

LEGGE REGIONALE 23 giugno 1997, n. 23**«Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio».***(B.U. 27 giugno 1997, n. 26, 2° suppl. ord.)***Titolo I****VARIANTI E RETTIFICAZIONI****AGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI**

Art. 1. — *Adeguamento normativo.* — La regione Lombardia procede, con la presente legge, all'adeguamento dell'attività amministrativa in materia urbanistica ai principi di semplificazione, economicità ed efficacia previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 (1) (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) nonché ai principi di cui alla legge 8 giugno 1990, n. 142 (2) (ordinamento delle autonomie locali).

Capo I**Procedura semplificata per l'approvazione di talune varianti agli strumenti urbanistici generali**

Art. 2. — *Varianti a procedura semplificata.* — All'approvazione di varianti degli strumenti urbanistici approvati successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 (3) (disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico), si applica il procedimento semplificato di cui all'art. 3, purché tali varianti:

- a) non riguardino programmi di fabbricazione vigenti;
- b) non riguardino aree che siano state oggetto di stralcio da parte della giunta regionale in sede di approvazione del piano regolatore generale, o di sue varianti, ma limitatamente ai casi nei quali lo stralcio sia stato espressamente motivato da vincoli ambientali e paesistici, da rischi di ordine idrogeologico o di stabilità dei versanti, da esigenze di carattere sovracomunale;
- c) garantiscano il rispetto della dotazione minima comunale di aree a standard urbanistici, di cui all'art. 22 della L.R. 51/1975 (3).

2. Il procedimento semplificato di cui all'art. 3 si applica in presenza di una o più delle seguenti fattispecie:

- a) varianti dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) varianti volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti;
- c) varianti atte ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultan-

ze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse;

d) varianti dirette a modificare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui esse non concretino ristrutturazione urbanistica e non comportino incremento del peso insediativo in misura superiore al 10% rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente; ove necessario, le varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard;

e) varianti di completamento interessanti ambiti territoriali di zone omogenee già classificate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 come zone B, C e D che comportino, con o senza incremento della superficie azzonata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10% di quella consentita nell'ambito oggetto della variante dal vigente PRG, ove necessario tali varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard;

f) varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato, ovvero a modificare la tipologia dello strumento urbanistico attuativo;

g) varianti finalizzate alla individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (4) (norme per l'edilizia residenziale);

h) varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi;

i) varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree.

3. Le varianti agli strumenti urbanistici disciplinate dal presente articolo sono costituite dagli elaborati tecnici previsti dalla normativa vigente in materia di strumenti urbanistici generali e sono corredate da una scheda informativa, descrittiva degli elementi essenziali del contenuto della variante, secondo un modello approvato dalla giunta regionale entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

4. Il procedimento semplificato di cui all'art. 3 non può, in ogni caso, essere applicato alle seguenti fattispecie:

a) varianti che producano come effetto la conformità delle previsioni urbanistiche di eventuali interventi abusivamente realizzati;

b) nelle ipotesi in cui risulti che tramite successive varianti, oggetto del procedimento di cui all'art. 3, siano già stati superati i parametri di cui alle lett. d) ed e) del comma 2;

c) qualora la deliberazione comunale di adozione della variante non risulti corredata dalla scheda informativa di cui al comma 3.

Art. 3. — *Procedura semplificata.* — La deliberazione del consi-

(1) Sta in I 4.3.

(2) Sta in I 7.1.

(3) Sta in T 1.0.

(4) Sta in T 8.0.

glio comunale di adozione delle varianti urbanistiche di cui all'art. 2, esecutiva nelle forme di legge, è depositata per trenta giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati ed alla scheda informativa di cui al comma 3 dell'art. 2; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale.

2. Durante il periodo di pubblicazione di cui al comma 1, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro trenta giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito può altresì presentare osservazioni.

3. Entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 2, le varianti sono sottoposte all'approvazione del consiglio comunale.

