

Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale

Proposta articolato normativo

Il presente documento individua alcune possibili misure di incentivazione e semplificazione rivolte ai processi di rigenerazione agendo sostanzialmente attraverso modifiche e integrazioni all'articolato della l.r. 12/05.

Le proposte comprendono la definizione di nuovi articoli (art. 8 bis) e alcune modifiche mirate all'interno di articoli già vigenti.

L'art. 8 bis rivisitato, riprende la proposta già inserita nel progetto di revisione della l.r. 12/05. Si tratta quindi di un articolo completamente nuovo che fissa definizione, finalità, ambiti di applicazione e modalità attuative in coerenza con i criteri stabiliti nel PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14, di prossima approvazione.

La misura costituita dalla incentivazione degli “usi temporanei” è proposta in forma di nuovo articolo della legge 12, anche se non si esclude che possa trovare una più opportuna collocazione all'interno di articoli vigenti.

Art. 8-bis – Rigenerazione urbana e territoriale

1. La Regione riconosce l'interesse pubblico degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale ~~quali azioni prioritarie e li ritiene prioritari~~ per ~~ridurre il~~ attuare le politiche di consumo di suolo e per migliorare la qualità urbana dell'ambiente costruito e di quello naturale. I processi di rigenerazione sono finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché delle condizioni socio-economiche della popolazione. Oggetto degli interventi di rigenerazione sono singoli edifici, aree e ambiti caratterizzati da abbandono (totale o prevalente parziale) o ~~anche~~ da un diffuso stato di degrado che può riguardare uno degli aspetti edilizio, urbanistico, ambientale, paesaggistico, sociale.
2. Per rigenerazione urbana si intende un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nonché di azioni finalizzate all'inclusione sociale che ~~comprendono~~ possono comprendere la sostituzione, il riuso e la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano anche attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate e dismesse o con destinazioni d'uso non congrue rispetto al contesto, nonché, ove necessario, attraverso la realizzazione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi, servizi e/o

il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità ambientale, sociale e di ~~incremento~~ conservazione della biodiversità dell'ambiente urbano.

3. Per rigenerazione territoriale si intende un insieme coordinato di azioni, non limitate al solo ambiente costruito, per ~~la risoluzione~~ l'eliminazione di situazioni di degrado urbanistico, ambientale, paesaggistico, sociale che mirano in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo in termini qualitativi per prevenire ~~o anche riparare~~ conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali ovvero per rimuovere situazioni di rischio già in essere.
4. Ai fini degli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, il PTR individua ~~ambiti di applicazione~~, strumenti e modalità di attuazione per la rigenerazione dei territori e degli insediamenti. In particolare il PTR:
 - a) articola la rigenerazione alla scala regionale, d'area vasta e comunale;
 - b) individua le strategie e gli strumenti per il raggiungimento degli obiettivi della rigenerazione in coerenza con l'articolazione alle diverse scale;
 - c) individua specifiche azioni di riqualificazione paesaggistica e contenimento del degrado, disponendo il recupero delle aree compromesse o degradate, anche in riferimento ad azioni di valorizzazione e recupero da attuarsi negli ambiti di ricomposizione della Rete Verde Regionale in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale.
5. La Regione individua forme di incentivazione e semplificazione procedurale per le azioni di rigenerazione anche con riferimento ai contenuti della Dgr di cui all'art. 4, comma 2, della l.r. 31/14; l'avvio ~~da parte dei comuni di azioni concrete per la realizzazione~~ di interventi di rigenerazione rappresenta una delle priorità da prendere in considerazione nella concessione di finanziamenti regionali ai Comuni.

In fase di prima approvazione, l'individuazione degli ambiti di cui all'art. 8 comma 2 lettera e-quinquies) è effettuata con deliberazione del consiglio comunale.

