

Comune di Senigallia

NUOVE ENERGIE URBANE

Incontri pubblici per una città dinamica e partecipata

Senigallia 11 maggio 2012

seminario di start

la riqualificazione urbana per lo sviluppo della città e del territorio

aspetti innovativi della LR 22/11_Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico

a cura di

claudio centanni_presidente INU marche

_01 attuale contesto legislativo e struttura della legge

La LR n.22 del 23 novembre 2011 dal titolo “*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico (...)*” si inserisce all’interno di un percorso legislativo iniziato con l’approvazione della LR n.22 dell’ 8 ottobre 2009, così come modificata dalla LR n.19 del 21 dicembre 2010, “*Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l’occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile*” **cosiddetto Piano Casa Marche.**

Tale percorso dovrebbe concludersi con la redazione e approvazione della nuova Legge Regionale per il Governo del Territorio entro il 2012.

La LR è strutturata in 14 articoli suddivisi in 3 capi

	(art.1)	oggetto e finalità
Capo I	(artt. 2-9)	riqualificazione sostenibile
Capo II	(art. 10)	assetto idrogeologico del territorio
Capo III	(artt. 11-14)	disposizioni transitorie e finali

elemento di innovazione

La legge ha una formulazione sintetica capace tuttavia di introdurre elementi di profonda innovazione e costituisce uno degli step funzionali alla riforma regionale del Governo del Territorio

_02 oggetto e finalità della Legge

La legge è finalizzata a:

- a** promuovere la **trasformazione urbana** in termini di qualità, **riducendo il consumo di suolo**
- b** creare spazi pubblici di elevata qualità
- c** modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare **l'efficienza energetica**
- d** **semplificare le procedure** per le trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano
- e** definire strategie integrate per il **miglioramento dei quartieri degradati**, anche attraverso la previsione di servizi e infrastrutture
- f** **aumentare il livello di sicurezza** e ridurre il rischio idrogeologico;
- g** mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici
- h** contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali

elemento di innovazione

Gli obiettivi riportati all'art.1 della Legge sono hanno un forte carattere di concretezza che si ritrova nell'articolato dell'intero testo di legge.

_03 principali elementi contenuti nella LR 22/2011

I principali elementi di innovazione della legge sono i seguenti

- 1** individuazione delle aree_partecipazione dei privati_manifestazioni di interesse
- 2** redazione del PORU_Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana
- 3** dotazione di aree e servizi pubblici
- 4** PORU intercomunali
- 5** Perequazione e Compensazione
- 6** limitazione del consumo di suolo: modalità di redazione di PRG e Varianti
- 7** norme di semplificazione

elemento di innovazione

I principali elementi di innovazione riguardano alcuni dei temi che da sempre l'INU promuove all'interno del dibattito culturale regionale e nazionale per la riforma organica del Governo del Territorio

_04 individuazione delle aree

Il Comune:

- a definisce gli obiettivi
- b effettua una ricognizione sullo **stato dell'Edilizia Sociale**
- c individua in via preliminare le aree per la trasformazione anche ai fini di attivare **programmi e progetti di housing sociale**
- d redige un **AVVISO PUBBLICO** finalizzato alla pubblicizzazione delle aree preliminarmente individuate e alla acquisizione di **MANIFESTAZIONI DI INTERESSE** da parte di proprietari e operatori anche su aree diverse. Le proposte acquisite ai fini delle Manifestazioni di Interesse non generano DIRITTI EDIFICATORI.
- e effettua una **VALUTAZIONE** delle proposte sulla base dei criteri contenuti nel regolamento

elemento di innovazione

per la prima volta i proprietari sono chiamati a partecipare a monte del processo di pianificazione e non solo a valle come soggetti attuatori della città privata

_05 redazione del PORU

Il PORU **Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana** definisce l'assetto urbano finalizzato a:

- _ migliorare qualità della città e del paesaggio
- _ limitare il consumo di suolo
- _ incrementare le prestazioni ecologico-ambientali ed energetiche degli insediamenti

Il PORU **ha valore di PIANO ATTUATIVO con validità non superiore a 10 anni**

Il PORU **non si applica nelle zone E_agricole e zone A centri storici** di cui al DM 1444/68

Il PORU si applica in tutte le altre zone comunque denominate dagli strumenti urbanistici in cui:

- _ la Sc_Superficie Coperta degli edifici esistenti > 12,5% della Sf_Superficie Fondiaria della zona
- _ la Densità Territoriale degli edifici esistenti >1,5mc/mq

Il PORU individua **indici edilizi ed urbanistici anche in variante al PRG con incremento fino al 14% della Volumetria esistente** o di quanto previsto dai PRG vigenti per le medesime aree; **umentabile fino al 20% max nel caso di promozione di Concorsi di Progettazione** .

elemento di innovazione

Il PORU è uno strumento innovativo che agisce sulle 2 leve fondamentali della trasformazione urbana:

- _ cambio di destinazione d'uso
- _ incentivazione volumetrica anche per il ricorso alla concorsualità

_06 dotazione di aree e servizi pubblici

All'interno del PORU per le quote di volumetrie in aumento e per i cambi di destinazione d'uso il Comune può richiedere **al posto di ulteriori aree da destinare a standard:**

