

Testo vigente

LEGGE REGIONALE 23 novembre 2011, n. 22

Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "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".

(B.U. 01 dicembre 2011, n. 101)

La pubblicazione del testo non ha carattere di ufficialita'

Sommario

[Art. 1 \(Oggetto e finalità\)](#)

CAPO I

RIQUALIFICAZIONE SOSTENIBILE

[Art. 2 \(Individuazione delle aree\)](#)

[Art. 3 \(Programma operativo per la riqualificazione urbana\)](#)

[Art. 4 \(Dotazione di aree e servizi pubblici\)](#)

[Art. 5 \(Riqualificazione intercomunale\)](#)

[Art. 6 \(Perequazione e compensazione\)](#)

[Art. 7 \(Perequazione urbanistica\)](#)

[Art. 8 \(Compensazione urbanistica\)](#)

[Art. 9 \(Regolamento di attuazione\)](#)

CAPO II

ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO

[Art. 10 \(Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali\)](#)

CAPO III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

[Art. 11 \(Disposizioni in materia urbanistica\)](#)

[Art. 12 \(Modifica alla l.r. 22/2009\)](#)

[Art. 13 \(Norme transitorie e finali\)](#)

[Art. 14 \(Abrogazione\)](#)

Art. 1

(Oggetto e finalità)

1. Allo scopo di assicurare un'adeguata tutela del territorio regionale, la presente legge detta norme per la riqualificazione urbana sostenibile e per l'assetto idrogeologico.

2. La disciplina di cui alla presente legge è finalizzata in particolare 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.

3. Le disposizioni della presente legge e della l.r. 8 ottobre 2009, n. 22 (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), così come modificata dalla presente legge, costituiscono, altresì, attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, nella legge 12 luglio 2011, n. 106.

CAPO I

RIQUALIFICAZIONE SOSTENIBILE

Art. 2

(Individuazione delle aree)

1. Ai fini di cui all'articolo 1, il Comune:

- a) definisce gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- b) effettua una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale;
- c) individua in via preliminare le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione, anche ai fini di attivare programmi e progetti di housing sociale.

2. L'individuazione delle aree potenzialmente interessate dagli interventi di cui al presente Capo, effettuata ai sensi del comma 1, è portata a conoscenza del pubblico al fine di acquisire le manifestazioni di interesse, in via preliminare, dei proprietari e degli operatori interessati, anche su aree diverse rispetto a quelle già individuate, da valutare per la redazione del programma di cui all'articolo 3.

3. Le proposte trasmesse ai sensi del comma 2 non generano diritti a favore dei soggetti proponenti.

4. Il Comune valuta le proposte sulla base dei criteri stabiliti con il regolamento di cui all'articolo 9, in ragione della migliore rispondenza all'interesse pubblico.

Art. 3

(Programma operativo per la riqualificazione urbana)

1. Il Comune provvede alla programmazione di attività volte alla riqualificazione e al contenimento delle espansioni urbane mediante l'adozione del Programma operativo per la riqualificazione urbana (PORU), avente valore di piano attuativo di cui alla legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), con validità non superiore a dieci anni.

2. Il PORU è lo strumento attraverso cui il Comune definisce un coerente disegno urbano finalizzato a migliorare la qualità della città e del paesaggio, limitando l'ulteriore urbanizzazione del territorio, nonché a incrementare le prestazioni ecologico-ambientali ed energetiche degli insediamenti.

3. Il PORU interessa le aree urbanizzate, diverse dalle zone A, di cui all'articolo 2 del d.m. 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'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento della superficie fondiaria della zona, comunque denominata dagli strumenti urbanistici vigenti, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

4. Il PORU comprende in particolare:

a) la delimitazione delle aree, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi e urbanistici, anche in variante al PRG vigente, utilizzando i criteri di cui al comma 7. L'incremento degli indici edificatori territoriali o fondiari delle aree interessate non può superare il 14 per cento della volumetria esistente o di quanto previsto dal PRG per le medesime aree, aumentabile al 20 per cento in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione. Ai Comuni che non hanno adottato definitivamente il PRG in adeguamento al PPAR ai sensi dell'articolo 26, comma 2, della l.r. 34/1992 si applica esclusivamente l'incremento del 5 per cento in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione. L'incremento non si applica alle aree a destinazione industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al d.m. 1444/1968. La trasformazione di tali aree è comunque consentita nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al numero 2) dell'articolo 7 del d.m.

