Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA

DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE STRATEGICA

NORME PER LO SVILUPPO E LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
- INTERVENTI STRAORDINARI CON FINALITÀ SOCIALI -

TITOLO I
DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1
(Principi e obiettivi generali)

1. Si definisce governo del territorio l'insieme delle attività che concorrono ad indirizzare, pianificare e programmare i diversi usi e modifiche del territorio, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo e nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

2. Sono preordinati alla pianificazione i diritti fondamentali inerenti all'interesse generale, richiamati dall'ordinamento vigente, con particolare riferimento alla salute e sicurezza pubblica e al patrimonio di valori afferenti alla sfera culturale, ecologica, ambientale e sociale.

3. La presente legge stabilisce la disciplina in materia di governo del territorio, in conformità ai principi fondamentali di cui all'articolo 10 della Legge 8 luglio 1974 n.59 in materia di tutela dell'ambiente naturale, del patrimonio storico e artistico e del regime della proprietà.

4. Lo Stato esercita le funzioni di governo del territorio assicurando il perseguimento dell'interesse pubblico, nell'osservanza dei principi fondamentali di buon andamento, legalità, imparzialità, trasparenza e partecipazione e secondo criteri di responsabilità, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa.

5. Costituiscono capisaldi del governo del territorio i seguenti obiettivi:

a) la messa in sicurezza del territorio, assicurandone la funzionalità idrogeologica;
b) la rigenerazione dei tessuti urbani e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
c) l'efficienza nell'uso di energia e delle risorse idriche e riduzione della dipendenza per le relative forniture;
d) l'incentivazione degli interventi edilizi, per favorire la rigenerazione urbana e il contrasto ai cambiamenti climatici attraverso il miglioramento delle prestazioni degli edifici, mediante:
   1) interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici,

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

riducendo i consumi energetici;
2) incremento, qualificazione e valorizzazione del verde pubblico e delle aree attrezzate;

e) la tutela e la valorizzazione di:
1) territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche che favoriscono il benessere umano, la qualità degli habitat e la conservazione della biodiversità;
2) patrimonio identitario storico e culturale;
3) territorio rurale e delle relative capacità produttive agroalimentari;

f) la promozione di maggiori livelli di conoscenza del territorio per favorire la sostenibilità degli interventi;
g) il contenimento del consumo di suolo, quale risorsa limitata, non rinnovabile e insostituibile;
h) l'economicità nella realizzazione di opere pubbliche;
i) la previsione di interventi per l'edilizia abitativa (comunità abitative), di nuove forme abitative funzionali ad una nuova socialità con spazi aggregativi, per contrastare l'isolamento sociale (co-housing) e di alloggi collettivi per studenti fuori sede, in linea con la crescita dell'Università di San Marino, anche quale strumento di internazionalizzazione (studentati);
j) l'introduzione di misure finalizzate al ripopolamento dei Castelli periferici;
k) il riequilibrio della distribuzione dei servizi pubblici;
l) la promozione delle condizioni di attrattività del sistema, favorendo lo sviluppo del comparto turistico alberghiero e del settore produttivo;
m) lo sviluppo di politiche territoriali che consentano di privilegiare nuove opportunità economiche e l'innovazione delle attività, così da consentirne lo sviluppo e la competitività.

Art.2
(La pianificazione territoriale e urbanistica: limiti, condizioni e vincoli)

1. La pianificazione territoriale e urbanistica è indirizzata a conformare il territorio mediante la disciplina degli usi e delle modifiche compatibili con la sua tutela e valorizzazione e tramite l'imposizione di limiti, condizioni e vincoli che derivano:

a) da uno specifico interesse pubblico insito nelle caratteristiche del territorio, stabilito dalle norme in materia di tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura ed alla difesa del suolo;
b) dalle caratteristiche morfologiche o geologiche dei terreni che rendono incompatibile o limitano il processo di trasformazione;
c) dalla presenza di degrado del suolo e fattori di rischio ambientale, per la vulnerabilità delle risorse naturali, ovvero di rischio industriale;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

d) dalla necessità di assicurare la fattibilità delle opere pubbliche e di interesse pubblico di cui sia stata programmata la realizzazione.

2. I limiti, condizioni e vincoli di cui al comma 1 sono recepiti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, che li individuano nella cartografia di piano. I limiti, condizioni e vincoli sono inerenti alle qualità intrinseche del bene ed operano senza alcun limite temporale.

Art.3
(Patrimonio territoriale)

1. Il patrimonio territoriale, intriso di valori economici e sociali, è riferito all'intero territorio della Repubblica di San Marino ed è costituito da:

a) **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
b) **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
c) **patrimonio culturale**, costituito dai beni culturali e paesaggistici
d) **struttura insediativa**, che comprende insediamenti, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
e) **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;
f) **patrimonio edilizio esistente**, costituito dal tessuto edilizio e dagli edifici sparsi esistenti;
g) **patrimonio pubblico**, costituito da edifici, infrastrutture e dotazioni territoriali esistenti.

Art.4
(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si assumono le seguenti definizioni:

a) **Strumento di pianificazione del territorio**: atto che regola lo sviluppo del territorio nell'interesse collettivo.
b) **Consumo del suolo**: il fenomeno di progressivo incremento della copertura artificiale del suolo, generato dalle dinamiche di urbanizzazione del territorio, monitorabile attraverso specifici indicatori.
c) **Centro storico**: area perimetrata nel *Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio* caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici considerati storici in ragione dell'epoca di realizzazione, dei valori storico-culturali, delle caratteristiche tipologico-formali e delle relazioni insediative, e che configurano un nucleo riconoscibile.
d) **Insediamento storico a carattere sparso**: edificio singolo o nucleo storico

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

che per epoca di costruzione, valore storico-culturale e caratteristiche tipologico-formali sono ascrivibili al patrimonio storico e che sono localizzati in forma sparsa nel territorio.

e) **Attrezzature e servizi**: opere preordinate a migliorare il grado di fruibilità sociale degli insediamenti, complessivamente considerati, mediante la realizzazione delle infrastrutture finalizzate agli usi collettivi e complementari e in particolare alla residenza, poste a servizio della zona in cui sono collocate.

f) **Perimetro urbanizzato**, tessuto urbano o periurbano caratterizzato dalla presenza di opere e infrastrutture, di cui fanno parte:

1. il patrimonio edilizio esistente, incluso il patrimonio storico;
2. le aree di espansione su cui sono realizzabili nuovi interventi edilizi;
3. le zone connotate da condizioni di degrado;
4. le attrezzature e servizi.

g) **Invarianti territoriali**: elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale, di stabile configurazione o di lenta modificazione e che sono meritevoli di tutela e valorizzazione per garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti e promossi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

h) **Dimensionamento residenziale**: quantità insediabili sul territorio a fini residenziali, espresse come *Superficie Utile Lorda*, determinate sulla base del fabbisogno abitativo, delle condizioni ambientali, territoriali e sociali, delle dinamiche demografiche e insediative recenti, della disponibilità di edifici esistenti e di aree già destinate all'insediamento, dell'incidenza degli alloggi per l'accoglienza turistica e dello stato delle opere di urbanizzazione.

i) **Carico insediativo massimo**: insediamenti abitativi, lavorativi o di servizi ammissibili dalle normative e/o dagli strumenti urbanistici in un determinato ambito territoriale, in relazione al suolo disponibile per gli interventi, al rispetto delle invarianti territoriali e alle capacità del territorio di sostenere tali insediamenti in termini di servizi e infrastrutture.

j) **Indici urbanistici**: quantità edilizie ammesse dagli strumenti di pianificazione territoriale in relazione alla superficie del suolo interessata dall'intervento, definiti ai sensi dell'articolo 81 della Legge n.140/2017.

k) **Crediti edilizi**: capacità edificatoria espressa in metri quadrati (SUL) riconosciuta per compensare l'acquisizione di aree assoggettate a vincoli espropriativi o a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o a seguito della rilocalizzazione di immobili ricadenti in aree a elevata pericolosità o ricadenti in aree soggette a vincoli sopravvenuti.

l) **Area di decollo**: il terreno originario da cui vengono estratti diritti edificatori

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

da trasferire in altra area (detta *area di atterraggio*) e non più utilizzabili su quel terreno.

m) **Area di atterraggio**: il terreno su cui vengono trasferiti i diritti edificatori da un'area di decollo.

n) **Rigenerazione urbana**: recupero e riqualificazione dei tessuti edilizi urbani consolidati, inclusi i centri storici, previsti dagli strumenti urbanistici e volti al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, secondo criteri di sostenibilità, con la finalità di accrescerne la vivibilità mediante l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche insediati. La rigenerazione urbana può riguardare diversi ambiti:

1. *Territoriale*: attraverso il recupero di aree abbandonate o sottoutilizzate come aree industriali dismesse, aree verdi degradate o edifici inutilizzati,
2. *Sociale*: favorendo il miglioramento della qualità della vita dei residenti, mediante la previsione di nuovi servizi, l'aumento della sicurezza e la promozione della partecipazione dei cittadini;
3. *Economico*: facilitando nuove opportunità di lavoro e di sviluppo economico.

o) **Riuso**: la previsione, in ambito pianificatorio, di destinazioni d'uso degli edifici sottoutilizzati, nell'ambito di tessuti edilizi urbani consolidati, con la finalità di generare impatti sociali, culturali ed economici tangibili.

p) **Riuso temporaneo:** la temporanea modifica di destinazione d'uso di spazi inutilizzati finalizzato ad attivare in tempi brevi soluzioni utili a fornire risposte concrete alle esigenze delle comunità locali.

q) **Dotazioni territoriali**: l'insieme delle attrezzature, opere e spazi attrezzati pubblici o di pubblico interesse che determinano la qualità di un sito, che includono le opere di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione secondaria, le opere ed attrezzature territoriali di interesse collettivo e le dotazioni ecologiche-ambientali.

r) **Opere di urbanizzazione primaria**: interventi finalizzati a rendere utilizzabile un sito, di seguito indicate:

1. strade residenziali;
2. spazi di sosta o parcheggio;
3. fognature;
4. rete idrica;
5. rete di distribuzione energia elettrica e gas;
6. pubblica illuminazione;
7. aree verdi;
8. impianti a rete (acqua, gas, energia elettrica);
9. percorsi ciclabili e pedonali;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

10. ponti;
11. impianti fissi di telecomunicazioni e di radiodiffusione.

s) **Opere di urbanizzazione secondaria**: gli spazi attrezzati pubblici necessari per l'erogazione dei servizi, di seguito indicate:

1. asili nido e scuole materne;
2. scuole dell'obbligo;
3. strutture sanitarie a livello territoriale (Ospedale di Stato);
4. centrali tecnologiche (telecomunicazioni, fognature ed altri);
5. edilizia sociale;
6. centri sportivi a livello territoriale;
7. spazi a verde attrezzato;
8. sistemi per la mobilità: aviosuperficie, ferrovia, funivia.

t) **Opere ed attrezzature territoriali di interesse collettivo**, di seguito indicate:

1. mercati;
2. sedi periferiche dell'Amministrazione;
3. edifici per il culto;
4. impianti sportivi e ricreativi a livello locale.

u) **Dotazioni ecologiche-ambientali**: gli spazi, opere e interventi finalizzati a migliorare la qualità ecologica ed ambientale degli ambienti urbani o periurbani, di seguito indicate:

1. parchi, giardini e corridoi ecologici;
2. sistemazioni idrauliche sostenibili;
3. rimboschimento e vegetazione ripariale.

v) **Edificio incongruo**: costruzione o intervento di trasformazione del territorio che presenta dimensioni planivolumetriche o caratteristiche tipologiche e funzionali non adeguate rispetto al contesto in cui si colloca e tali da non consentirne la riqualificazione.

w) **Opere di de-sigillazione**: interventi che consistono nel ripristinare aree permeabili da destinare a spazi verdi o ad uso agricolo, mediante sistemi drenanti e regimazione delle acque, come strumento di contrasto al consumo di suolo e agli effetti del cambiamento climatico.

x) **Co-housing**: modello abitativo che prevede spazi e servizi condivisi, per favorire le relazioni sociali.

y) **Comunità abitativa**: progetto immobiliare con lo scopo di incrementare l'offerta di abitazioni disponibili con l'obiettivo di garantire a tutti il diritto alla casa e fornire alloggi a condizioni più vantaggiose.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

z) **Studentato**: edificio collettivo adibito ad alloggi per studenti che prevede spazi e servizi condivisi.

