



Centralità e qualità
del paesaggio



Responsabilità e
semplificazione



Sburocratizzazione
delle procedure

RIFORMA URBANISTICA

Riqualificare l'esistente per preservare il futuro



Partecipazione



Risparmio
dell'uso
del suolo



Riqualificazione
dell'esistente.
Maggiore qualità
nella progettazione



La nuova legge è prima di tutto frutto di un processo volto a **valorizzare le esperienze e le esigenze maturate sul territorio.**

È stata impostata attraverso l'ampio lavoro di confronto e consultazione condotto mediante un **tavolo di confronto** con comuni, categorie economiche, ordini professionali e associazioni del settore edile nonché mediante l'attivazione di una **piattaforma informativa.**

E' risultato dei **significativi contributi**, apportati in sede di discussione ed esame da parte della **III Commissione consiliare** e del **Consiglio provinciale.**

UNA RIFORMA PARTECIPATA



STOP AL CONSUMO DEL TERRITORIO



La nuova legge valorizza il risparmio di consumo del suolo in **continuità con i principi del PUP** attraverso **specifici indirizzi e vincoli per la pianificazione di comunità e di comune.**

Nella legge sono **incentivati gli interventi di riqualificazione**, anche energetica, del **patrimonio esistente**, anche attraverso e demolizioni e ricostruzioni.

OBIETTIVO: CONSUMO ZERO NEL 2020



NUOVE AREE DI INSEDIAMENTO NEI PTC E PRG: sono previste solo in caso di mancanza di alternative alla riqualificazione e solo per soddisfare delle motivate esigenze abitative primarie.

art. 18

OPERE PUBBLICHE: deve essere prima condotta una verifica sul **patrimonio edilizio esistente**.

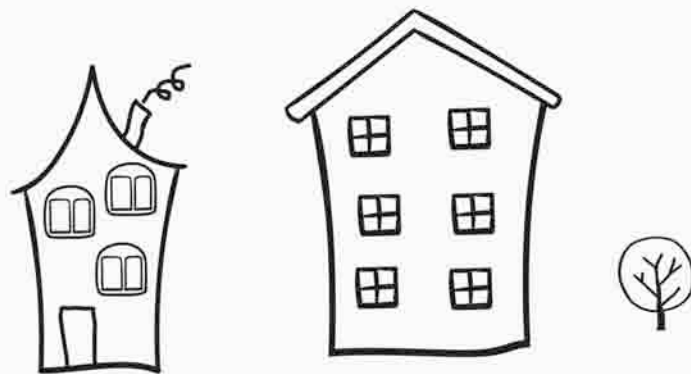
AREE PRODUTTIVE: è incentivato l'uso degli **insediamenti esistenti** anche per le attività terziarie.

art. 118

AREA AGRICOLA: la realizzazione dei manufatti accessori è **vincolata alla stretta funzionalità agricola** e conseguentemente alla **reversibilità** nel caso di cessazione dell'attività agricola.

art. 112

STOP A NUOVE AREE DI INSEDIAMENTO



Non sono ammesse nuove previsioni di alloggi per tempo libero e vacanze.

RIDOTTO della metà il contingente per alloggi tempo libero e vacanze già contenuto nei PRG vigenti e non assegnato a specifiche previsioni.