1444/1968;

b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;

c) la definizione e la localizzazione delle dotazioni territoriali, anche aggiuntive rispetto agli standard minimi di legge, da realizzare o riqualificare, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ecologico-ambientale;

d) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;

e) le misure volte ad attuare e incentivare il risparmio energetico e l'uso delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente e degli indirizzi della pianificazione energetico ambientale regionale, nonché del regolamento di cui all'articolo 9;

f) lo schema delle convenzioni da stipulare con i proprietari e operatori interessati;

g) i criteri per la compensazione e la perequazione di cui agli articoli 6, 7 e 8.

5. Nel caso di PORU che riguardano aree con edifici residenziali di cui si prevede la demolizione e ricostruzione senza modifica della destinazione d'uso esistente, gli incrementi di volume o di superficie da realizzare sono quelli disciplinati dall'articolo 2 della l.r. 22/2009, in sostituzione degli incrementi previsti dalla lettera a) del comma 4.

6. Il PORU è coordinato con il bilancio pluriennale comunale e costituisce atto di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri programmi comunali di settore.

7. Il PORU è attuato secondo i criteri di perequazione e compensazione urbanistica di cui agli articoli 6, 7 e 8.

8. Il PORU, anche se in variante al PRG, è approvato con la procedura di cui all'articolo 30 della l.r. 34/1992. Il Comune è autorità competente nel procedimento di valutazione ambientale strategica se necessaria ai sensi della legislazione statale e regionale vigente. Le Province sono soggetti con competenze ambientali nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica.

Art. 4

(Dotazione di aree e servizi pubblici)

1. Nell'ambito del PORU e nel rispetto di quanto stabilito nel regolamento di cui all'articolo 9, il Comune può richiedere, in luogo del reperimento delle ulteriori aree da destinare a standard ai sensi degli articoli 3 e seguenti del d.m. 1444/1968, e solo per le volumetrie in aumento, nonché per gli eventuali cambi di destinazione d'uso, la cessione di immobili di valore economico equivalente nel territorio interessato o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare. Il valore economico dell'area è determinato dal Comune sulla base dei parametri previsti per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). Gli importi corrisposti a tale titolo confluiscono in un capitolo vincolato del bilancio comunale e sono impiegati esclusivamente per incrementare la dotazione di aree, servizi e infrastrutture o per recuperare il patrimonio edilizio pubblico.

Art. 5

(Riqualificazione intercomunale)

1. Al fine di riqualificare e integrare aree urbane che si trovano nel territorio di due o più Comuni limitrofi, la Regione, le Province o i Comuni interessati promuovono accordi per la definizione di PORU comunali tra loro coordinati.

2. La Regione partecipa all'accordo nei casi in cui le aree interessate rivestono particolare rilevanza ai fini della tutela e valorizzazione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico e delle infrastrutture a scala regionale.

3. Gli indici edilizi e urbanistici, le destinazioni d'uso e l'assetto urbanistico definiti nei PORU dei Comuni partecipanti all'accordo possono essere determinati anche in variante ai PRG vigenti, purché l'incremento della volumetria o della superficie del complesso delle aree interessate non superi il 20 per cento di quanto previsto dai PRG per le medesime aree, aumentabile al 25 per cento in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione. Ai Comuni che non hanno adottato definitivamente il PRG in adeguamento al PPAR ai sensi dell'articolo 26, comma 2, della l.r. 34/1992, si applica esclusivamente l'incremento del 5 per cento in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione.

Nota relativa all'articolo 5:

Così modificato dall'art. 1, l.r. 2 agosto 2013, n. 24.

Art. 6

(Perequazione e compensazione)

1. Al fine di conseguire l'equo trattamento dei proprietari dei suoli interessati dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e la complessiva riqualificazione urbana del territorio comunale, le previsioni della pianificazione sono attuate applicando criteri di perequazione e compensazione stabiliti nei PORU.

2. Per la definizione dei criteri di cui al comma 1, i Comuni applicano le disposizioni contenute negli articoli 7 e 8.

Art. 7

(Perequazione urbanistica)

1. Oltre quanto indicato all'articolo 6, la perequazione urbanistica persegue anche l'obiettivo di garantire una disponibilità di suoli per i Comuni, da destinare a verde, attrezzature pubbliche o altre funzioni di pubblica utilità.