2. Si definiscono interventi sul tessuto urbano esistente le seguenti tipologie di interventi:

a) interventi di "riqualificazione urbanistica", volti all'ammodernamento degli ambiti edilizi, a dare adeguate risposte alle esigenze della collettività ed a promuovere un contestuale miglioramento della qualità urbana, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati caratterizzati da un alto livello di degrado e la dismissione e riqualificazione dell'edificato, in termini di spazi pubblici e di mobilità, in relazione alla loro localizzazione nel territorio;
b) interventi "conservativi" volti al miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti ai fini della conformità edilizia ed agibilità, con mantenimento dell'edificio esistente;
c) interventi di "sostituzione urbana" in aree strategiche, degradate, dismesse o di scarso utilizzo, prevedono una loro significativa modifica che può comportare:
    1. la modifica del disegno dei lotti, dei comparti, degli spazi aperti e della viabilità;
    2. la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale;
    3. la demolizione di edifici collocati in aree caratterizzate da un'eccessiva concentrazione insediativa o interventi incompiuti, con l'eventuale trasferimento di quantità edificatorie;
d) interventi di "densificazione", consistono nell'aumentare l'uso e l'intensità degli spazi all'interno di zone già edificati, per sfruttare al meglio le infrastrutture e i servizi presenti e limitare il consumo di nuovo suolo, attraverso la costruzione di edifici più alti e con maggiore densità abitativa, la riqualificazione di aree sottoutilizzate o la sostituzione di edifici esistenti con nuovi immobili più adatti e meglio integrati nel contesto urbano;
e) interventi di "riuso" volti all'inserimento di nuove funzioni, anche mediante la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici, nonché all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

CAPO II – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PARTECIPAZIONE E GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Art.5
(Partecipazione)

1. La presente Legge promuove e sostiene le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio, in particolare:

a) prevede iniziative di informazione e partecipazione nel governo del territorio;
b) assicura l'informazione e la partecipazione nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del Titolo IX-bis del Decreto Delegato n.44/2012 (Codice Ambientale) e successive modifiche;
c) favorisce il recepimento dei contributi di cittadini e associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dagli organi preposti (CPT).

2. Il Congresso di Stato approva linee guida finalizzate a garantire uniformi livelli partecipativi in relazione alle diverse tipologie degli atti di governo del territorio, nel rispetto del principio di non duplicazione.

Art.6
(Garante della comunicazione e della partecipazione)

1. Per ogni procedimento di pianificazione territoriale e urbanistica l'amministrazione pubblica nomina, nell'ambito del personale assegnato all'UPTE, il "Garante della comunicazione e della partecipazione", distinto dal responsabile del procedimento, il quale ha il compito di garantire:

a) il diritto di accesso alle informazioni che attengono agli strumenti di pianificazione e ai suoi effetti sul territorio e sull'ambiente;
b) la partecipazione al procedimento dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi;
c) il diritto al contradditorio dei soggetti nei confronti dei quali lo strumento di pianificazione è destinato a produrre effetti diretti, prevedendo l'approvazione di un vincolo di natura espropriativa o conformativa;
d) il proficuo svolgimento dei processi partecipativi, di istruttoria pubblica e contradditorio pubblico, ove disposti dalle leggi vigenti.

2. A tale scopo il Garante:

a) cura lo svolgimento degli adempimenti che attengono alla pubblicità degli atti di governo del territorio, alla trasmissione dei suoi elaborati, alla pubblicazione, alla comunicazione e alle notifiche;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

b) rende accessibili sul sito web dell'amministrazione e fornisce ai richiedenti ogni informazione disponibile sui contenuti degli strumenti di pianificazione, sull'esito delle valutazioni territoriali ed ambientali degli stessi, nonché sulle osservazioni;
c) partecipa allo svolgimento dei processi partecipativi, collaborando alla predisposizione della sintesi delle opinioni, contributi, proposte e valutazioni raccolte in tali sedi.

CAPO III – GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Art.7
(Osservatorio Permanente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica)

1. È istituito presso l'UPTE l'Osservatorio Permanente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica.

2. All'Osservatorio Permanente sono attribuite le seguenti funzioni:

a) coordinare i programmi di rigenerazione urbana;
b) analizzare i vari tipi di fabbisogno (quali alloggi e servizi) e proporre agli organismi preposti strategie volte ad orientare le politiche e monitorarne gli effetti;
c) monitorare il consumo di suolo;
d) verificare il rispetto degli impegni convenzionali;
e) disporre modalità di verifica atte a certificare la permanenza della permeabilità dei suoli.

2. L'Osservatorio Permanente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica è composto dai dirigenti UPTE, UGRAA, UTC, UPAV e da tre membri nominati dal Consiglio Grande e Generale e uno dalla Segreteria di Stato Territorio e Ambiente.

Art.8
(Strumenti cartografici per la pianificazione territoriale)

1. Gli strumenti di pianificazione sono elaborati mediante l'ausilio di Sistemi Informativi Territoriali (SIT) e Geographic Information Systems (GIS), mediante le relative applicazioni dedicate.
2. Il riferimento fondamentale per la produzione degli strumenti di pianificazione, da estendere e affinare in base al caso specifico, è costituito dall'insieme delle previsioni pianificatorie pubblicate dalla Segreteria al Territorio; tale riferimento è vincolante ai fini dell'approvazione e della pubblicazione dei piani.
3. La cartografia è gestita a cura dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

TITOLO II
STRATEGIE PER LA QUALITÀ URBANA, RURALE ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

CAPO I – TUTELA DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E MITIGAZIONE DEI RISCHI

Art.9
(Tutela del patrimonio territoriale)

1. Gli strumenti di pianificazione devono prevedere misure atte a garantire un adeguato grado di tutela delle componenti più sensibili del patrimonio territoriale, considerato nella sua interezza, nel rispetto delle norme vigenti sui temi ambientali, delle interrelazioni e della percezione delle singole componenti da parte della popolazione e nel rispetto dell'identità paesaggistica della Repubblica di San Marino.

2. In caso di nuovi insediamenti, di interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e di mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di dotazioni pubbliche, le previsioni degli indici urbanistici ed edilizi devono garantire la qualità urbana e la fruibilità dei servizi di interesse pubblico. In ogni caso devono essere assicurati:

a) sicurezza idrogeologica;
b) approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
c) disponibilità dell'energia;
d) adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
e) qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti stabiliti dallo strumento urbanistico.

Art.10
(Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi)

1. Sulla base di indagini e studi esistenti e certificati oppure di specifici approfondimenti, inerenti alle dinamiche idrogeologiche in essere, sono individuate e disciplinate le invarianti strutturali e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti degli interventi previsti.
2. In sede di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti è verificata la pericolosità del territorio per gli aspetti idrogeologici e sismici, sono evidenziate le aree che risultano esposte ai rischi connessi con particolare riferimento alle aree urbanizzate e alle infrastrutture di mobilità. I documenti di verifica della pericolosità e delle aree esposte a rischio sono aggiornati a seguito di situazioni per le quali sia dichiarato lo stato di emergenza e costituiscono la base dei piani di emergenza oltre che della pianificazione territoriale e urbanistica.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

3. I tecnici abilitati certificano l'adeguatezza delle indagini ed attestano la compatibilità degli elaborati progettuali agli esiti delle verifiche di pericolosità nonché la coerenza delle misure di mitigazione rispetto agli scenari di rischio possibili.
4. Le verifiche di cui ai commi 2 e 3, sono effettuate in conformità alle direttive tecniche emanate con apposito Decreto Delegato di cui al comma 6, e sono depositate presso il Servizio Protezione Civile che effettua il relativo controllo.
5. Il Servizio Protezione Civile, nell'esercizio dell'attività di controllo, accerta la completezza della documentazione depositata ed effettua la valutazione tecnica in ordine alla conformità delle indagini alle direttive tecniche, secondo quanto stabilito dal Decreto Delegato di cui al comma 6.
6. È dato mandato al Congresso di Stato di adottare un Decreto Delegato che contiene:

a) le direttive tecniche per le verifiche della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, e della fattibilità delle previsioni in relazione all'obiettivo della mitigazione dei rischi;
b) il procedimento per il deposito delle indagini geologiche presso il Servizio Protezione Civile;
c) le modalità del controllo delle verifiche delle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e delle misure di mitigazione da parte del Servizio Protezione Civile, individuando gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e le condizioni per le quali le indagini siano da assoggettare a controllo obbligatorio oppure a controllo a campione.

CAPO II - AMBITI TERRITORIALI URBANI E RURALI

Art.11
(Politiche per gli ambiti territoriali urbani e rurali)

1. La presente legge detta le politiche per gli ambiti territoriali urbani e rurali e le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, evitando nuovo consumo di suolo e consentendo la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

2. Le politiche per gli ambiti territoriali urbani e rurali sono attuate mediante scelte di pianificazione sulla base di criteri che favoriscono:

a) miglioramento dei livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio;
b) riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e adattamento ai cambiamenti climatici;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

c) difesa o delocalizzazione dell'edificato e delle infrastrutture a rischio**;**
d) miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, favorendo l'attuazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale;
e) fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, alla luce delle analisi demografiche;
f) interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione che concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno e relative forme di compensazione.

Art.12
(Tutela e valorizzazione del territorio rurale)

1. La tutela e la valorizzazione del territorio rurale e delle relative capacità economico-produttive è promossa mediante la salvaguardia delle diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura del paesaggio rurale, valorizzando l'ambiente, mediante il contenimento del consumo di suolo, perseguendo i seguenti obiettivi:

a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
d) recuperare i paesaggi interessati da processi di rimboschimento, naturale o artificiale;
e) recupero dei terreni incolti mediante destinazione ad attività rurali con modalità improntate sulla sostenibilità;
f) assicurare che le attività agricole e gli interventi edilizi concorrano alla riqualificazione del territorio.

Art.13
(Rigenerazione e riuso dei tessuti urbani)

1. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, sono incentivati in ambito urbano la rigenerazione e il riuso dei tessuti consolidati, per migliorare la qualità degli insediamenti, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione del costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità.
2. Per realizzare le finalità di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge privilegiano il riuso dei suoli urbani e la loro rigenerazione. Gli interventi di rigenerazione e di riuso riguardano spazi ed edifici, sia pubblici che privati, da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ampliamento, prevedendo l'inserimento di nuove funzioni, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

3. Gli interventi di rigenerazione e di riuso dei tessuti urbani ed edilizi consolidati sono diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica e si pongono i seguenti obiettivi:

a) conseguire una significativa riduzione sia dei consumi idrici che di quelli energetici;
b) favorire la riduzione delle aree impermeabili, mediante opere di de-sigillazione;
c) potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani;
d) sviluppare una mobilità sostenibile, che favorisca gli spostamenti pedonali, ciclabili e l'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico.

TITOLO III
ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I – SOGGETTI E STRUMENTI

Art.14
(Soggetti preposti al governo del territorio)

1. L'approvazione degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 15, spetta al Consiglio Grande e Generale, al Congresso di Stato, alla Commissione per le Politiche Territoriali.

2. Le valutazioni relative all'ambiente e al patrimonio culturale sono sottoposte agli organismi individuati dalle disposizioni vigenti in materia.

