e direzionali va osservato quanto segue:

1) per le zone industriali la localizzazione di Piano deve essere verificata in relazione: alla presenza (o alla economica esecuzione) delle infrastrutture; alla interferenza con preesistenti attività produttive primarie; alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche; al loro dimensionamento proporzionato in relazione alla entità complessiva della popolazione del Comune, alle attività della popolazione suddetta, alla ripartizione degli addetti residenti nel Comune e dei posti di lavoro ivi localizzati secondo i diversi settori produttivi;

2) per le destinazioni artigianali, esterne alle zone omogenee A, B e C, la localizzazione di Piano deve essere verificata in relazione alle compatibilità delle attività previste con le zone residenziali, alla presenza (o alla economica esecuzione) delle infrastrutture; esse inoltre vanno proporzionate in relazione alle esigenze pregresse ed emergenti del settore nel solo ambito comunale. In tali zone il Piano può prevedere, in funzione delle attività consentite, la presenza di residenze nella misura di una unità abitativa per lotto con superficie utile comunque non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive;

3) per le destinazioni commerciali, esterne alle zone omogenee A, B e C, la localizzazione di Piano va verificata in relazione alla presenza (o alla economica esecuzione) delle infrastrutture, con particolare riferimento ai sistemi di distribuzione. Il dimensionamento di tali zone va correlato all'applicazione della legge 11 maggio 1971, n. 426 relativa all'urbanistica commerciale. In essa è consentita la presenza di residenze strettamente necessarie per la custodia;

4) per le localizzazioni artigianali, commerciali, individuate dal P.R. nelle zone omogenee A, B e C, deve essere prevista una presenza di residenze compresa tra il 30 ed il 60% del totale delle superfici utili;

5) nella formazione dei nuovi P.R.G. va favorita la previsione di zone miste di insediamenti artigianali, commerciali, direzionali e residenziali;

d) gli insediamenti turistici vanno localizzati in relazione alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ed il loro dimensionamento va riferito alle capacità ricettive dell'ambiente. In particolare, il dimensionamento degli insediamenti costieri compresi nella fascia di 5 Km. dal litorale, va effettuato:

- se con costa sabbiosa, per spiaggia profonda fino a 30 m., con lo standards di un bagnante per ogni ml. di litorale e, per ogni 10 m. di maggiore profondità, di un ulteriore bagnante;

- se con costa rocciosa praticabile, con lo standards di 0,5 bagnanti per ml. di litorale;

e) gli insediamenti turistico-ricettivi all'aperto, quali campeggi con posti tenda, bungalow, posti roulotte o autocaravans, se previsti negli strumenti urbanistici comunali, devono:

1) essere globalmente dimensionati in modo che la loro ricettività non superi il 50% di quella turistica complessiva prevista dal P.R., salvo in caso di diverse motivate necessità;

2) essere realizzati salvaguardando caratteristiche ambientali e paesaggistiche;

3) essere disciplinati in modo da non consentire attrezzature per il pernottamento diverse da quelle sopra definite;

4) essere dotati di attrezzature proporzionate alla loro ricettività;

f) è vietata qualsiasi opera di edificazione entro la fascia di 300 metri dal confine del demanio marittimo, o dal ciglio più elevato sul mare.

Per gli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, è consentita la edificazione solo nelle zone omogenee A, B e C dei centri abitati e negli insediamenti turistici; è altresì consentita la realizzazione di opere pubbliche ed il completamento degli insediamenti industriali ed artigianali in atto alla data di entrata in vigore della presente legge, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici stessi;

g) nelle zone omogenee di tipo E sono consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo ed al recupero del patrimonio produttivo, tutelando l'efficienza delle unità produttive e salvaguardando i suoli agricoli irrigui o ad alta e qualificata produttività.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenze, comunque riferite all'intera azienda agricola, valgono le prescrizioni del terzo e quarto comma dell'art. 9 della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 e successive modificazioni; essi devono essere riferiti a superfici non inferiori alla minima unità colturale, di cui all'art. 846 del Codice Civile o diversamente definite in sede di P.R.

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad attività produttive devono essere dimensionati in funzione delle necessità strettamente correlate con la conduzione dei fondi e la lavorazione dei prodotti agricoli.

Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente;

h) è vietata qualsiasi opera di edificazione all'interno della fascia di 200 metri dalla battigia delle coste dai laghi, dei fiumi, delle gravine.