- **cessione di immobili di valore equivalente** nel territorio interessato
- **corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare**

Il valore economico dell'area è determinato sulla base dei parametri per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili _ICI

Gli importi confluiscono in un **capitolo vincolato del bilancio comunale** e possono essere utilizzati per:

- incrementare la dotazione di aree
- recuperare il patrimonio edilizio pubblico

elemento di innovazione

Viene superata la rigidità dello standard urbanistico prodotto dalla trasformazione, in quanto si interviene comunque all'interno della città consolidata. Il Comune al posto degli standard può avere immobili o risorse da utilizzare anche all'esterno al PORU

_07 redazione di PORU intercomunali

E' possibile promuovere PORU che interessano più Comuni a seguito di Accordi fra i Comuni interessati, le Province e la Regione che partecipa nel caso in cui il Programma rivesta particolare rilevanza ai fini della tutela e valorizzazione del paesaggio, della tutela idrogeologica e delle infrastrutture

I PORU intercomunali possono andare in variante a:

- indici edilizi e urbanistici
- destinazioni d'uso
- assetto urbanistico

Gli indici edilizi ed urbanistici possono essere **incrementati fino al 15% della Volumetria esistente** o di quanto previsto dai PRG vigenti per le medesime aree; **umentabile fino al 20% max** nel caso di promozione di Concorsi di Progettazione

elemento di innovazione

Viene incentivato il superamento della pianificazione limitata ai confini comunali resa inefficace anche dalla eccessiva frammentazione amministrativa

_08 perequazione e compensazione urbanistica

La **perequazione** persegue i seguenti obiettivi:

- a** conseguire l'equo trattamento dei proprietari dei suoli
- b** garantire la disponibilità di suoli ai Comuni per realizzare la città pubblica

La perequazione si realizza tramite l'attribuzione di diritti edificatori e relativi oneri a tutte le proprietà coinvolte:

- in percentuale rispetto al valore complessivo della singola proprietà
- indipendentemente dalla destinazione d'uso specifica attribuita dal Piano Regolatore

Il valore delle aree è stabilito sulla base dei parametri per l'applicazione dell'ICI

I diritti edificatori sono negoziabili negli e tra gli ambiti di trasformazione perequati

Gli oneri della perequazione sono connessi alla realizzazione degli standard

Nella quantificazione degli oneri sono comprese:

- **aree per Edilizia Residenziale Pubblica**
- infrastrutture e attrezzature non volumetriche (strade, parcheggi, verde attrezzato)
- aree ed opere connesse alle destinazioni d'uso individuate dai Piani

elemento di innovazione

L'introduzione del principio della perequazione costituisce un elemento di innovazione significativo. Per la prima volta nella nostra Regione la perequazione trova una sua precisa definizione all'interno di un testo di legge

_09 limitazione del consumo di suolo: modalità di redazione di PRG e Varianti

Fino all'entrata in vigore della Legge Regionale sul Governo del Territorio e comunque non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge (pubblicata BUR marche 01 dicembre 2011)

- non possono essere adottati nuovi PRG o Varianti ai PRG vigenti (anche tramite SUAP) che **prevedano ulteriori espansioni in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75% l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica**
- possono essere adottati nuovi PRG o Varianti ai PRG vigenti finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione oppure al recupero di aree urbane degradate

Si considerano edificate le aree in zona C e D del DM 1444/68 per le quale sono stati rilasciati i titoli abilitativi

E' consentita l'adozione di Varianti ai PRG vigenti per **l'ampliamento di insediamenti produttivi esistenti** purchè:

- **le nuove aree siano contigue a quelle esistenti**
- **le nuove aree non superino il 10% della superficie dell'intero insediamento**

Possono essere previste comunque **specifiche Varianti ai PRG finalizzate alla valorizzazione dei patrimoni edilizi immobiliari di proprietà della Regione, degli Enti Pubblici, del Servizio Sanitario Regionale**

elemento di innovazione

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito non solo attraverso il ricorso alla trasformazione della città consolidata, ma anche attraverso l'obbligo ad utilizzare preliminarmente le previsioni di Piano pregresse e non attuate

_10 norme di semplificazione

Il PORU anche se in variante al PRG è approvato **con la procedura semplificata di cui all'art. 30 della LR 34/92**
_Adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi

Il comune è autorità competente nel processo di VAS_Valutazione Ambientale Strategica

Nelle aree non ricomprese nei PORU, per le opere pubbliche o di interesse pubblico (art.68 LR 34/92) è ammesso il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (art.14 del DPR n.380/2001) **anche per il cambio di destinazione d'uso**

La Giunta Comunale approva: (in attuazione dell'art.5 commi 9-14 del DL 79/2011 convertito in L106/2011)

- **i Piani Attuativi conformi al PRG vigente o in variante**
- **modifiche alle previsioni oggetto di Progettazione Urbanistica di Dettaglio**

Viene prorogato il termine per la scadenza degli interventi della LR 22/2009_Piano Casa fino all'entrata in vigore della Legge Regionale organica per il Governo del Territorio e comunque non oltre il **31 dicembre 2013**

elemento di innovazione

La semplificazione delle procedure consente lo snellimento amministrativo e l'abbreviazione dei tempi, nell'ambito di processi di trasformazione estremamente complessi che devono necessariamente avere una regia pubblica