~~Tale deliberazione definisce altresì per tali ambiti:~~

- ~~a. la specifica disciplina di incentivazione con riferimento all'art. 11, comma 5, della l.r. 12/2005;~~
- ~~b. l'applicazione dell'art. 51, comma 1~~
- ~~c. gli interventi di pubblica utilità nei quali trova applicazione l'art. 14, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001~~
- ~~d. gli interventi per quali trova applicazione l'art. "Usi temporanei"~~

Tale deliberazione, per ciascun ambito:

- a. riconosce la coerenza ai principi contenuti ai precedenti commi 2 e 3;
- b. dichiara la pubblica utilità dell'intervento da promuovere, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001;
- c. approva la relazione di sostenibilità economica dell'intervento;

- d. individua ed approva i contenuti minimi dell'intervento in termini di edificabilità, destinazioni d'uso, spazi da destinare ad attrezzature di interesse generale, sostenibilità, ecc.;
- e. approva la specifica disciplina di incentivazione con riferimento all'art. 11, comma 5, della l.r. n. 12/2005 così come declinata nella relazione di sostenibilità economica di cui alla precedente lettera "c";
- f. approva le modalità per la quantificazione del contributo di costruzione in coerenza con quanto definito nella relazione di sostenibilità economica di cui alla precedente lettera "c";
- g. approva gli interventi per i quali trova applicazione l'art. ... "Usi temporanei" e, relativamente agli immobili di proprietà comunale ne concede l'utilizzo alle condizioni;

Al fine di favorire ed incentivare lo sviluppo di interventi di rigenerazione si propone di consentire, per un periodo di 24 mesi dall'entrata in vigore della legge, l'utilizzo, nella misura massima, di tutti gli incentivi e di tutte le riduzioni di oneri previste dalle norme vigenti al momento dell'entrata in vigore del PDL, indipendentemente dalle previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali.

Misure di semplificazione e incentivazione già sviluppate in forma di articolato

L'art. 10, comma 1-bis l.r. 12/2005 è modificato come segue e spostato come nuovo comma 2 quater dell'art. 43: ~~"Negli ambiti della rigenerazione in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui all'art. 43 è ridotto del 50%, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Per tutte le tipologie di intervento previste negli~~ ambiti della rigenerazione, il contributo di costruzione di cui all'art. 43, 44 e 48 è ridotto del 50% rispetto a quello previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni." (Vigente comma 1-bis. Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43.)

Modifica all'art. 11 comma 5 l.r. 12/2005: Il documento di piano può prevedere una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, **fatto salvo quanto disposto all'articolo 97 bis. Tale incentivazione, consistente nell'attribuzione di indici differenziati, può essere prevista** per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e **per la realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della l.r. 16/2016.** Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini del conseguimento del drenaggio urbano sostenibile, per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs.

42/2004. **In caso di interventi su aree oggetto di bonifica ambientale, si applicano le misure incentivanti di cui all'art. 21bis, comma 2 della l.r. 26/2003.**

La modifica del comma 5 dell'art. 11 viene raccordata con una **modifica anche all'art. 97 bis, comma 4 l.r. 12/2005** "Il comune, **fatta salva l'applicabilità delle misure incentivanti di cui all'art. 21bis, comma 2 della l.r. 26/2003 in caso di interventi su aree non residenziali dismesse oggetto di bonifica ambientale**, in seguito all'approvazione del PGT, accertata la sussistenza delle condizioni di cui ai commi 2 e 3, può invitare la proprietà dell'area a presentare una proposta di riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT, con possibilità di incrementare fino al 20 per cento la volumetria o la superficie ammessa, assegnando un termine da definirsi in ragione della complessità della situazione riscontrata e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

Modifica all'art. 12 comma 4 l.r. 12/2005: "Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 **e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 27 comma 5 della legge n. 166 del 2002 inizia a decorrere a far tempo dall'adozione del piano attuativo.**

L'art. 44, commi 4 e 9 della l.r. 12/2005 vengono modificati come segue:

comma 4: "Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri. **Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.**"

comma 9: "**Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni**". (Vigente comma 9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.)

Modifica all'art. 103 comma 1 bis l.r. 12/2005: "Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto

ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi **e in ambiti oggetto di pianificazione unitaria con previsioni planivolumetriche comunque autorizzate.**”

Modifica all'art. **103 comma 1**, della l.r. 12/05 eliminando la disapplicazione dell'art. 14 comma 1 bis del d.p.r. 380/01.