3. Le Giunte di Castello svolgono un ruolo centrale per quanto riguarda le scelte di pianificazione territoriale negli ambiti di competenza, in particolare:

a) esprimono pareri in fase di approvazione dei Piani Particolareggiati e delle pratiche edilizie inerenti alle opere pubbliche, come previsto dalla Legge;
b) partecipano a tavoli di lavoro congiunti e concorrono alla formazione dei *Programmi pluriennali di attuazione*, di cui all'articolo 20, comma 3;
c) svolgono un ruolo proattivo, segnalando gli interventi necessari alla riqualificazione e al miglioramento delle condizioni all'interno del territorio di competenza;
d) stimolano gli organi competenti alla promozione incontri pubblici per la presentazione delle scelte di pianificazione territoriale.

Art.15
(Strumenti di pianificazione)

1. La presente legge fissa, in termini conoscitivi e normativi, il quadro generale che costituisce il riferimento necessario alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

2. La tutela e l'uso del territorio costituiscono interesse pubblico e sono declinati attraverso strumenti di pianificazione gerarchicamente ordinati su livelli differenti:

a) Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio;
b) Piani Tematici;
c) Programmi Pluriennali di Attuazione;
d) Piani Particolareggiati.

3. Gli strumenti di pianificazione territoriale sono strumenti essenziali per garantire uno sviluppo sostenibile e un'armoniosa coesistenza tra le esigenze degli insediamenti umani e la tutela dell'ambiente, con attenzione alle risorse naturali e allo sviluppo sostenibile.

4. In caso di conflitto tra le previsioni di diversi strumenti di pianificazione, prevale quanto stabilito dal piano cui la regolazione di quella materia o di quella tematica è conferita dalla legge, senza la necessità di modificare le previsioni dei piani che esulano dalle loro competenze.

CAPO II – TUTELA SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art.16
(Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio)

1. Il Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio individua le aree di carattere archeologico, storico, ambientale, paesaggistico e idrogeologico sull'intero territorio dello Stato, in conformità ai principi di cui all'articolo 2.
2. Nelle more dell'approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio del territorio:

a) le cartografie poste agli atti della Legge 16 novembre 1995 n.126 denominate "Tavola aree naturalistiche tutelate", "Tavola aree di tutela idrogeologica e dei beni geologico-paesistici" e la "Tavola vegetazione forestale e arbustiva", sono adottate quali allegati A, B e C alla presente legge, nonché la cartografia relativa alle "Zone A: zone omogenee di carattere storico ambientale" e "Zone a Vincolo Particolare" di cui all'allegato B alla Legge 29 gennaio 1992 n.7 - Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e relative norme di attuazione, allegato D alla presente legge. Si applicano le disposizioni normative previgenti;
b) alle aree classificate Zone A, Zone B, Zone BE, Zone C, Zone R1, Zone R2, Zone D, Zone D1 e Zone per i Servizi di cui alla Legge n.7/1992 e successive modifiche ricomprese all'interno delle Aree Naturalistiche Tutelate, si applica la disciplina stabilita dalla Legge n.7/1992 per le singole zone, che prevale sulle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione delle Aree Naturalistiche Tutelate.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

Art.17
(Contenuti del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio)

1. Il Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio:
   a) valuta gli aspetti geomorfologici;
   b) individua e disciplina le invarianti strutturali, ai sensi dell'articolo 10;
   c) individua le aree a rischio idrogeologico e sismico;
   d) fissa vincoli e prescrizioni finalizzati alla tutela dei corsi d'acqua;
   e) individua le aree a vincolo archeologico;
   f) individua il patrimonio edilizio storico;
   g) individua le aree protette e le misure per la tutela del paesaggio, delle riserve naturali, delle aree calanchive;
   h) individua le aree di interesse paesaggistico-ambientale e i beni storico-architettonici.

2. Le tavole di tutela, salvaguardia e valorizzazione di cui al comma 1 sono prescrittive e assumono un carattere sovraordinato rispetto a tutti gli elaborati grafici dei Piani Tematici, in quanto rappresentano le Invarianti territoriali.
3. Le tavole di tutela, salvaguardia e valorizzazione possono essere modificate mediante procedura di approvazione di cui all'articolo 26. Le modifiche avvengono su proposta del Servizio Protezione Civile, dell'UGRAA, previa deliberazione del Comitato Tecnico Scientifico (CTS) e/o della e su proposta degli Istituti Culturali, previa deliberazione della Commissione per la Conservazione dei Monumenti e degli Oggetti d'Antichità ed Arte (CCM), in riferimento alle rispettive competenze.
4. I perimetri dei vincoli ambientali e paesaggistici, in sede di variante generale possono essere ridefiniti solo in ampliamento rispetto alle tavole di cui al comma 1.

CAPO III - PIANI TEMATICI

Art.18
(Piani Tematici)

1. La pianificazione territoriale e urbanistica è attuata mediante *Piani Tematici*, che riguardano settori complementari della pianificazione. I Piani Tematici recepiscono i vincoli, dettano le prescrizioni e stabiliscono le disposizioni cogenti che sono immediatamente operative per le aree a intervento diretto o da recepire mediante strumenti attuativi (Piani Particolareggiati).

2. Sono individuati i seguenti Piani Tematici:
   a) Piano tematico di gestione delle risorse e del verde;
   b) Piano tematico di rilancio del settore agricolo;
   c) Piano tematico delle infrastrutture pubbliche;
   d) Piano tematico del turismo e della mobilità sostenibili;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

e) Piano tematico degli ambiti edilizi;
f) Piano tematico degli ambiti produttivi.

3. Le scelte pianificatorie, oltre a perseguire le finalità della presente legge, devono tenere conto delle interrelazioni tra gli ambiti in cui sono suddivisi i piani tematici di cui al comma 2.
4. Nelle more dell'approvazione dei Piani Tematici di cui al comma 2, le cartografie di cui all'allegati A1 e C, in scala 1:10.000, e B, in scala 1:5.000, alla Legge 29 gennaio 1992 n.7 - Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e relative norme di attuazione, sono adottate quali allegati E, F, G, H, I ed L alla presente legge (cartografie tematiche). Le cartografie tematiche sono ottenute, sulla base degli ambiti sopra richiamati, mediante estrazione statica dei dati urbanistici dalle cartografie allegate alla Legge 29 gennaio 1992 n.7 - Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e relative norme di attuazione e successive modifiche. Si applicano le disposizioni normative previgenti.

Art.19
(Contenuti dei Piani Tematici)

1. I Piani Tematici di cui all'articolo 18, concorrono alla formulazione delle scelte di pianificazione territoriale e urbanistica mediante norme tecniche ed elaborati grafici che individuano prescrizioni, vincoli, ambiti territoriali, potenzialità edificatorie, adottando misure coerenti con le risultanze della Valutazione Ambientale Strategica, di cui al Titolo IX-bis del Decreto Delegato n.44/2012 (Codice Ambientale) e con i principi stabiliti dalla presente legge.

2. Il *Piano tematico di gestione delle risorse e del verde*:

a) prevede soluzioni per l'ottimale gestione delle risorse idriche;
b) individua interventi funzionali alla corretta gestione dei rifiuti;
c) individua aree verdi pubbliche e private, parchi e aree a verde attrezzato;
d) favorisce interventi che favoriscono il contenimento dei consumi energetici, in attuazione delle politiche e delle misure previste nel Piano Energetico Nazionale (PEN);
e) fornisce indicazioni e vincoli per la mitigazione degli effetti correlati al rumore e ai campi elettromagnetici;

3. Il *Piano tematico di rilancio del settore agricolo*:

a) individua il Territorio Rurale;
b) individua il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;
c) prevede misure per la valorizzazione del territorio rurale, ai sensi dell'articolo 12;
d) fissa priorità al recupero e alla valorizzazione degli edifici, prevedendo i casi in cui è ammissibile il riuso ai fini abitativi;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

e) disciplina le modifiche delle aree di pertinenza e degli edifici da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;
f) disciplina gli interventi relativi alla realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
g) prevede misure incentivanti per l'agricoltura biologica, l'allevamento sostenibile, la produzione per "slow food";

4. Il *Piano tematico delle infrastrutture pubbliche*:
   a) individua le aree destinate da nuova edificazione di opere pubbliche;
   b) disciplina gli interventi urbanistici la cui esecuzione va prevista mediante i piani pluriennali di attuazione;
   c) individua le aree pubbliche vincolate;
   d) stabilisce gli usi consentiti nelle aree pubbliche;

5. Il *Piano tematico del turismo e della mobilità sostenibili*:
   a) individua le principali interventi nell'ambito del turismo e della mobilità sostenibili;
   b) individua le aree pubbliche o gli edifici privati da riqualificare per la realizzazione di strutture ricettive mediante procedure ad evidenza pubblica;
   c) evidenzia le criticità del sistema viario e la gradualità dei rischi ad esse connessi;
   d) definizione della rete portante della viabilità;
   e) prevede le modifiche al tracciato viario e le misure per la messa in sicurezza della viabilità, in particolare della superstrada;
   f) organizza il sistema dei parcheggi;
   g) elabora i sistemi di mobilità pedonale, ciclopedonale e rete dei sentieri;

6. Il *Piano tematico degli ambiti edilizi*:
   a) individua il perimetro urbanizzato, suddiviso in comparti edilizi che includono le aree servizi ad essi funzionali;
   b) prevede le funzioni e dei mutamenti della destinazione d'uso ammissibili nei singoli comparti;
   c) assegna gli indici ammissibili e i limiti di saturazione nei singoli comparti;
   d) individua le "aree edificabili di riserva" e le altre "aree di atterraggio" per l'attuazione dei PPA;
   e) prevede le tipologie edilizie più consone alle varie zone;
   f) specifica le aree assoggettate al piano del colore;
   g) individua gli immobili da riconvertire e quelli incongrui.

7. Il *Piano tematico degli ambiti produttivi*:

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

a) individua il perimetro delle aree produttive, suddiviso in comparti che includono le aree servizi ad essi funzionali;
b) prevede le funzioni e dei mutamenti della destinazione d'uso ammissibili nei singoli comparti;
c) individua le "aree edificabili di riserva" e le altre "aree di atterraggio" per l'attuazione dei PPA;
d) assegna gli indici ammissibili e i limiti di saturazione nei singoli comparti.

8. I Piani Tematici sono costituiti da una serie di elaborati grafici, illustrativi e prescrittivi in scala grafica 1:5000 nonché da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che contengono prescrizioni normative finalizzate a disciplinare le modalità di intervento sul territorio.

9. Nei Piani Tematici, in caso di mancata corrispondenza tra la prescrizione normativa delle Norme Tecniche e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative. In caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevalgono quelli di maggior dettaglio.

CAPO IV - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Art.20
(Programmi Pluriennali di Attuazione - PPA)

1. Il Programma Pluriennale di Attuazione – PPA individua, sulla base delle previsioni dei Piani Tematici, le opere pubbliche, le opere di interesse pubblico o collettivo, sia pubbliche che private, e quelle riconosciute come infrastrutture strategiche, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Delegato 31 gennaio 2019 n.23, e costituisce il presupposto per l'inserimento di tali opere nei Piani Particolareggiati.

2. Il PPA è adottato dal Congresso di Stato mediante apposita delibera.

3. Il PPA può dichiarare la inderogabilità di singoli interventi od opere, incluse o meno in Piani Particolareggiati.

4. Qualora entro il penultimo anno di validità del programma pluriennale di attuazione non sia stata presentata istanza di concessione per le suddette opere, gli immobili, previa diffida, verranno espropriati con la procedura e le modalità di cui al Capo II, Sezione III della Legge n.140/2017. Tuttavia la Commissione per le Politiche Territoriali, sulla base di fondati motivi, ha facoltà di concedere la proroga massima di un anno per la realizzazione delle opere.

5. Le opere dichiarate infrastrutture strategiche ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Delegato 31 gennaio 2019 n.23 sono automaticamente inserite nel PPA.

