

SCHEDA TECNICA
LEGGE REGIONALE 2009, N. 6

Governmento e riqualificazione solidale del territorio

La legge in esame è costituita da quattro titoli di cui il primo contiene le modifiche alla legge regionale n. 19 del 1998 “Norme in materia di riqualificazione urbana”, il secondo contenente il riordino della legge regionale n. 20 del 2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”, il terzo le norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo e, il quarto, norme finali e transitorie.

Per quanto in particolare concerne il riordino della legge regionale n. 19 del 1998, la legge interviene su alcuni punti fondamentali: il primo è volto al rafforzamento del processo di natura pianificatoria che porta all’individuazione di ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana. A tal fine, è previsto che le Giunte comunali predispongano un Documento programmatico per la qualità urbana contenente gli obiettivi e le priorità di interesse pubblico. Il secondo, è volto allo sviluppo di ampi processi di consultazione che assicurino la partecipazione e la cooperazione di soggetti pubblici e privati interessati nelle forme più idonee individuate dall’amministrazione comunale, con particolare attenzione al coinvolgimento dei cittadini che risiedono o operano nell’ambito da riqualificare e negli ambiti interessati dagli effetti della riqualificazione. Il terzo punto, prevede che, al fine dell’attuazione del programma di riqualificazione in ambiti particolarmente significativi, si possa ricorrere a concorsi di architettura, individuando così la soluzione progettuale che meglio interpreti gli obiettivi di qualità ambientale e architettonica. Infine, la legge prevede la valorizzazione delle società di trasformazione urbana (STU) attraverso la loro costituzione da parte dei Comuni, finalizzate alla realizzazione del programma di riqualificazione urbana, nonché alla acquisizione degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione.

Il secondo titolo, contenente l’intervento di riordino della legge regionale n. 20 del 2000, muove dall’esigenza di una semplificazione complessiva degli strumenti e delle procedure di pianificazione. In particolare, le principali tipologie di intervento previste sono: 1) l’introduzione di nuove disposizioni e istituti giuridici volti all’integrazione e potenziamento dei principi cardine del

governo del territorio già presenti nella legge regionale n. 20/2000; 2) il miglioramento del dettato normativo per gli strumenti ed i processi di pianificazione del territorio.

Per quanto riguarda la prima tipologia di interventi, i punti principali riguardano: 1) la politica di edilizia residenziale sociale che, in attuazione dei principi di solidarietà e coesione economico- sociale, è diretta ad attuare interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti conformemente alla legislazione vigente; 2) le misure premiali per incentivare la qualificazione ed il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale e coerentemente con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati; 3) la previsione da parte del Piano territoriale Regionale e del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di particolari forme di concertazione e cooperazione nella pianificazione urbanistica e nell'esercizio delle altre funzioni di governo del territorio; 4) il rafforzamento dei principi di sviluppo ambientale sostenibile; 5) la previsione del procedimento unico per l'approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico di competenza di Comuni, Province e Regione.

Per quanto invece nello specifico concerne la revisione del sistema della pianificazione territoriale ed urbanistica, si consolida il ruolo strategico del Piano territoriale regionale (PTR). Ne viene disciplinato un nuovo iter di formazione, differenziato e semplificato rispetto agli strumenti generali a valenza territoriale, quali il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e il Piano strutturale comunale (PSC). Ancora, vengono specificati i sistemi territoriali per i quali la legge riconosce piena competenza pianificatoria al PTCP: tutela del paesaggio, sistema ambientale, infrastrutture per la mobilità, insediamenti di rilievo sovracomunale, sistema insediativo e dei servizi territoriali di interesse provinciale e sovracomunale. Vengono quindi disciplinate le procedure e i contenuti del Piano strutturale comunale (PSC), del Piano operativo comunale (POC) nonché del Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

Le norme contenute nel titolo III "Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo", contengono misure straordinarie finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a

migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo, anche in attuazione "dell'intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra Stato, Regioni ed Enti locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia" sancita il 1° aprile 2009. In tali articoli (51-56), operanti fino al 31 dicembre 2010, la legge consente l'ampliamento di edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009, siano essi mono o bifamiliari o di altra tipologia costruttiva, aventi una superficie utile complessiva comunque non superiore a 350 mq, qualora per gli stessi siano consentiti, dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica. L'ampliamento, anche in sopraelevazione, è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale, e comunque non oltre i 70 metri quadri e deve essere realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica previsti dalle attuali disposizioni regionali. Nei comuni classificati a media sismicità, è inoltre richiesta la valutazione della sicurezza e, se necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione qualora sia stata realizzata prima dell'entrata in vigore della classificazione sismica.

Sono inoltre previsti interventi di demolizione e ricostruzione con percentuali di ampliamento che vanno dal 35% al 50%. Tali interventi sono consentiti anche su edifici nei quali siano presenti unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo purchè in quota non superiore al 30% dell'intero edificio. Sono invece previsti una serie di limiti tra cui il divieto assoluto di ampliamento, demolizione, ricostruzione per gli edifici situati nei centri storici, nelle zone di rilevanza ambientale, nelle aree dei parchi e delle riserve naturali. Sono inoltre esclusi dai benefici di legge gli edifici interessati da opere abusive per le quali siano in corso procedimenti sanzionatori.

Il titolo IV, infine, prevede norme finali e transitorie tra le quali si segnalano alcune specificazioni relative all'accertamento di conformità fatto dal professionista abilitato che deve accompagnare la richiesta di titolo abilitativo in sanatoria. Ancora, si introduce il principio di tolleranza, ossia nel caso di mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari, non costituisce violazione edilizia del contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.