Per gli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, valgono le disposizioni di cui al precedente punto f) secondo capoverso;

i) nelle aree boschive, inserite negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, l'edificazione è consentita soltanto nelle radure (soluzione di continuità permanente nella struttura del bosco), nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico stesso e previo nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che sarà vincolante anche ai fini dell'ammissibilità degli indici e parametri edilizi utilizzati;

l) nei Piani regolatori generali e loro varianti, redatti ai sensi della presente legge, è vietato prevedere trasformazioni urbanistiche ed edilizie di zone boscate, di parchi e riserve e di suoli agricoli irrigui o ad alta e qualificata produttività;

m) dalla data di entrata in vigore della presente legge, la redazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi è subordinata al rispetto dei comparti di minimo intervento fissati dal P.R.G. o, in mancanza, alla individuazione degli stessi nell'ambito del P.P.A. di cui alla legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6;

n) l'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che prevede la necessità di un Piano di lottizzazione o particolareggiato per la costruzione di edifici aventi altezza superiore a 25 metri o cubatura superiore a 3 mc. per mq., non si applica nelle zone omogenee di tipo B quando la maglia su cui deve sorgere il nuovo edificio sia già urbanizzata ed edificata;

o) i comuni, in sede di formazione dei nuovi regolamenti edilizi, devono prevedere norme tese alla eliminazione delle barriere architettoniche, in applicazione della legislazione vigente;

p) la composizione delle nuove commissioni urbanistiche e/o edilizie comunali dovrà assicurare la presenza di membri dotati di specifica competenza nelle discipline dell'uso del territorio (quali agronomi, architetti, geologi, geometri, ingegneri, periti agrari ed industriali), nonché membri di specifica competenza in diritto amministrativo.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, stabilisce i criteri per la formazione dei regolamenti edilizi comunali, degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ed, infine, i criteri per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo da rispettarsi anche nella formazione del P.P.A.

TITOLO V

Comitato urbanistico regionale

Art. 52

Comitato urbanistico regionale.

Il Comitato urbanistico regionale di cui alla legge regionale 17 gennaio 1980, n. 8 ha funzione di consulenza tecnica-amministrativa nella materia «urbanistica» anche per gli enti subregionali e locali.

Alla predetta legge sono apportate le seguenti modifiche: L'art. 2 è abrogato.

. (15).

(15) Sostituisce il primo comma dell'art. 3, L.R. 17 gennaio 1980, n. 8.

TITOLO VI

Norme finali e transitorie

Art. 53

I comuni dotati di Piano regolatore generale o di Programma di fabbricazione, non adeguati ai contenuti della legge 6 agosto 1967, n. 765 e del D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444], sono tenuti comunque ad acquisire, prima dell'approvazione degli strumenti esecutivi di cui ai precedenti artt. 21, 24, 27 e 37, il parere vincolante del C.U.R. nelle forme e con le modalità previste negli articoli stessi.

È fatto lo stesso obbligo di cui al comma precedente ai comuni il cui Ufficio tecnico non sia retto da un architetto o da un ingegnere di ruolo in fase di prima attuazione della presente legge, in sostituzione del tecnico laureato di ruolo di cui al presente comma, il Comune dovrà avvalersi di un architetto od ingegnere civile incaricato - per un periodo non inferiore ad un anno - con apposita convenzione, con la quale lo stesso si impegni per la durata del mandato a non assumere, nell'ambito del territorio comunale, incarichi di progettazione di strumenti urbanistici e di opere edilizie private.

Art. 54

Il Piano paesistico di cui all'art. 5 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed il Piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale disciplinato dall'art. 146 del D.P.R. 30 giugno 1967, n. 1523 e successive modifiche sono redatti nei modi e nei termini previsti dall'art. 9, ultimo comma, della presente legge, fatte salve le competenze diversamente attribuite dalla legislazione statale vigente.

Gli esperti, rappresentanti della Regione nelle Commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono designati dall'Assessore regionale all'urbanistica.

Art. 55

Tutti i comuni della Regione sono obbligati a dotarsi di un Piano regolatore conforme alle prescrizioni della presente legge, entro due anni dall'entrata in vigore della stessa.

Fino all'adozione ed approvazione del P.R.G. di cui al comma precedente, possono essere apportate varianti agli strumenti urbanistici vigenti predisposte solo per la realizzazione di opere pubbliche, nonché per la realizzazione dei programmi di edilizia economica e popolare e per la verifica degli standards ai sensi dell'art. 5, punto d), della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6.

Possono altresì essere apportate varianti agli strumenti urbanistici vigenti predisposte per consentire la

realizzazione degli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Le predette varianti vanno adottate ed approvate con la procedura della legge 17 agosto 1942, n. 1150, legge 18 aprile 1962, n. 167, legge 22 ottobre 1971, n. 865 e loro successive modificazioni ed integrazioni [\(16\)](#).

In caso di inadempienza alle disposizioni del primo comma, la Giunta regionale, previa diffida a provvedere nel termine di 60 giorni, si sostituisce ai comuni per l'osservanza degli obblighi di legge, nominando a tal fine un commissario ad acta [\(17\)](#).

[\(16\)](#) Comma aggiunto dal primo comma dell'art. 2, L.R. 24 gennaio 1981, n. 11.

[\(17\)](#) Vedi, anche, quanto disposto dal primo comma dell'art. 3, L.R. 13 maggio 1985, n. 26 e dal terzo comma dell'art. 54, L.R. 20 febbraio 1995, n. 3.

Art. 56

Sono abrogate tutte le disposizioni contrarie o incompatibili con quelle della presente legge.