6. Il PPA ha validità cinque anni e può essere integrato non prima di un anno dalla sua adozione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

7. Gli interventi inseriti in un Piano Particolareggiato, per i quali è stata avviata la progettazione e sono stati deliberati gli stanziamenti non possono essere rimossi dal PPA prima della scadenza. Il Congresso di Stato, sulla base di valutazioni economiche, propone il reinserimento delle opere di cui al presente comma nel PPA successivo.

8. Le opere pubbliche contenute nel PPA sono finanziate con apposita legge di spesa.

9. Il PPA è sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo IX-bis del Decreto Delegato n.44/2012 e successive modifiche.

Art.21
Contenuti del Programma Pluriennale di Attuazione

1. Sulla base dell'elenco di opere individuate ai sensi dell'articolo 20, comma 1, il PPA contiene:

a) l'indicazione delle aree soggette a Piano Particolareggiato con destinazione residenziale e produttiva di cui si intende avviare l'attuazione;
b) l'indicazione delle aree, da recepire nell'ambito dei Piani Particolareggiati, destinate alla realizzazione di interventi di edilizia sociale, pubblica o convenzionata;
c) altri interventi ritenuti prioritari non previsti nelle lettere precedenti.

2. Per la realizzazione di opere pubbliche il progetto dovrà contenere l'indicazione delle aree e degli immobili da acquisire applicando i disposti di cui al Capo II della Legge n.140/2017. A tal fine per conseguire il più efficiente coordinamento delle realizzazioni degli interventi pubblici, i vari soggetti preposti alla progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere ed infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno trasmettere al Dipartimento Territorio e Ambiente all'inizio di ogni anno di esercizio, un programma dettagliato delle stesse.

Art.22
(Finanziamento delle opere pubbliche inserite nel Programma Pluriennale di Attuazione)

1. Le opere pubbliche contenute nel PPA sono, di norma, finanziate con apposita legge di spesa.

2. La Segreteria di Stato per il Territorio, previa deliberazione del Congresso di Stato, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 1, comma 4, può prevedere il finanziamento delle opere di cui al comma 1 attraverso la pubblicazione di bandi o avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del *Programma Pluriennale di Attuazione*.

3. Qualora il finanziamento delle opere sia attuato con le modalità di cui al comma 2, le condizioni per l'attuazione degli interventi, sono oggetto di convenzionamento di cui

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

all'articolo 34.

CAPO IV - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Art.23
(Piani Particolareggiati)

1. Negli ambiti del territorio ad attuazione indiretta gli interventi di trasformazione avvengono attraverso i Piani Particolareggiati, che hanno validità decennale, con esclusione di quelli previsti al comma 6.

2. I Piani Particolareggiati sono strumenti urbanistici di dettaglio volti a dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione, recupero e riqualificazione urbanistica e ristrutturazione agricola e si suddividono in:

a) Piani Particolareggiati di recupero in funzione delle aree di intervento patrimonio Storico – PPS;
b) Piani Particolareggiati di Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente – PPR;
c) Piani Particolareggiati di nuovi Insediamenti Residenziali e di edilizia sociale – PIR;
d) Piani Particolareggiati di Ristrutturazione Agricola – PRA;
e) Piani Particolareggiati di nuovi Insediamenti Produttivi – PIP;
f) Piani Particolareggiati di Infrastrutture e impianti – PPI;
g) Piani Particolareggiati per l'insediamento di Comunità Abitative - PCA.

3. I Piani Particolareggiati di recupero del patrimonio Storico (PPS) sono strumenti attuativi indiretti di iniziativa pubblica, mediante i quali si attuano gli interventi nelle zone a carattere storico, secondo le disposizioni del *Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio del territorio*. Sono volti al recupero del patrimonio edilizio storico esistente, alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, del tracciato viario e degli spazi aperti e a verde e sono soggetti al parere preventivo della CCM. Al fine di promuovere la tutela e la valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e di singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o monumentale, i PPS prevedono prescrizioni per l'attuazione degli interventi ammessi finalizzate alla conservazione sulla base dei pareri degli organismi competenti.

4. I Piani Particolareggiati di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PPR) sono strumenti attuativi indiretti di iniziativa pubblica o convenzionata, mediante i quali si attuano gli interventi sui tessuti edilizi urbani consolidati, secondo le disposizioni del Piano Tematico degli ambiti edilizi e dal Piano Tematico degli ambiti edilizi produttivi. Sono volti al recupero e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, del tracciato viario e degli spazi aperti e a verde.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

5. I Piani di nuovi insediamenti residenziali e di edilizia sociale (PIR) sono strumenti attuativi indiretti di iniziativa pubblica, mediante i quali si attuano gli interventi nelle zone residenziali, secondo le disposizioni del *Piano Tematico degli ambiti edilizi*.

6. I Piani di Ristrutturazione Agricola (PRA) sono strumenti attuativi indiretti di iniziativa pubblica o privata, mediante i quali si attuano gli interventi nel territorio rurale, secondo le disposizioni del *Piano tematico di rilancio del settore agricolo*. I PRA sono soggetti al parere preventivo della Commissione Risorse Ambientali ed Agricole - CRAA ed hanno validità quinquennale.

7. I Piani di nuovi insediamenti produttivi (PIP) sono strumenti attuativi indiretti di iniziativa pubblica o privata, mediante i quali si attuano gli interventi negli ambiti ricompresi, secondo le disposizioni del *Piano Tematico degli ambiti produttivi*.

8. I Piani Particolareggiati di Infrastrutture e impianti (PPI) sono strumenti attuativi indiretti di iniziativa pubblica, mediante i quali si attuano gli interventi, secondo le disposizioni del *Piano Tematico degli ambiti edilizi, Piano Tematico degli ambiti edilizi produttivi, del Piano tematico delle infrastrutture pubbliche e Piano tematico del turismo e della mobilità sostenibili*.

9. I Piani Particolareggiati per l'insediamento di Comunità Abitative (PCA) sono strumenti attuativi indiretti di iniziativa pubblica, mediante i quali si attuano gli interventi di cui all'articolo 42. Tali piani devono definire tipologie edilizie omogenee (escluse villette monofamiliari) all'interno dell'area, prevedendo aree comuni esterne, materiali costruttivi e finiture esterne.

Art.24
(Contenuti minimi dei Piani Particolareggiati)

1. I Piani Particolareggiati sono piani attuativi di dettaglio dei Piani Tematici, volti a dare corso agli interventi di nuova urbanizzazione, recupero e di riqualificazione, secondo criteri di sostenibilità ambientale, e sono composti da norme tecniche ed elaborati grafici che devono indicare:

a) le aree per la realizzazione di nuovi insediamenti e gli edifici da riqualificare con relative prescrizioni;
b) l'individuazione progettuale delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, con la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico;
c) la definizione delle modalità di intervento ammesse per i singoli edifici e relative prescrizioni, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per interventi di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione;
d) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
e) le altezze ed i volumi degli edifici;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

f) le sagome, i vincoli di allineamento e le distanze dai confini in base alle disposizioni di cui all'articolo 88 della Legge n.140/2017;
g) la morfologia del terreno, mediante rappresentazione delle curve di livello;
h) i principali movimenti franosi;
i) le aree pubbliche a verde in proporzione ai residenti;
j) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale.

2. Le norme tecniche dei Piani Particolareggiati definiscono le modalità di intervento urbanistico ed edilizio, nonché le specifiche tecniche per le varie zone.

3. La proposta di Piano Particolareggiato, ai fini dell'esame ed approvazione da parte della Commissione per le Politiche Territoriali, è composta dalla seguente documentazione:

a) stato di consistenza in scala 1:1.000;
b) l'eventuale suddivisione del piano in più fasi di intervento in conformità alle previsioni del PPA;
c) la relazione illustrativa che motiva le scelte del piano con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
d) valutazioni geo-morfologiche e relazione vegetazionale e paesaggistica del sito;
e) relazione sulle condizioni di fattibilità degli interventi per gli aspetti di cui all'articolo 7, commi 1 e 2 e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle modifiche previste;
f) perimetrazione degli ambiti edilizi in scala 1:500;
g) planivolumetrico in scala 1:500;
h) uno o più Studi di Impatto Ambientale di cui al Decreto Delegato 27 aprile 2012 n.44 e successive modifiche;
i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare, secondo le procedure e modalità previste dalle leggi vigenti;
j) gli schemi di convenzione regolanti i rapporti fra l'amministrazione e i privati, i tempi e i modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri;
k) attestazione di conformità di cui all'articolo 10, comma 6, Legge n.140/2017.

4. Sono comunque soggetti a Piano Particolareggiato:

a) gli interventi di rigenerazione urbanistica e di riuso di cui all'articolo 14, comma 2, lettere a) ed e);
b) gli interventi edilizi che beneficiano di crediti edilizi.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

Art.25
(Contenuti specifici dei Piani Particolareggiati)

1. Oltre ai contenuti minimi di cui all'articolo 24, i singoli Piani Particolareggiati, in funzione delle aree di intervento, devono contenere quanto previsto ai successivi commi.

2. I Piani Particolareggiati di recupero del patrimonio Storico (PPS), relativi a Centri Storici e insediamenti storici a carattere sparso devono contenere:

a) classificazione delle modalità di intervento;
b) indicazioni su aspetti costruttivi, materici e decorativi;
c) individuazione delle superfetazioni e degli elementi da rimuovere ai fini della valorizzazione del patrimonio storico;
d) piano del colore e dei materiali;
e) parere della Giunta di Castello interessata;
f) parere vincolante della CCM.

3. I Piani Particolareggiati di Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (PPR) devono contenere:

a) classificazione delle modalità di intervento;
b) indicazioni su aspetti costruttivi e tipologici;
c) individuazione di edifici incongrui e di eventuali nuove aree edificabili nell'ambito del comparto edilizio interessato;
d) piano del colore e dei materiali;
e) parere della Giunta di Castello interessata;
f) parere dell'AASS per i sottoservizi.

4. Piani Particolareggiati di nuovi Insediamenti Residenziali e di edilizia sociale (PIR) devono contenere:

a) definizione del fabbisogno abitativo;
b) modalità di attuazione del Piano;
c) individuazione delle aree;
d) parere della Giunta di Castello interessata.

5. Piani Particolareggiati di Ristrutturazione Agricola (PRA) devono contenere:

a) piano aziendale;
b) layout produttivo;
c) piano del colore e dei materiali;
d) parere della Commissione Risorse Ambientali ed Agricole.

6. Piani Particolareggiati di nuovi Insediamenti Produttivi (PIP) devono contenere:

a) piano aziendale;
b) layout produttivo;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

a) parere della Giunta di Castello interessata.

7. Piani Particolareggiati di Infrastrutture e impianti (PPI) devono contenere:

a) parere AASLP;
b) parere AASS;
c) parere della Giunta di Castello interessata.

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

TITOLO IV
FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO DI TUTELA, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DEI PIANI TEMATICI

CAPO I – PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Art.26
(Procedura di approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici)

1. L'avvio della procedura finalizzata all'adozione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici è deliberata dal Congresso di Stato, applicando quanto previsto dalle linee guida di cui all'articolo 5, comma 2.

2. Il Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e il Piano Tematico adottato dal Congresso di Stato viene sottoposto al Consiglio Grande e Generale per l'adozione in prima lettura del relativo progetto di legge.

3. Dopo l'esame da parte del Consiglio Grande e Generale, ai fini di pubblicità, gli elaborati dei Piani Tematici sono depositati alla libera visione del pubblico presso la sede individuata dalla Commissione per le Politiche Territoriali per la durata di trenta giorni naturali consecutivi. I predetti elaborati sono pubblicati online sui siti ufficiali della Pubblica Amministrazione.

4. Entro i successivi quaranta giorni naturali consecutivi chiunque può presentare osservazioni volte a migliorare il Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e il Piano Tematico, circa gli eventuali errori e/o omissioni riportate in cartografia, che sono esaminate dalla Commissione per le Politiche Territoriali, la quale esprime su di esse motivati pareri e li trasmette, unitamente alle osservazioni, al Consiglio Grande e Generale.