4. La deliberazione comunale di approvazione della variante deve:

a) prendere in esame tutte le osservazioni pervenute nei termini previsti;

b) motivare, per ognuna delle osservazioni pervenute, le determinazioni assunte;

c) approvare espressamente gli elaborati della variante, ivi compresa la scheda di cui al comma 3 dell'art. 2, eventualmente aggiornati in relazione alle osservazioni accolte.

5. Le varianti di cui al presente capo sono immediatamente depositate presso la segreteria comunale ed assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia (BURL) dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura del comune (5).

6. Il comune, prima della pubblicazione di cui al comma 5, deve far pervenire, per conoscenza, ai competenti uffici della Giunta regionale:

a) copia autentica della deliberazione di cui al comma 4 e dei relativi elaborati tecnici;

b) dichiarazione del segretario comunale attestante:

1) l'avvenuta affissione all'albo pretorio comunale dell'avviso di deposito della variante;

2) l'avvenuta trasmissione alla provincia territorialmente competente di copia autentica della deliberazione di approvazione e degli elaborati tecnici della variante (5).

Capo II

Procedura per l'approvazione di rettifiche agli strumenti urbanistici generali

Art. 4. — Atti di rettificazione non costituenti variante urbanistica. — Non costituiscono varianti ai piani regolatori urbanistici generali i seguenti atti di rettificazione:

a) la correzione di errori materiali contenuti nelle norme tecniche di attuazione, nella cartografia o negli altri elaborati di piano;

b) l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati dello strumento vigente sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

2. Agli atti di rettificazione previsti dal presente articolo si applica la procedura di approvazione di cui all'art. 5.

Art. 5. — Procedure di rettificazione dei piani regolatori generali. — Gli atti di rettificazione dei piani regolatori generali di cui all'art. 4 sono approvati con deliberazione del consiglio comunale corredata da una scheda informativa concernente il contenuto della rettifica medesima, da redigersi sulla base di un modello appositamente predisposto dalla giunta regionale entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

2. Le rettifiche, di cui al presente capo, sono immediatamente depositate presso la segreteria comunale ed assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura del comune (5).

3. Il comune, prima della pubblicazione di cui al comma 2, trasmette, per conoscenza, ai competenti uffici della Giunta regionale:

a) copia autentica della deliberazione di cui al comma 1 e dei relativi elaborati tecnici;

b) dichiarazione del segretario comunale attestante:

1) l'avvenuta affissione all'albo pretorio comunale dell'avviso di deposito della deliberazione di rettificazione;

2) l'avvenuta trasmissione alla provincia territorialmente competente di copia autentica della deliberazione di rettificazione e degli elaborati del piano regolatore generale eventualmente modificati (5).

Titolo II

NORME PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 6. — Competenza all'approvazione dei piani attuativi. — L'approvazione dei piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, e delle relative varianti è di esclusiva competenza comunale, salvo che si tratti di piani attuativi definiti di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9.

2. Nei casi previsti dall'art. 2, commi 1 e 2, della presente legge, nonché dall'art. 3, comma 1, della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19 (3) (disposizioni di attuazione degli articoli 7, 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio), i comuni possono approvare piani attuativi anche in variante al piano regolatore generale; in tali casi si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art. 3 della presente legge (6).

3. Per i piani di lottizzazione l'approvazione, ai sensi della presente legge, tiene luogo dell'autorizzazione e del nulla-osta, previsti dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (3) (legge urbanistica) e successive modificazioni.

Art. 7. — Procedura di approvazione. — I procedimenti di istruttoria, adozione e approvazione dei piani attuativi sono soggetti al rispetto, da parte del comune procedente, dei termini previsti dal presente articolo, la cui infruttuosa decorrenza è presupposto per l'esercizio, da parte della giunta regionale, di interventi sostitutivi secondo le modalità di cui all'art. 8, in quanto compatibili.

2. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel

(5) Il comma è stato sostituito dal ventiquattresimo comma dell'art. 3 della L.R. 5 gennaio 2000, n. 1. (Sta in I 7.0).

(6) Il comma è stato modificato dal ventiquattresimo comma dell'art. 3 della L.R. 5 gennaio 2000, n. 1. (Sta in I 7.0).

termine di novanta giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto, unitamente alla documentazione, individuata dalla giunta regionale entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, come necessario corredo al piano medesimo.

3. Il termine di novanta giorni, di cui comma 2, può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso, da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti, in questo caso, il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente.

4. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del consiglio comunale entro sessanta giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui ai commi 2 e 3.

5. La deliberazione di adozione, di cui al comma 1, divenuta esecutiva, è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per trenta giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse, possa prenderne visione; nei successivi trenta giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

6. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 3, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del comma 7.

7. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma 6, il consiglio comunale, nel termine di sessanta giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

8. In caso di inerzia del comune nell'assunzione dei provvedimenti di sua competenza, si applicano le norme di cui all'art. 8.

9. Il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove stati preventivamente acquisiti, dalle amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

Il provvedimento finale di cui sopra comporta anche l'assenso del comune all'intervento in relazione alle competenze ad esso delegate o subdelegate.

10. Non necessita di approvazione di preventiva variante, da assumersi secondo il procedimento previsto dal presente articolo, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 8. — Interventi sostitutivi. — L'infruttuosa decorrenza dei termini posti dai commi 4 e 7 dell'art. 7, rispettivamente per l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

2. Al fine di attivare il relativo procedimento, l'interessato, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

3. Ad avvenuta infruttuosa decorrenza del termine previsto dal comma 2, è data facoltà all'interessato di inoltrare al presidente della giunta regionale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il presidente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni mediante la nomina di un commissario ad acta.

4. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per l'approvazione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

Art. 9. — Piani attuativi di interesse sovracomunale. — Sono definiti di interesse sovracomunale i piani attuativi:

a) interessanti ambiti territoriali specificatamente individuati e dichiarati di interesse sovracomunale nel programma regionale di sviluppo, nei piani territoriali della regione o di enti sovracomunali, ovvero nei piani regolatori generali dei comuni;

b) predisposti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (4) (disposizioni per favorire l'acquisizione di aree edificabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modificazioni, qualora essi comportino variante agli strumenti urbanistici generali determinanti aumento dei pesi insediativi o riduzione degli spazi pubblici o di uso pubblico, in quantità superiore ai limiti stabiliti per l'applicazione della procedura semplificata di cui all'art. 3.

2. L'individuazione di cui alla lett. a) del comma 1 è effettuata in relazione alle seguenti caratteristiche del territorio interessato:

a) presenza di opere o di impianti di interesse dello Stato o della regione;

b) presenza di complessi storici, monumentali, ambientali od archeologici, qualificati come tali in forza della vigente legislazione;

c) previsione di insediamenti che, per localizzazione o dimensioni, comportino la risoluzione di problemi di riassetto delle infrastrutture generali di particolare rilevanza sovracomunale.

Art. 10. — Procedura di approvazione dei piani attuativi di interesse sovracomunale. — I piani attuativi di interesse sovracomunale sono approvati con le procedure di cui al presente articolo, oltre a quelle di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 7 in quanto compatibili.

2. Contestualmente all'inizio del deposito nella segreteria comunale, la deliberazione di adozione del piano, con i relativi allegati, è trasmessa alla giunta regionale ai fini dell'espressione del proprio parere vincolante, in relazione:

a) al rispetto delle leggi ed ai regolamenti statali e regionali;

b) alla compatibilità delle previsioni del piano attuativo con la presenza nel territorio interessato delle caratteristiche indicate alle lett. a), b) e c) dell'art. 9, comma 2.

3. Il parere è espresso dal presidente della giunta regionale o

dall'assessore competente, se delegato, entro novanta giorni dal ricevimento della deliberazione di adozione del piano di cui al comma 2.