Misure di semplificazione e incentivazione da sviluppare

Introdurre premialità volumetriche rispetto a quelle previste dal PGT al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico, la riduzione di superficie di suolo coperta e impermeabilizzata e il ricorso a procedure concorsuali per la redazione di piani e progetti architettonici. Tali misure sono da considerarsi come “ulteriori” rispetto a quelle definite dall'art. 11 e in deroga al PGT.

In caso di demolizione di edifici sono fatti salvi i diritti volumetrici precedentemente assentiti dallo strumento urbanistico, anche qualora la demolizione non sia contestuale alla nuova costruzione.

~~Prevedere una relazione economica che dettagli la sostenibilità economica complessiva degli interventi proposti dai privati con riferimento agli oneri e alle opere da realizzare quale elaborato obbligatorio per gli strumenti attuativi e i permessi di costruire convenzionati, secondo indirizzi della Giunta regionale.~~

Premesso che il recupero delle tessuto urbano degradato, dismesso o a rischio di dismissione è da considerarsi intervento di interesse pubblico, il Comune nell'elaborazione degli atti del PGT che comportano l'individuazione (o la conferma) di ambiti di trasformazione e di ambiti di rigenerazione da attuarsi con strumenti attuativi, deve predisporre una relazione economica utile a definire la sostenibilità dell'intervento anche con riferimento agli oneri (diretti ed indiretti) e alle opere di interesse pubblico (ad es. bonifica) da realizzare a carico del privato. Ad esito e in conformità alla relazione economica, il PGT deve parametrare gli obblighi del privato relativamente a oneri, reperimento aree e realizzazione opere, al fine di garantire la sostenibilità economica dell'intervento.

Un'apposita norma transitoria deve prevedere l'applicabilità del nuovo strumento anche per i piani attuativi esistenti ed anche la possibilità di applicare le riduzioni sopra illustrate agli ambiti di rigenerazione individuati in sede di prima applicazione (vedi proposta art. 8 bis, comma 5), eventualmente ponendo a carico dell'operatore proponente la relazione di sostenibilità economica.

Ai fini della riduzione/azzeramento del contributo/costo di costruzione e/o delle opere a standard il Comune considera parametri ben definiti dalla Legge quali ad esempio la caratterizzazione del terreno anticipata e il ritrovamento di reperti archeologici o bellici e la destinazione d'uso

dell'intervento, considerando in particolare quelle che favoriscano l'interesse pubblico (quali, ad esempio, le residenze destinate alla locazione per studenti o per soddisfare il fabbisogno abitativo).

Per l'attuazione della misura, in sede di prima applicazione, può essere previsto un servizio, finanziato da Regione, a favore dei Comuni (sulla scorta di quanto pensato per la misura AttrAct), per la redazione di questi studi, che permetta agli Enti Locali di avere a disposizione delle competenze ulteriori.

Infine, per conseguire la sostenibilità economica degli interventi di rigenerazione urbana si dovrebbe prevedere la deroga (in tutto o in parte, da graduarsi sulla base del livello di "insostenibilità") al reperimento o monetizzazione delle aree di interesse pubblico o generale (L.R. n. 12/2005, art. 9, comma 3).

Si ritiene opportuno, inoltre, introdurre un apposito articolo volto a disciplinare i trasferimenti volumetrici. Oggi la disciplina dei registri delle transazioni è affidata ai Comuni. Vista l'importanza della tematica e la necessità di trasparenza utile a favorire lo sviluppo di tale mercato riteniamo opportuno stabilire una disciplina uniforme su tutto il territorio regionale.

Art. xx - Usi temporanei

(valutare collocazione nell'articolato della l.r. 12/05)

Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e favorire lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali edifici, o parti di essi, anche per usi diversi da quelli assentiti dallo strumento urbanistico.

L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, che immobili privati.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.

Qualora connesso ad opere edilizie, esse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.

L'uso temporaneo non comporta corresponsione di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni dell'art. 51 della l.r. 12/2005. Il comune nella convenzione può comunque definire le opere di urbanizzazione minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo proposto.

Per tali previsioni sono fatte salve le indicazioni di legge previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/04 e per gli immobili di valore monumentale.