5. Il procedimento si conclude con l'approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e del Piano Tematico da parte del Consiglio Grande e Generale.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

6. Nello svolgimento dei vari passaggi del procedimento, sono fatti salvi i principi integrazione e non duplicazione degli adempimenti e atti previsti dal procedimento di valutazione ambientale del piano.

7. Il procedimento di approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici è coordinato con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica definita dal Titolo IX-bis Decreto Delegato 27 aprile 2012 n.44 (Codice Ambientale).

8. Il procedimento di formazione del Piano Tematico e delle varianti ha durata massima non superiore a 18 mesi, decorrente dall'avvio del procedimento di cui al comma 1. La decorrenza di tale termine rimane invariata anche nel caso di integrazione dell'atto di avvio.

9. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 3, e fino alla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano Tematico o della relativa variante generale, non sono consentiti gli interventi che comportano incremento degli indici edilizi, né gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.

10. Le varianti al Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio ed ai Piani Tematici seguono il medesimo iter di approvazione previsto dai commi superiori.

Art.27
(Modalità di elaborazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici)

1. L'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia nell'elaborazione del progetto del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione si avvale del Servizio Protezione Civile, dell'UGRAA e degli Istituti Culturali, in riferimento alle rispettive competenze. Prima dell'adozione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio è necessaria deliberazione del CTS e/o della CCM.

2. L'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, elabora i Piani Tematici e, in base ai tematismi previsti, si avvale delle UO competenti nei settori interessati dal piano.

3. Il Responsabile del procedimento, in capo al quale sono attribuite le funzioni previste dall'articolo 18 della Legge 5 ottobre 2011 n.160, è nominato in fase di avvio dell'iter di approvazione dello strumento di pianificazione del territorio. In assenza della nomina è identificato col dirigente dell'ufficio preposto, ai sensi del precedente comma 2.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

TITOLO V
FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

CAPO I – PROCEDURE E PARTECIPAZIONE

Art.28
(Procedura di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati e delle relative varianti)

1. L'elaborazione dei Piani Particolareggiati è preceduta dall'adozione, da parte della Commissione per le Politiche Territoriali, di una delibera di avvio con la quale si comunica l'apertura della procedura di approvazione del Piano Particolareggiato ed è pubblicata con le modalità di cui al comma 2. Si applicano le disposizioni in materia di partecipazione previste dalle linee guida di cui all'articolo 5, comma 2.

2. La Commissione Politiche Territoriali adotta la proposta di Piano Particolareggiato e nei quindici giorni successivi alla data di adozione, l'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia provvede a dare pubblicità al Piano Particolareggiato mediante l'esposizione al pubblico presso l'Ufficio medesimo e presso le Case del Castello il cui territorio risulti interessato dall'intervento e la pubblicazione sul Portale dei Servizi PA.

3. La proposta di Piano Particolareggiato, prima di essere sottoposta all'adozione da parte della Commissione Politiche Territoriali, è sottoposta al procedimento di cui al Titolo IX Capo I e Capo II del Decreto Delegato n.44/2012 e successive modifiche.

4. Entro trenta giorni a far data da quello di pubblicazione del Piano Particolareggiato, i soggetti privati o gli uffici pubblici interessati hanno facoltà di presentare, presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, eventuali ricorsi ed osservazioni.

5. La Commissione Politiche Territoriali esamina, sulla base di un riferimento tecnico predisposto in forma scritta dal Responsabile del Progetto, di cui all'articolo 10, comma 5 della Legge n.140/2017, i ricorsi e le osservazioni presentate, mediante una valutazione della compatibilità degli stessi con gli obiettivi del Piano Particolareggiato.

6. Il Responsabile del Progetto predispone la modifica del Piano Particolareggiato adottato al fine di recepire i ricorsi, le prescrizioni del CTS e/o della CCM e le osservazioni, parzialmente o integralmente accolte e provvede a integrare ed adeguare l'attestazione di conformità, sottoscritta a mente dell'articolo 10, comma 6, Legge n.140/2017, in relazione alle modifiche apportate.

7. La Commissione Politiche Territoriali approva il Piano Particolareggiato e, nei quindici giorni successivi alla data di approvazione, l'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia provvede a dare pubblicità allo strumento urbanistico approvato con le modalità previste al comma 2.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

8. Il termine per l'eventuale impugnazione in sede di giurisdizione amministrativa del Piano Particolareggiato decorre dalla piena conoscenza dell'atto, la quale si presume concretata con l'avvenuta pubblicazione del Piano Particolareggiato approvato nelle forme di cui al comma 2.

9. L'elaborazione, l'adozione, l'approvazione e la pubblicazione di variante al Piano Particolareggiato avvengono con le medesime procedure e forme previste per gli strumenti originari.

10. Il Piano Particolareggiato adottato decade qualora l'approvazione non avvenga entro diciotto mesi a far data dalla delibera di adozione da parte della Commissione per le Politiche Territoriali.

11. L'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia è tenuto all'invio, tramite posta elettronica, della documentazione relativa al Piano Particolareggiato nelle varie fasi dell'approvazione ai Gruppi Consiliari e agli uffici tecnici competenti.

Art.29
(Redazione dei Piani Particolareggiati e Responsabile del Progetto)

1. I Piani Particolareggiati sono predisposti dagli uffici pubblici competenti o, qualora siano necessarie specifiche competenze, da professionisti privati incaricati dal Congresso di Stato, applicando le disposizioni per il conferimento degli incarichi di cui all'articolo 3 del Decreto Delegato 15 giugno 2011 n.97.

2. Ai fini della predisposizione dello strumento urbanistico attuativo, gli uffici pubblici o i professionisti privati incaricati competenti possono avvalersi dei dati informatici, cartacei e cartografici nella disponibilità dell'Amministrazione Pubblica.

3. La proposta di Piano Particolareggiato è elaborata in relazione all'intera area urbanistica oggetto dell'intervento attuativo, come individuata nel relativo Piano Tematico; pertanto la Commissione per le Politiche Territoriali non procede all'esame di proposte relative ad interventi su singoli lotti di terreno inclusi in più ampia area urbanistica.

4. La proposta di Piano Particolareggiato, formata ai sensi dei commi precedenti, è sottoscritta dai tecnici pubblici o privati incaricati che hanno proceduto all'elaborazione degli stessi nonché, se persona fisica diversa, dal Responsabile del Progetto.

5. Il Responsabile del Progetto è la persona fisica residente in Repubblica, avente specifica professionalità nel settore della progettazione edilizia e urbanistica, sulla quale ricade ogni responsabilità tecnica e progettuale relativa alla proposta di Piano Particolareggiato; nel caso di proposta di Piano Particolareggiato elaborata da dipendente pubblico, il Responsabile del Progetto è il Dirigente dell'Ufficio o Ente di appartenenza del tecnico predisponente.

6. Ai fini di cui al comma precedente, il Responsabile del Progetto redige e sottoscrive un'attestazione di conformità della proposta di Piano Particolareggiato a tutte le norme

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

urbanistiche, edilizie ed ambientali nonché a qualsiasi altra disposizione normativa da osservarsi nell'elaborazione dello specifico strumento attuativo; attestazioni di conformità non veritiere da parte del Responsabile del Progetto comportano responsabilità penali.

Art.30
(Partecipazione nell'iter di approvazione di Piani Particolareggiati)

1. Prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati, la Segreteria di Stato per il Territorio, di concerto con la Giunta di Castello, procede alla convocazione di un incontro pubblico con la popolazione dei Castelli interessati nei casi di progetti che riguardano le opere pubbliche o di interesse pubblico.

2. Gli incontri pubblici di cui al comma 1 sono finalizzati all'acquisizione di osservazioni e suggerimenti utili a definire le priorità e gli obiettivi da perseguire nella predisposizione di un Piano Particolareggiato o della relativa variante che assicuri la maggiore rispondenza possibile alle esigenze di uno sviluppo economico e sociale sostenibile, nonché a quelle di compatibilità ambientale.

Art.31
(Procedura semplificata per l'approvazione di Piani Particolareggiati)

1. Qualora la realizzazione di opere minori comporti modifiche agli strumenti di pianificazione vigenti, i tempi previsti per la loro approvazione sono ridotti come segue:

a) il termine di 15 giorni previsto per la pubblicazione del progetto preliminare di Piano Particolareggiato di cui all'articolo 10, comma 8, lettera b), della Legge n.140/2017 è ridotto a 5 giorni;
b) il progetto preliminare di Piano Particolareggiato adottato dalla Commissione Politiche Territoriali si intende definitivamente approvato qualora non vengano presentati i ricorsi e le osservazioni di cui all'articolo 10, comma 8, lettera c), della Legge n.140/2017 entro trenta giorni a far data da quello di pubblicazione.

2. Sono opere minori:

a) opere che non comportino variazione di indici urbanistici, né della sagoma edificabile;
b) opere che comportano variazione in misura inferiore al 10% degli indici urbanistici indicati nello strumento attuativo approvato ed in particolare il rapporto di copertura, l'If, l'Uf, la superficie utile lorda, il volume, l'altezza, le distanze dai confini di proprietà;
c) impianti ed attrezzature ad uso pubblico aventi superficie utile lorda non superiore a 30mq;
d) varianti che comportano modifiche non rilevanti, solo se riferite a progetti

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

relativi ad opere ed infrastrutture pubbliche, anche se di particolare rilevanza e complessità.

Art.32
(Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico)

1. È istituita la Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico, con il compito di:
   a) coordinare e velocizzare l'acquisizione di autorizzazioni, pareri, concessioni e assensi necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
   b) facilitare l'approvazione delle varianti ai Piani Tematici per la localizzazione di opere e interventi strategici;
   c) facilitare l'iter di approvazione del Piani Particolareggiati;
   d) agevolare l'esame dei progetti relativi a opere pubbliche o inserite nel PPA.

2. La Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico è convocata dall'ente preposto all'elaborazione o all'istruttoria del piano di qualsiasi livello entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza.
3. Sono garantiti i termini previsti dalla Legge per l'integrazione della documentazione, qualora gli uffici ed enti preposti ne facciano richiesta, ai sensi dell'articolo 6, comma 3 della Legge n.160/2011, fatto salvo il dovere dall'amministrazione di non aggravare il procedimento, ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della Legge n.160/2011.
4. Gli uffici ed enti interessati concorrono alla formulazione di un parere unico rilasciato della Conferenza dei Servizi in ambito Urbanistico.
5. Per le pratiche edilizie relative a opere pubbliche o inserite nel PPA è convocata la Conferenza di Servizi istruttoria ai sensi dell'articolo 39 della Legge n.94/2017.

TITOLO VI
ATTIVITÀ DI CONVENZIONAMENTO

CAPO I – CONVENZIONAMENTI E SCHEMI DI CONVENZIONE

Art.33
(Convenzionamento attuativo degli strumenti urbanistici: parametri e criteri)

1. L'attività di convenzionamento prevista dagli strumenti urbanistici vigenti è di competenza del Congresso di Stato ed è esercitata in conformità ai parametri stabiliti dalla Commissione per le Politiche Territoriali nei Piani Particolareggiati e negli schemi di convenzione, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 1, comma 4. Nel caso di aree ricomprese nei piani particolareggiati, il convenzionamento è l'atto che consente il riconoscimento dei diritti edificatori.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

2. Il convenzionamento nelle aree ricomprese nel perimetro urbanizzato verte sulle maggiorazioni di valore connesse con le modifiche e le migliorie previste nei Piani Particolareggiati approvati e sugli oneri relativi alle dotazioni territoriali previste nei Piani Particolareggiati approvati.

3. Il convenzionamento nelle aree non ricomprese nel perimetro urbanizzato verte sulle opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del Piano Particolareggiato, sulla capacità edificatoria attribuita e sull'impegno assunto dal proprietario di realizzare totalmente o parzialmente le opere di urbanizzazione primaria previste nei Piani Particolareggiati approvati.