4. Qualora il parere di cui al comma 3 sia negativo, il consiglio comunale ne prende atto; diversamente, con deliberazione di approvazione, decide sulle osservazioni ed opposizioni ed introduce le eventuali modifiche richieste. In caso di inerzia del comune nell'assunzione degli atti di sua competenza, si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 in quanto compatibili (5).

Titolo III
REGOLAMENTO EDILIZIO E RELATIVE PROCEDURE
DI APPROVAZIONE

Art. 11. — Regolamento edilizio. — Il regolamento edilizio comunale deve disciplinare in conformità alle disposizioni sanitarie vigenti ed alle altre leggi in materia edilizia:

- a) le modalità di costituzione, le attribuzioni e il funzionamento della commissione edilizia comunale;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché le modalità per il rilascio della concessione o autorizzazione, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- c) le norme di sicurezza dei cantieri, in armonia con le leggi in vigore;
- d) le modalità per il conseguimento della dichiarazione di abitabilità o agibilità;
- e) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- f) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori;
- g) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- h) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- i) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene.

2. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale.

3. La giunta regionale, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, detta criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali.

4. I comuni adeguano i loro regolamenti edilizi alle prescrizioni di cui al presente articolo entro un anno dalla adozione dei criteri di cui al comma 3.

Art. 12. — Procedura di approvazione del regolamento edilizio. — Il regolamento edilizio è approvato con le stesse procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 3, previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 in quanto compatibili.

2. Il regolamento edilizio è immediatamente depositato presso la segreteria comunale ed assume efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura del comune (5).

3. Il comune, prima della pubblicazione di cui al comma 2, deve far pervenire, per conoscenza, ai competenti uffici della Giunta regionale:

a) copia autentica della deliberazione di cui al comma 1 e del regolamento edilizio;

b) dichiarazione del segretario comunale attestante:

1) l'avvenuta affissione all'albo pretorio comunale dell'avviso di deposito del regolamento edilizio;

2) l'avvenuta trasmissione alla provincia territorialmente competente di copia autentica della deliberazione di approvazione e del relativo regolamento edilizio (5).

Titolo IV
ALTRE DISPOSIZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 13. — Integrazioni a disposizioni vigenti. — ... Omissis ... (7).

2. I termini di cui all'art. 9, comma 1, della legge regionale 2 aprile 1990, n. 23 (4) (Norme per l'attuazione dei programmi di recupero edilizio ed urbanistico) sono prorogati di ulteriori dodici mesi.

Art. 14. — Albo dei commissari ad acta. — Ai fini dell'esercizio del potere sostitutivo regionale in materia urbanistica e paesistico-ambientale è istituito presso la giunta regionale un apposito albo dei commissari ad acta.

2. La giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, con provvedimento da assumersi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, stabilisce i criteri e le modalità per la formazione, la gestione e l'articolazione dell'albo.

Art. 15. — Abrogazioni. — È abrogata la legge regionale 12 marzo 1984, n. 14 (3) (norme per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi); le disposizioni contenute nella predetta legge continuano ad applicarsi ai piani già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. È abrogato il comma 2, dell'art. 3 della legge regionale 9 maggio 1992 n. 19 (3), «Disposizioni di attuazioni degli articoli 7, 8 e 25 della legge n. 47/85 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio»; la disposizione contenuta nel predetto art. 3, comma 2, della L.R. 19/92 continua ad applicarsi ai piani attuativi già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, purché conformi alle fattispecie previste dall'art. 2, commi 1 e 2.

Art. 16. — Clausola d'urgenza. — La presente legge è dichiarata urgente ai sensi e per gli effetti dell'art. 127 della Costituzione e dell'art. 43 dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione Lombardia.

(7) Il comma aggiunge il terzo comma bis all'art. 27 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51. (Sta in questa stessa voce).