2. La perequazione urbanistica è realizzata con l'attribuzione di diritti edificatori e dei relativi oneri a tutte le proprietà immobiliari comprese nelle aree oggetto di trasformazione, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) i diritti edificatori e gli oneri relativi sono attribuiti in percentuale del complessivo valore della proprietà di ciascuno, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dallo strumento urbanistico. Il valore delle aree è stabilito dal Comune sulla base dei parametri per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili (ICI);
- b) per la corretta ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri di cui alla lettera a) vengono di norma incluse nel perimetro degli interventi da attuare in forma unitaria le eventuali aree, anche non contigue a quelle interessate dalle trasformazioni, da mantenere inedificate a fini privati per mitigare gli impatti dell'intervento o per realizzare un migliore ambiente urbano anche attraverso infrastrutture e opere pubbliche;
- c) i diritti edificatori sono negoziabili negli e tra gli ambiti territoriali interessati dalle trasformazioni;
- d) gli oneri sono connessi principalmente all'attuazione degli standard, degli indici di piano e delle opere pubbliche e di pubblica utilità;
- e) per la quantificazione degli oneri sono comprese anche le aree per l'edilizia residenziale pubblica, le infrastrutture e le attrezzature non volumetriche, quali strade, parcheggi, spazi verdi, nonché le aree, opere ed attrezzature connesse alle diverse destinazioni d'uso individuate dai piani.

Art. 8

(Compensazione urbanistica)

1. Nelle ipotesi di vincoli espropriativi, anche sopravvenuti, su terreni non ricompresi nelle aree oggetto di perequazione, il proprietario interessato, in alternativa al corrispettivo per l'espropriazione, può chiedere la permuta dell'area, con gli eventuali conguagli, con un'area di proprietà dell'ente di pianificazione ovvero il trasferimento, purché compatibile con le destinazioni dei piani urbanistici, o delle varianti ai piani, da approvare ai sensi dell'articolo 30 della l.r. 34/1992, degli eventuali diritti edificatori di pertinenza dell'area su altra area di sua disponibilità, con contestuale cessione gratuita al Comune dell'area assoggettata a vincolo.

Nota relativa all'articolo 8:

Così modificato dall'art. 1, l.r. 2 agosto 2013, n. 24.

Art. 9

(Regolamento di attuazione)

1. La Giunta regionale, previo parere della commissione assembleare competente, approva il regolamento di attuazione del presente Capo, contenente:

- a) i criteri e le modalità per la valutazione delle proposte di cui all'articolo 2;
- b) i criteri per l'applicazione dell'incremento percentuale di cui agli articoli 3, comma 4, lettera a), e 5, comma 3, con particolare riferimento alla qualità architettonica;
- c) le modalità applicative della perequazione urbanistica finalizzate, in particolare, a garantire la trasparenza e l'adeguata motivazione delle decisioni delle amministrazioni pubbliche, a stabilire criteri comuni per l'equo trattamento dei proprietari e la dotazione di adeguati livelli di attrezzature per gli insediamenti;
- d) ogni altra disposizione necessaria.

CAPO II

ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO

Art. 10

(Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali)

1. Gli strumenti di pianificazione del territorio e le loro varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, contengono una verifica di compatibilità idraulica, volta a riscontrare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello.

2. Ai fini di cui al comma 1, la verifica di compatibilità valuta l'ammissibilità degli interventi di trasformazione considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità di prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.

3. Al fine altresì di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.

4. La Giunta regionale stabilisce i criteri per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di cui al comma 1, nonché le modalità operative e le indicazioni tecniche relative ai commi 2 e 3, anche con riferimento ad aree di recupero e di riqualificazione urbana.

5. Le opere necessarie per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo e relative alla riduzione del rischio idraulico (opere di difesa fluviale, invasi compensativi, aree verdi conformate in modo da massimizzare la capacità di invaso e laminazione e simili) e geologico (rilevati e valli artificiali e simili) sono classificate tra le opere di urbanizzazione primaria e le aree cui vengono conferite funzioni mitigative o compensative devono essere ricomprese nel perimetro considerato, anche se non strettamente contigue alle aree di trasformazione.

CAPO III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 11

(Disposizioni in materia urbanistica)

1. Fermo restando quanto previsto al Capo I, fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2014, i Comuni si attengono alle seguenti disposizioni, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo nonché al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica:

- a) non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica;
- b) possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale. Per tali varianti non si applica quanto stabilito dall'articolo 26 bis, comma 9, della l.r. 34/1992.

2. Ai fini di cui alla lettera a) del comma 1 si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D, di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi.

3. E' consentita l'adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate.

4. Al fine di favorire i processi di delocalizzazione e sviluppo delle attività produttive, le Province promuovono apposita conferenza dei servizi tra i Comuni interessati per definire un procedimento condiviso di variante urbanistica e i connessi accordi perequativi e compensativi fra i medesimi Comuni, anche in termini di infrastrutture, servizi, prestazioni ambientali e aspetti finanziari.

5. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera a) non si applicano nel caso di PRG e loro varianti che, alla data di entrata in vigore della presente legge, sono stati adottati ai sensi dell'articolo 26, comma 1, della l.r. 34/1992, ovvero che riguardino programmi o progetti oggetto di finanziamenti pubblici o opere pubbliche, nonché ai PRG e loro varianti per i quali è stata convocata la conferenza di servizi di cui al comma 2 dell'articolo 26 bis della medesima legge regionale, ovvero è stato emesso il provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

6. I Comuni, con le procedure di cui all'articolo 26 ter della l.r. 34/1992, possono prevedere specifiche varianti urbanistiche finalizzate alla valorizzazione dei patrimoni edilizi immobiliari della Regione, degli enti locali e degli enti del Servizio sanitario regionale. In questi casi i Comuni possono utilizzare criteri di perequazione e di compensazione con i proprietari interessati.

7. Nelle aree non ricomprese nel PORU, per le opere pubbliche o di interesse pubblico di cui all'articolo 68

della l.r. 34/1992, così come modificato dalla presente legge, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'articolo 14 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) anche per il mutamento di destinazione d'uso.

8. In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva:

- a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/1992;
- b) le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art. 15, comma 4 della l.r. 34/1992, qualora le medesime rientrino nelle ipotesi di cui al comma 5 del suddetto articolo.

Nota relativa all'articolo 11:

Così modificato dall'art. 1, l.r. 2 agosto 2013, n. 24, e dall'art. 21, l.r. 29 novembre 2013, n. 44.

Ai sensi dell'art. 2, l.r. 2 agosto 2013, n. 24, le disposizioni di cui al comma 3 del presente articolo, come modificato dall'art. 1 della medesima legge, si applicano alle attività produttive insediate alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 12

(Modifica alla l.r. 22/2009)

1.

Nota relativa all'articolo 12:

Il comma 1 modifica il comma 2 dell'art. 9, l.r. 8 ottobre 2009, n. 22.

Così sostituito dall'art. 1, l.r. 2 agosto 2013, n. 24.

Art. 13

(Norme transitorie e finali)

1. Il regolamento di cui all'articolo 9 è approvato entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. La deliberazione di cui all'articolo 10, comma 4, è approvata entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Fino all'approvazione della deliberazione di cui all'articolo 10, comma 4, le amministrazioni competenti:

- a) in ordine alla verifica di cui all'articolo 10, comma 2, applicano quanto previsto dall'Allegato A (Indirizzi d'uso del territorio per la salvaguardia dai fenomeni di esondazione) alle Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 116 del 21 gennaio 2004;
- b) per le finalità di cui all'articolo 10, comma 3, dispongono la realizzazione di invasi di laminazione-raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabilizzate per una capacità pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata.

4. La verifica di compatibilità idraulica di cui all'articolo 10 e le disposizioni di cui al comma 3 del presente articolo si applicano agli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti adottati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

5. Al fine di rendere omogeneo l'esercizio delle funzioni conferite agli enti locali in materia urbanistica e di gestione del territorio, i procedimenti di cui all'articolo 19 delle Norme di Attuazione del PAI sono svolti dalle Province. L'atto di modifica delle aree è trasmesso all'Autorità di bacino regionale per la presa d'atto e per l'aggiornamento degli elaborati ufficiali del PAI.

6. L'incremento di cui all'articolo 3, comma 4, lettera a), e all'articolo 5, comma 3, della presente legge non si sommano a quelli previsti dalla l.r. 22/2009, nonché a quelli previsti dalla l.r. 17 giugno 2008, n. 14 (Norme per l'edilizia sostenibile) e da altre disposizioni di legge vigenti.

7. Alle disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 3 si applicano le condizioni ed i termini di cui alla l.r. 22/2009, così come modificata dalla presente legge.

8. Le disposizioni di cui all'articolo 6 della l.r. 22/2009 si applicano alle istanze presentate entro il 31 dicembre 2013.

9. I criteri di perequazione e compensazione di cui agli articoli 6, 7 e 8 possono essere stabiliti anche nei PRG.

Nota relativa all'articolo 13:

Così modificato dall'art. 29, l.r. 27 dicembre 2012, n. 45.

Art. 14
(Abrogazione)

1.

Nota relativa all'articolo 14:

Il comma 1 abroga la lett. b) del comma 1 dell'art. 68, l.r. 5 agosto 1992, n. 34.