4. Nei casi di cui al comma 3, il convenzionamento deve prevedere l'acquisizione da parte dell'Ecc.ma Camera di una porzione dell'area interessata di valore non inferiore al 30% della superficie fondiaria (articolo 81, Legge n.140/2017). Qualora gli indici di fabbricabilità previsti nel Piano Particolareggiato non consentano la cessione all'Ecc.ma Camera della predetta percentuale di superficie, per le ridotte dimensioni dell'area oggetto di convenzionamento, il proprietario è tenuto a versare allo Stato la somma corrispondente al 30% del valore dell'area interessata, calcolato in base ai criteri stabiliti al Capo II, Sezione IV della Legge n.140/2017.

5. Nei casi di cui al comma 3, il convenzionamento può, in alternativa a quanto previsto al comma precedente, prevedere l'acquisto a titolo gratuito di porzioni immobiliari facenti parte della struttura da realizzare, corrispondente al 30% del valore dell'area valutato in base alle sue potenzialità edificatorie, da destinare all'edilizia sociale o altre opere di urbanizzazione secondaria. In alternativa può prevedere la costruzione, in base a progetti preventivamente concordati, di opere pubbliche di pari valore, previste nel PPA.

6. Qualora si tratti di area edificabile su cui il proprietario intende realizzare un immobile adibito a prima casa, la trattativa ha come oggetto gli oneri di urbanizzazione assunti dallo stesso proprietario.

7. Gli oneri convenzionali che i proprietari delle aree soggette a convenzione devono corrispondere sono proporzionati all'aumento di Superficie Utile Lorda edificabile, decurtato del valore delle aree cedute all'Ecc.ma Camera per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

8. Per il calcolo degli oneri convenzionali si applicano coefficienti determinati dalla Commissione per le Politiche Territoriali tenendo conto di quanto previsto ai commi 2 e 3, nonché della localizzazione degli immobili interessati e adottati dal Congresso di Stato.

9. L'Amministrazione ha facoltà di recedere unilateralmente dal convenzionamento, fatto salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo quantificato esclusivamente in relazione alle prestazioni effettuate dal privato convenzionato, qualora non siano stati avviati i lavori relativi alle opere oggetto di convenzionamento entro dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

10. Nelle zone classificate dai Piani Tematici quali zone a Piano Particolareggiato, soggette a convenzione, qualora non già urbanizzate, l'UPTE non può rilasciare concessioni edilizie prima dell'avvio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, del formale trasferimento in favore dell'Ecc.ma Camera della proprietà delle porzioni immobiliari promesse all'Ecc.ma Camera in sede di convenzione e al pagamento degli oneri convenzionali previsti. A garanzia dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati è prevista una fidejussione pari al 70% del valore delle opere.

11. Fino al totale adempimento da parte del privato di eventuali ulteriori obblighi assunti in sede di convenzione, l'UPTE non può rilasciare il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 71 della Legge n.140/2017.

12. Con la sottoscrizione della convenzione l'amministrazione garantisce gli indici urbanistici stabiliti dal Piano Particolareggiato.

13. In caso di esito negativo della trattativa il Congresso di Stato è tenuto a trasmettere alla Commissione per le Politiche Territoriali la documentazione relativa all'attività di convenzionamento per l'avvio eventuale della procedura di dichiarazione di pubblica utilità nelle forme e nei modi previsti dalla presente Legge.

Art.34
(Convenzionamento in esecuzione del PPA)

1. La convenzione in esecuzione del PPA esplicita le ragioni di interesse pubblico che giustificano il ricorso al bando o agli avvisi pubblici di manifestazione di interesse o allo strumento negoziale e la compatibilità con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.

2. La sottoscrizione della convenzione e l'espletamento del bando o avviso pubblico sono preceduti da una delibera del Congresso di Stato; a seguito dell'espletamento del bando o avviso pubblico, la convenzione è approvata dal Consiglio Grande e Generale.

3. In sede di perfezionamento del convenzionamento è prevista l'allocazione delle risorse pubbliche e private al fine perseguire le finalità del PPA.

Art.35
(Schemi di convenzione)

1. La Commissione per le Politiche Territoriali adotta gli schemi di convenzione che prevedono l'obbligo da parte del soggetto convenzionato di:

a) cedere all'Ecc.ma Camera porzioni di terreno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'attuazione del Piano Particolareggiato;
b) corrispondere conguagli economici;
c) realizzare opere di urbanizzazione;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

d) adempiere ad eventuali ulteriori obbligazioni.

2. Nei casi di cui alle lettere c), d) e nei casi di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, di cui al comma 6, il soggetto convenzionato deve elaborare un progetto preliminare ed un computo metrico estimativo delle opere da realizzare, da sottoporre agli uffici competenti per il relativo parere.

3. Lo schema di convenzione può, altresì, prevedere a carico del privato vincoli di non alienabilità temporali sulle aree convenzionate o il riconoscimento di crediti edilizi.

4. È sempre prevista la corresponsione di un contributo economico minimo aggiornato con delibera della Commissione per le Politiche Territoriali.

5. Gli schemi di convenzione devono contenere i seguenti elementi:

a) soggetto titolare dell'area oggetto di convenzione;
b) impegni convenzionali della parte privata e dell'amministrazione;
c) estremi identificativi del Piano Particolareggiato e dati catastali dell'area oggetto di convenzione;
d) riferimenti catastali di eventuali "aree di decollo" ed "aree di atterraggio";
e) prescrizioni e indici urbanistici previsti dal Piano Particolareggiato;
f) calcolo analitico degli oneri convenzionali;
g) denominazione dell'allegato al verbale della Commissione per le Politiche Territoriali e relativa seduta.

6. Quanto indicato ai superiori commi è rappresentato nello schema di convenzione tipo, da adottarsi con Regolamento.

7. A scomputo totale o parziale degli oneri concessori di cui all'articolo 50 della Legge n.140/2017, lo schema di convenzione può prevedere l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

TITOLO VII
DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI PER LO SVILUPPO E LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO E INTERVENTI STRAORDINARI CON FINALITÀ SOCIALI

CAPO I – INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE ABITATIVA COLLETTIVA

Art.36
(Modifica dell'articolo 83 "Classificazione ed elencazione delle funzioni principali e secondarie insediate o insediabili sul territorio" della Legge n.140/2017)

1. Ai Gruppi di funzioni insediate o insediabili sul territorio previste dal comma 1 dell'articolo 83 della Legge n.140/2017 è aggiunto di seguente Gruppo:

"GRUPPO H-FUNZIONE ABITATIVA COLLETTIVA:

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

H1) Autorimesse di pertinenza.

H2) Co-housing.

H3) Studentato.

H4) Alloggi per Comunità Abitative.

H5) Accessori: magazzini, depositi, lavanderie, locali accessori, tavernette, vasche natatorie e cantine.

H6) Volumi tecnici: locali e volumi edilizi per impianti.".

2. Per le dotazioni minime degli spazi per i posti auto di pertinenza delle unità immobiliari appartenenti al "Gruppo H" si applicano le seguenti categorie:

a) Categoria 5 - Per la funzione H4;
b) Categoria 6 - Per le funzioni H2, H3.

Art.37
(Modifica dell'allegato "C" alla Legge n.140/2017)

1. La tabella di cui all'Allegato "C" - Schema di calcolo per la determinazione degli oneri di concessione (OC) alla Legge n. 140/2017 è sostituita dalla tabella Allegato "M" alla presente legge.

Art.38
(Modifica dell'articolo 41 "Zone D1: aree produttive a Piano Particolareggiato" della Legge n.7/1992 e successive modifiche)

1. Ai fini dell'insediamento delle funzioni "C14 - Autorimesse private ad uso pubblico con una superficie utile lorda superiore a 200mq", "C15 - Servizi di assistenza e sanità privata", "C16 - Cliniche veterinarie" e "C17 - Stazioni di rifornimento carburante" il comma secondo dell'articolo 41 (Zone D1: aree produttive a Piano Particolareggiato) della Legge n.7/1992 e successive modifiche è così modificato:

"In tali zone sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppo c: 1, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17;

Gruppo d: Tutte".

Art.39
(Modifica dell'articolo 48 "Zone per i Servizi" della Legge n.7/1992 e successive modifiche)

1. Ai fini dell'insediamento delle funzioni introdotte con l'articolo 36, il comma terzo dell'articolo 48 (Zone per i Servizi) della Legge n.7/1992 e successive modifiche è così modificato:

"In tali zone sono ammesse le seguenti funzioni:

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

Gruppo A: A1, A2, A3 e A4, esclusivamente destinate a personale addetto alle funzioni di servizio dell'area stessa che debba necessariamente risiedere in loco;

Gruppo B: tutte.

Gruppo C: tutte.

Gruppo F: tutte.

Gruppo G: tutte.

Gruppo H: tutte.".

Art.40
(Modifica dell'articolo 32 "Zone prevalentemente residenziali" e dell'allegato "D" alla Legge n.7/1992 e successive modifiche)

1. Ai fini dell'insediamento delle funzioni introdotte con l'articolo 36, il comma secondo dell'articolo 32 (Zone prevalentemente residenziali) della Legge n.7/1992 e successive modifiche è così modificato:

"Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono di norma ammesse le seguenti funzioni, salvo diverse indicazioni agli articoli successivi:

Gruppo A: tutte;

Gruppo B: tutte.

Gruppo C: tutte.

Gruppo F: 2 e 4.

Gruppo G: tutte.

Gruppo H: tutte.".

2. A ciascuna delle aree di ristrutturazione edilizia e urbanistica elencate e numerate nelle "Schede prescrittive per la redazione dei Piani Particolareggiati delle zone R1 ed R2" di cui all'allegato "D" alla Legge n.7/1992 e successive modifiche, è aggiunta tra le "Funzioni ammesse":

"Gruppo H: tutte.".

Art.41
(Insediamento delle funzioni del Gruppo H-Funzione Abitativa Collettiva)

1. Le funzioni "H2 - Co-housing", "H3 – Studentato" e relativi accessori sono insediabili nelle Zone A1 Centri Storici, Zone B - Aree residenziali ad intervento diretto- Zone BE - Aree residenziali sparse ad intervento diretto, Zone C - Aree residenziali di completamento e per i servizi a piano particolareggiato di iniziativa pubblica-, Zone R1/R2 - Aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a Piano Particolareggiato- e Zone

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

per i Servizi, previste dalla Legge n.7/1992 e successive modifiche, sia in aree di proprietà pubblica che in aree di proprietà privata.

2. La funzione "H4- Alloggi per Comunità Abitative" può essere insediata nelle zone di cui al comma 1, con esclusione delle Zone A1 Centri Storici, esclusivamente qualora si tratti di aree di proprietà pubblica.

Art.42
(Co-housing)

1. I progetti finalizzati all'insediamento della funzione "H2-Co-housing" devono individuare, oltre a una parte destinata a spazi abitativi privati, la parte destinata a spazi di uso collettivo che può prevedere:

a) sala polifunzionale attrezzabile con cucina e servizi igienici;
b) spazi per attività ludiche, culturali, ricreative e sportive;
c) spazi per attività di servizio (lavanderia, stenditoio, stireria, dispense, locali impiantistici comuni);
d) spazi di connessione tra unità immobiliari e spazi comuni;
e) spazi per l'ospitalità temporanea;
f) spazi per deposito biciclette e ciclo-officina;
g) spazi a verde attrezzato di uso comune.

2. L'insieme degli spazi interni di uso collettivo di cui al comma 1 deve avere una superficie utile netta non inferiore al 30% di quella complessivamente realizzata.

3. La previsione degli spazi comuni di cui alle lettere f) e g) è facoltativa nelle zone A1 Centri Storici.

4. Gli interventi edilizi per la realizzazione di Co-housing devono rispettare requisiti e prescrizioni previsti dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

5. L'insediamento della funzione di cui al comma 1, qualora siano richiesti gli incentivi di cui all'articolo 48, comporta il vincolo di mantenimento della stessa senza possibilità di passaggi di funzione per 15 anni. Tale vincolo è recepito dal Piano Particolareggiato e indicato sia nel bando che nella successiva convenzione.

6. Dopo l'articolo 142 della Legge n.140/2017 è aggiunto il seguente articolo:

"Art.142-bis

(Co-housing)

1. Per il Co-housing (funzioni H1, H2, H5, H6 di cui all'articolo 83), si prescrive:

a) unità immobiliari: accessibili;
b) spazi esterni di pertinenza: accessibili;
c) spazi comuni dell'edificio: accessibili ivi compresi tutti i percorsi interni e gli accessi alle singole unità ambientali;

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

d) servizi igienici: accessibili.”.

Art.43
(Studentato)

1. I progetti finalizzati all’insediamento della “Funzione H3) Studentato” devono soddisfare i seguenti requisiti dimensionali minimi:

a) numero minimo posti letto di dieci;
b) camere singole: superficie utile netta minima 11mq;
c) camere doppie: superficie utile netta minima 18mq;
d) servizi igienici integrati: superficie utile netta minima 4mq.

2. Gli spazi comuni, dimensionati in base al numero di posti letto e alle esigenze specifiche dell’utenza, devono prevedere:

a) sala comune attrezzata con cucina e servizio igienico comuni;
b) servizi igienici condivisi: superficie utile netta minima corrispondente 2,6mq per ogni stanza in alternativa ai servizi igienici integrati;
c) spazi per attività ludiche, culturali, ricreative e sportive;
d) spazi per attività di servizio (lavanderia, stenditoio, stireria, dispense, locali impiantistici comuni);
e) spazi per deposito biciclette e ciclo-officina;
f) spazi a verde attrezzato di uso comune;
g) spazi interni ed esterni ad uso pubblico.

3. La previsione degli spazi comuni di cui alle lettere e), f) e g) è facoltativa nelle zone A1 Centri Storici. Le metrature di cui alle lettere b) e c) del comma 1 sono ridotte a 9,5mq per le camere singole e 15mq per le camere doppie nelle zone A1 Centri Storici.

4. Gli interventi edilizi per la realizzazione di Studentati devono rispettare requisiti e prescrizioni previsti dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

5. L’insediamento della funzione di cui al comma 1, qualora siano richiesti gli incentivi di cui all’articolo 48, comporta il vincolo di mantenimento della stessa senza possibilità di passaggi di funzione per 10 anni. Tale vincolo è recepito dal Piano Particolareggiato e indicato sia nel bando che nella successiva convenzione.

6. Dopo l’articolo 142-bis della Legge n.140/2017 è aggiunto il seguente articolo:

“Art.142-ter

(Studentato)

1. Per lo studentato (funzioni H1, H3, H5, H6 di cui all’articolo 83), si prescrive:

a) spazi esterni di pertinenza: accessibili;
b) spazi comuni dell’edificio: accessibili ivi compresi tutti i percorsi interni e gli

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

accessi alle singole unità ambientali;

c) accessibile 1 camera ogni 20 con servizio igienico accessibile;
d) accessibile un servizio igienico comune per ogni piano.”.

Art.44
(Alloggi per Comunità Abitative in aree pubbliche)

1. I progetti finalizzati all’insediamento della “Funzione H4) Alloggi per Comunità Abitative” devono avere una superficie utile netta dell’unità immobiliare compresa tra 60 mq e 140 mq.

2. Gli interventi edilizi per la realizzazione di Alloggi per Comunità Abitative devono rispettare requisiti e prescrizioni previsti dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

3. Si applicano le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui al Capo IV, Sezione VI della Legge n.140/2017, con particolare riferimento all’articolo 141 della detta legge.

4. L’insediamento della funzione di cui al comma 1 comporta il vincolo di mantenimento della stessa senza possibilità di passaggi di funzione per 25 anni, nonché un vincolo di inalienabilità per 10 anni dal rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Tali vincoli sono recepiti dal Piano Particolareggiato e indicati sia nel bando che nella successiva convenzione.

CAPO II – PIANI PARTICOLAREGGIATI PER L’INSEDIAMENTO DELLA FUNZIONE ABITATIVA COLLETTIVA

Art.45
(Disposizioni attuative per l’approvazione dei Piani Particolareggiati per l’insediamento della Funzione Abitativa Collettiva)

1. Le funzioni del “Gruppo H” di cui all’articolo 36 sono insediate nelle zone di cui all’articolo 41, commi 1 e 2, a seguito dell’approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che stabilisce, altresì, gli indici edilizi ed urbanistici. Il Piano Particolareggiato deve prevedere l’integrazione degli interventi nel contesto urbano e per le funzioni collettive l’accessibilità a trasporti pubblici e servizi essenziali.

2. Il Piano Particolareggiato in caso di insediamento della funzione “H2 - Co-housing” di cui all’articolo 40 deve individuare:

a) gli indici edilizi ed urbanistici;
b) le tipologie edilizie in caso di nuova edificazione o l’edificio da riqualificare;
c) il numero di alloggi per unità edilizia.

3. Il Piano Particolareggiato in caso di insediamento della funzione “H3 – Studentato” di cui all’articolo 41 deve individuare:

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

a) gli indici edilizi ed urbanistici;
b) la tipologia edilizia in caso di nuova edificazione o l'edificio da riqualificare;
c) il numero di alloggi e/o posti letto per unità edilizia.

4. Il Piano Particolareggiato in caso di insediamento della funzione "H4 - Alloggi per Comunità Abitative" di cui all'articolo 44 in Zone per i Servizi di proprietà pubblica deve individuare:

a) gli indici edilizi ed urbanistici;
b) le tipologie edilizie (escluse villette monofamiliari);
c) il numero di alloggi per unità edilizia;
d) le aree comuni esterne;
e) materiali costruttivi e finiture esterne.

5. Gli interventi edilizi per l'insediamento delle funzioni di cui ai commi 2 e 3, qualora trattasi di interventi in aree private, sono subordinati al convenzionamento con il Congresso di Stato.

CAPO III –DISCIPLINA DELLA FUNZIONE ABITATIVA COLLETTIVA – BANDI, CONVENZIONI E INCENTIVI

Art.46
(Bandi pubblici per la realizzazione di progetti di Co-housing e Studentato in aree pubbliche)

1. Al fine di effettuare gli interventi edilizi per la realizzazione di progetti di Co-housing e Studentato in aree pubbliche o edifici pubblici esistenti da riqualificare, lo Stato può avviare bandi pubblici.

2. Con regolamento da adottarsi da parte del Congresso di Stato sono definiti:

a) contenuti fondamentali del bando pubblico;
b) modalità di gestione dei servizi;
c) subentro nel Co-housing;
d) diritto di accesso ad abitazione e canone calmierato ai sensi della Legge n.64/2025;

3. I bandi devono comunque indicare:

a) l'individuazione delle aree oggetto di intervento;
b) il numero delle unità da adibire a Co-housing;
c) il periodo utile per la presentazione delle domande;
d) la documentazione da allegare alle domande.

4. I bandi pubblici sono pubblicati sul sito istituzionale www.gov.sm.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

5. La realizzazione dei predetti interventi può avvenire anche mediante accordi di partenariato pubblico–privato, definiti tramite convenzionamento.

Art.47
(Disposizioni per l'accesso a Comunità Abitative in aree pubbliche mediante bando pubblico)

1. L'assegnazione di aree pubbliche a Comunità Abitative è disposta mediante bando pubblico, che dovrà prevedere:

a) l'individuazione delle aree da assegnare;
b) le tipologie edilizie (escluse abitazioni monofamiliari);
c) il periodo utile per la presentazione delle domande;
d) la documentazione da allegare alle domande.

2. Con regolamento da adottarsi da parte del Congresso di Stato sono definiti:

a) contenuti fondamentali del bando pubblico per l'accesso alle Comunità Abitative e l'assegnazione degli alloggi;
b) registro delle Comunità Abitative;
c) modalità di gestione della Comunità Abitativa;
d) prezzo di acquisto dell'area calmierato.

3. Per ogni lotto sono effettuate assegnazioni pari al numero di alloggi su di esso realizzabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario. Sono escluse abitazioni monofamiliari.

4. Possono accedere alle Comunità Abitative i soggetti in possesso dei requisiti di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 3 e comma 1-bis dell'articolo 3 della Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche.

5. Le modalità di accesso ai mutui agevolati prima casa sono conformi a quanto disposto dal comma 5 dell'articolo 3-bis della Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche.

Art.48
(Convenzioni per l'attuazione di interventi per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva in Zone per i Servizi pubbliche)

1. L'insediamento delle funzioni del "Gruppo H" in aree pubbliche, nelle zone di cui all'articolo 41, commi 1 e 2, è subordinato all'approvazione del Piano Particolareggiato, all'espletamento di un bando pubblico e alla stipula di convenzione adottata dal Congresso di Stato e approvata dal Consiglio Grande e Generale.

2. La convenzione di cui al comma 1 deve prevedere:

a) il completamento della costruzione del fabbricato entro quarantotto mesi dalla data di cessione o concessione del terreno;
b) un piano di gestione delle aree comuni;

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

c) che sia ammesso il subentro nei casi, con le modalità ed alle condizioni previste nel regolamento di cui agli articoli 46 e 47;
d) le condizioni e i tempi di eventuale trasferimento della proprietà o diritto reale relativo alle aree oggetto di intervento.

Art.49
(Convenzioni per l'attuazione di interventi per l'insediamento delle funzioni "H2 - Co-housing", "H3 – Studentato" in aree private)

1. L'insediamento delle funzioni "H2 - Co-housing", "H3 – Studentato" e relativi accessori, in aree private inserite nelle zone di cui all'articolo 41, comma 2, è subordinato all'approvazione del Piano Particolareggiato e, in attuazione dello stesso, alla stipula di convenzione secondo le modalità e i termini di cui ai successivi commi.

2. Nei casi di cui al comma 1, qualora siano richiesti gli incentivi di cui all'articolo 48, la convenzione deve prevedere che porzioni immobiliari, facenti parte dell'edificio da realizzare o da riqualificare, di valore non inferiore al 30% del valore complessivo dell'intervento, siano assegnate in locazione a canone calmierato di cui alla Legge n.64/2025 sulla base di una graduatoria risultante dall'espletamento di un bando pubblico per l'affitto a canone calmierato.

3. L'assegnazione in locazione di unità immobiliari di cui al comma 2 avviene sulla base di una graduatoria risultante dall'espletamento di un bando pubblico per l'affitto a canone calmierato.

4. Le convenzioni per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 sono adottate dal Congresso di Stato.

Art.50
(Incentivi per interventi di insediamento della Funzione Abitativa Collettiva)

1. Agli interventi per l'insediamento delle funzioni "H2 - Co-housing" e "H3 – Studentato", realizzati entro tre anni dall'entrata in vigore della presente Legge, è applicata una riduzione dell'imposta monofase nella misura del 25% sull'acquisto dei materiali da costruzione. Qualora si tratti di interventi di riqualificazione di edifici esistenti la riduzione dell'imposta monofase è raddoppiata.

2. Qualora la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 preveda la riqualificazione di edifici esistenti la riduzione dell'imposta monofase è raddoppiata.

3. La riduzione di cui al comma 1 si applica altresì agli interventi per l'insediamento della funzione "H4) Alloggi per Comunità Abitative" in aree di proprietà pubblica.

4. Gli Organi, le Commissioni e le Unità Organizzative coinvolte nell'iter autorizzativo dei progetti di cui al presente articolo o nelle fasi di esecuzione dei lavori sono tenuti ad evadere in via prioritaria le pratiche amministrative.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

CAPO IV – AMBITI DI RIGENERAZIONE SPECIALE

Art.51
(Progetti per interventi in ambiti di rigenerazione speciale)

1. La realizzazione di progetti in ambiti di rigenerazione speciale che versano in uno stato di degrado, deve prevedere la rigenerazione degli spazi, il miglioramento della qualità urbana, l'integrazione nel contesto esistente, anche mediante nuovi elementi di arredo urbano e sistemazioni che prevedono piazze e giardini.

2. Rientrano negli ambiti di rigenerazione speciale gli immobili ricadenti in aree a ristrutturazione urbanistica a piano particolareggiato distinti a Catasto al Foglio di Mappa 22, mappali 75, 1090, in zona R2-17 Domagnano (via Ornera) e al Foglio di Mappa 17, mappale 240, in zona R1-29 Acquaviva (via Guiduccio).

3. L'attuazione di progetti di cui al comma 1, può contemplare il trasferimento parziale di diritti edificatori in altra area di proprietà pubblica, anche mediante permuta, previa approvazione di modifiche agli strumenti urbanistici vigenti, qualora necessarie.

4. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori in altra area di proprietà pubblica, il convenzionamento di cui al comma 6 deve prevedere, oltre a quanto previsto dal comma 3, la corresponsione del valore di mercato dell'area pubblica.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori in altra area comporta una pari riduzione degli indici edificatori nell'area di decollo, recepita nelle modifiche al piano particolareggiato o al Piano Regolatore Generale. L'edificabilità nell'area di atterraggio è subordinata alla demolizione dell'edificio o porzione di esso, per la parte oggetto di trasferimento di diritto edificatorio.

6. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori di cui al comma 2, è prevista la stipula di convenzione adottate dal Congresso di Stato e approvate dal Consiglio Grande e Generale che deve prevedere:

a) individuazione delle aree oggetto di intervento (decollo e atterraggio);
b) forme di garanzia;
c) modalità e tempi di realizzazione delle opere;
d) piano economico-finanziario.

7. Non è ammesso il trasferimento di diritti edificatori in aree incluse nelle Riserve Naturali e Riserve Naturali Integrali individuate dal piano attuativo delle Zone Naturalistiche Tutelate.

8. Le aree di cui al comma 2 possono essere integrate attraverso l'inserimento di ulteriori aree previa apposita deliberazione da parte del Consiglio Grande e Generale.

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

CAPO V – MODIFICHE AL DECRETO DELEGATO 24 MAGGIO 2017, N.51

Art.52
(Modifiche al Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51)

1. I commi 1, 2, 3 dell'articolo 4 (Modifica sagoma e spostamento dell'area di sedime di edifici oggetto di riqualificazione energetica) del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51 sono così modificati:

> "1. Per gli interventi di cui all'articolo 3 commi 1 e 2, qualora l'edificio esistente oggetto di intervento non rispetti le distanze minime dalle strade di cui all'articolo 90 della Legge n.140/2017, al fine di adeguarlo alle distanze minime o di incrementarle per quanto permetta l'area edificabile su cui insiste l'edificio esistente oggetto di intervento, è data la possibilità di modificare la sagoma dell'edificio e/o l'area di sedime fatto salvo il mantenimento delle distanze minime dai confini di proprietà. L'area compresa fra la strada prospiciente e il nuovo fronte arretrato dell'edificio deve essere costituita da superfici permeabili ad esclusione di eventuali accessi ad autorimesse i quali possono avere una larghezza massima di 5 metri.
>
> 2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1 è possibile modificare la sagoma dell'edificio e/o l'area di sedime al fine di adeguare l'edificio alle distanze minime dai confini di proprietà previste dall'articolo 88 della Legge n.140/2017.
>
> 3. Qualora l'edificio esistente oggetto di riqualificazione energetica consegua un Epi inferiore del 35% rispetto al valore limite dell'indice di prestazione energetica stabilito nell'Allegato 2 della Legge n. 48/2014, la modifica della sagoma dell'edificio e/o dell'area di sedime di cui al comma 1 del presente articolo può interessare anche aree contigue all'area edificabile su cui insiste l'edificio esistente, della medesima proprietà, ricadenti in zone E, con esclusione di quelle incluse nelle Riserve Naturali e Riserve Naturali Integrali come individuate dal piano attuativo delle Zone Naturalistiche Tutelate. L'edificazione in tali aree contigue ricadenti in zona E può effettuarsi esclusivamente all'interno di una fascia parallela alla strada con una profondità massima di trenta metri dalla sagoma e/o dall'area di sedime preesistente da calcolarsi sulla base di parametri stabiliti con apposito regolamento redatto dalla Commissione per le Politiche Territoriali. Alle predette aree incluse in zona E si applicano le disposizioni relative alle distanze minime dai confini indicate dallo strumento urbanistico vigente per le zone B ovvero BE oggetto di intervento.".

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 3 (Incentivi edilizi per gli edifici esistenti oggetto di riqualificazione energetica ed impiantistica) del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51 è aggiunto il seguente comma:

> "2-bis. Gli interventi di ampliamento di cui al comma 2, qualora gli indici edilizi residui di zona lo consentano, per i fabbricati esistenti alla data di entrata in

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

vigore della Legge n.140/2017, possono essere realizzati anche non in aderenza agli stessi, purché in aree contigue a quella su cui insiste il fabbricato esistente e della medesima proprietà.".

3. Dopo il comma 3 dell'articolo 4 del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51 sono aggiunti i seguenti commi:

"3-bis. La modifica della sagoma dell'edificio e/o dell'area di sedime in altra area comporta una riduzione degli indici edificatori nell'area edificabile pari alla quota degli indici edificatori traslati in Zona E "Aree agricole"; la predetta riduzione di indici edificatori è recepita negli strumenti di pianificazione generale.

3-ter. Il trasferimento del diritto edificatorio comporta un vincolo di inedificabilità assoluta sull'area di decollo. Tale vincolo di inedificabilità assoluta deve risultare nella delibera di approvazione del progetto di cui al comma 1 ed è recepito negli strumenti di pianificazione generale a cura dell'UPTE.".

Art.53
(Modifiche all'articolo 14 "Incentivi di carattere edilizio e di carattere economico per edifici oggetto di qualificazione energetica ed impiantistica" del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51)

1. Il comma 2 bis dell'articolo 14 (Incentivi di carattere edilizio e di carattere economico per edifici oggetto di qualificazione energetica ed impiantistica) del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51 è così modificato:

"2 bis. Gli incentivi di cui all'Allegato A, punto 2, lettera B) "Incentivi di carattere edilizio" non si applicano agli edifici inseriti in zone E di cui all'articolo 43 della Legge 29 gennaio 1992 n.7, nonché nelle zone a Piano Particolareggiato.".

Art.54
(Modifiche all'allegato A, del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51)

1. L'allegato A, punto 2, lettera B (Incentivi di carattere edilizio) del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51 è così modificato:

"B. Incentivi di carattere edilizio

Oltre i 60 punti è, altresì, previsto, un incentivo di carattere edilizio che prevede:

1) lo scomputo, ai fini del calcolo della S.U. e delle distanze dai confini e dalle strade, dello spessore della muratura. Lo scomputo è riconosciuto per la parte eccedente i 30 cm e sino a 70 cm; qualora lo spessore della muratura sia superiore a 70 cm, tale spessore sarà calcolato integralmente ai fini della determinazione della S.U. e delle distanze dell'edificio;

2) lo scomputo dello spessore dei solai, ai fini del calcolo del volume e dell'altezza massima dell'edificio. Lo scomputo è riconosciuto per la parte eccedente i 30 cm e sino

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

a 70 cm; qualora lo spessore del solaio sia superiore a 70 cm, tale spessore sarà calcolato integralmente ai fini della determinazione del volume e dell'altezza dell'edificio;

3) la facoltà di realizzare S.U. non computabile secondo la seguente formula:

"0,30*S.U. oggetto d'intervento*punteggio raggiunto / 100" con limite massimo di 120 mq.

Gli incentivi di cui alla lettera A, punto 2) sono cumulabili con gli incentivi di cui alla lettera B, punto 2).".

TITOLO VIII
DISPOSIZIONI FINALI

Art.55
(Norme di attuazione)

1. Il Congresso di Stato è autorizzato ad adottare decreti delegati e regolamenti in attuazione della presente legge.

Art.56
(Norme transitorie)

1. Fino all'approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio del territorio e dei Piani Tematici restano in vigore:
   a) gli articoli 1 e 2 della Sezione I, 3 e 4 della Sezione II, 6 e 7 della Sezione III del Capo I e gli articoli 197, 198, 199, 200, 201 e 202 del Capo VII, Sezione I della Legge 19 luglio 1995 n.87
   b) la Legge 29 gennaio 1992 n.7 "Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e relative norme di attuazione" e successive modifiche;
   c) il Catalogo di cui agli Allegati "A", "B" e "C" alla Legge 18 settembre 1990 n.103 "Tutela degli edifici di rilevante interesse storico, ambientale e culturale" e l'articolo 214 della Legge 19 luglio 1995 n.87 e successive modifiche;
   d) le prescrizioni di cui alla Legge 14 novembre 1985 n.145.
2. La Legge 16 novembre 1995 n.126 "Legge Quadro per la tutela dell'ambiente e la salvaguardia del paesaggio, della vegetazione e della flora" e successive modifiche resta in vigore con esclusione della "Tavola aree naturalistiche tutelate", della "Tavola aree di tutela idrogeologica e dei beni geologico-paesistici" e della "Tavola vegetazione forestale e arbustiva" superate in quanto adottate quali allegati A, B e C alla presente legge ai sensi dell'articolo 16;
3. Gli allegati A1, B e C della Legge 29 gennaio 1992 n.7 "Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e relative norme di attuazione" sono abrogati in quanto adottati quali

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

allegati E, F, G, H, I ed L alla presente legge (cartografie tematiche) ai sensi dell'articolo 18.

Art.57
(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il quinto giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.

Firmato digitalmente da: Matteo Ciacci
Organizzazione: PA RSM/01
Data: 09/01/2026 13:11:42

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

"Allegato "A" - Tavola aree naturalistiche tutelate

"Allegato "B" - Tavola aree di tutela idrogeologica e dei beni geologico-paesistici

"Allegato "C" - Tavola vegetazione forestale arborea e arbustiva

"Allegato "D" - Tavola delle Zone a vincolo particolare e Zone A: zone omogenee di carattere storico ambientale

"Allegato "E" - Tavola delle aree verdi

"Allegato "F" - Tavola delle Zone E: aree agricole

"Allegato "G" - Tavola delle infrastrutture pubbliche

"Allegato "H" – Tavola della mobilità

"Allegato "I" - Tavola degli ambiti edilizi

"Allegato "L" - Tavola degli ambiti commerciali e produttivi

Copia dell'originale conservato presso la Pubblica Amministrazione (Art.85sexies,co.2-4,D156/05 smi)

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00001805 del 09/01/2026

SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA

"Allegato "M"
Schema di calcolo per la determinazione degli oneri di concessione (OC)

Classificazione edilizia in base alle funzioni ed attività insediate ai sensi dell'art.83	(CC) costo di costruzione €/mq	(AC) Aliquota sul costo di costruzione %	(TS) tariffa per unità di superficie	(U1) oneri di urbanizzazione primaria €	(U2) oneri di urbanizzazione secondaria €
Autorimesse: A1, B1, C1, D1, E1, H1					
Accessori e volumi tecnici: A3, A4, B5, C13, D10, E3, H5, H6					
Residenze: A2, D7, H4					
Commercio al dettaglio: C2, C3, C4, C6, C9,					
Strutture ricettive: B2, B3					
Uffici: C5					
Commercio all'ingrosso: C12, D5, D9					
Artigianale industriale: C7, C10, D2, D3, D4, D8 Attività in zona agricola: E8, E10					
Servizi collettivi: C8 Servizi di assistenza e sanità privata: C15					
Campeggi, stazioni di servizio, ecc. (si applica sulla Sf): C11, D6, E9, B4, D11					
Acolo: E4, E5, E6, E7, E11, E13					
Locali interrati (si applica sul volume netto)					
Autorimesse private ad uso pubblico con una SUL superiore a 200 mq: C14					
Cliniche veterinarie: C16					
Stazioni di rifornimento carburante: C17					
Co-housing: H2					
Studentato: H3					