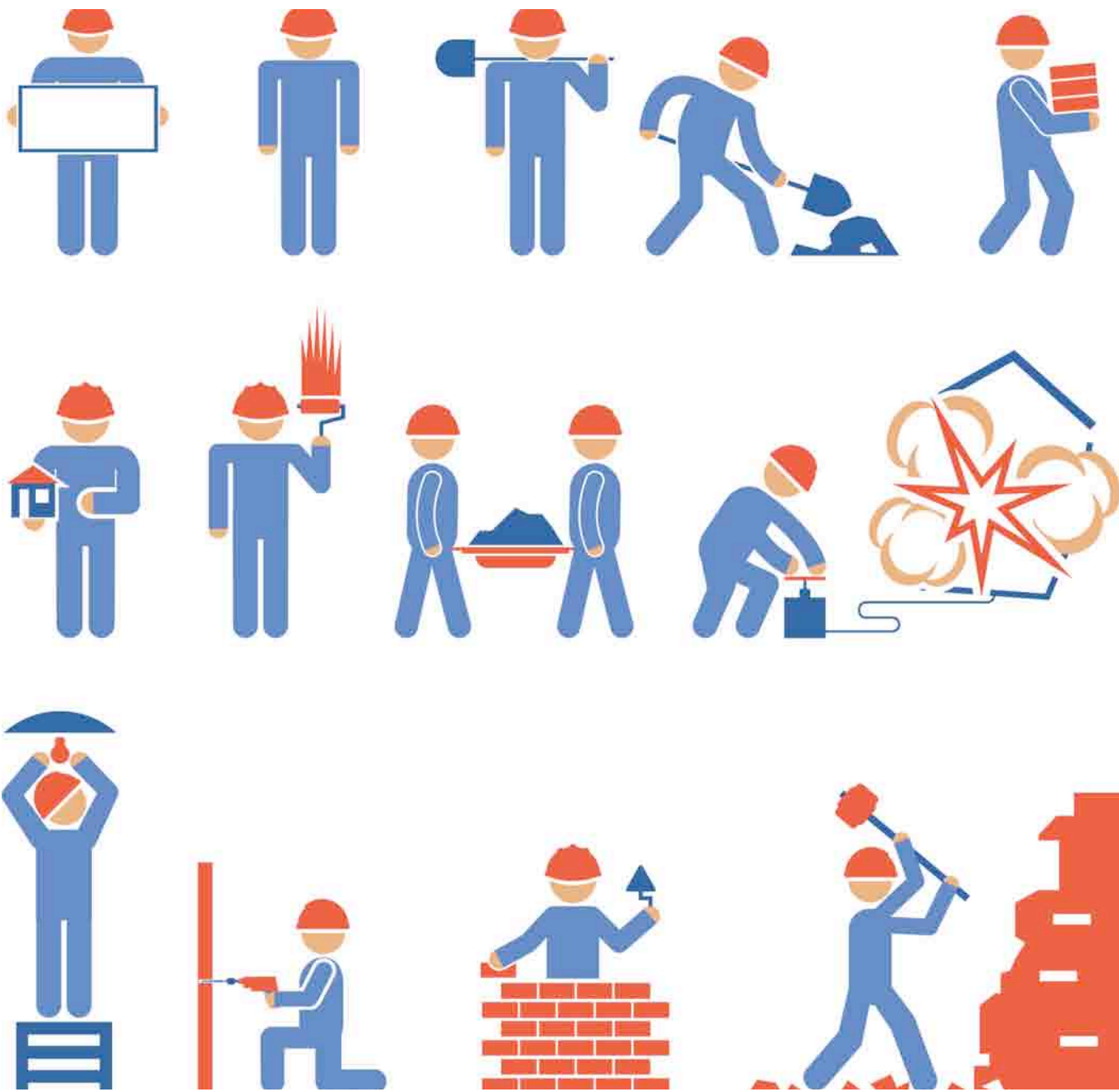
Il **COMUNE** determina l'utilizzo del contingente anche per cambio d'uso per tutti gli edifici esistenti all'entrata in vigore della legge.

I **COMUNI** che non hanno individuato il dimensionamento degli alloggi per tempo e libero e vacanze possono farlo entro 1 anno. Dopo tale data è esclusa la possibilità di definire il contingente.

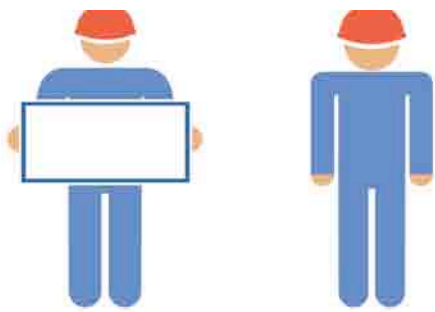
art. 127

art. 130

STOP A NUOVI ALLOGGI TEMPO LIBERO E VACANZE



RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE

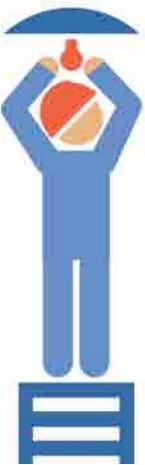


È ampliata la definizione di **ristrutturazione edilizia**. Si ricomprende la demolizione e ricostruzione anche fuori sedime del volume originario anche con ampliamento fino al 20%.



Ogni intervento dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia si configura come recupero del patrimonio edilizio esistente.

art. 77



Incentivazione volumetrica degli **interventi di riqualificazione architettonica ed energetica**.

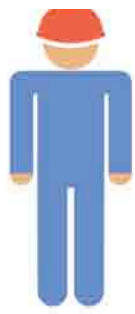
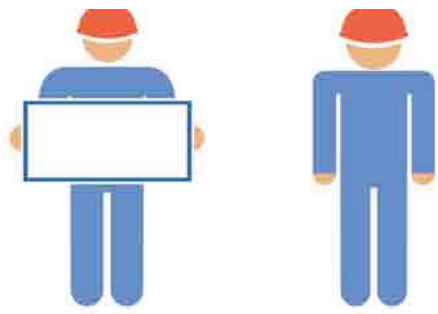


Sono introdotti strumenti come gli **accordi urbanistici** e la **compensazione urbanistica** per la riqualificazione delle aree urbane insediate.

art. 25

art. 27

RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE



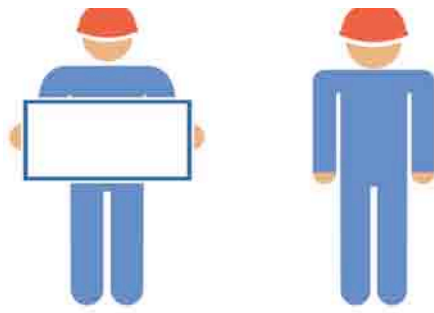
Meccanismi premianti per chi recupera gli edifici residenziali e ricettivi esistenti, quali bonus volumetrici (15% in deroga al PRG) o il riconoscimento di crediti edilizi per il trasferimento di parte del volume esistente su altre aree.

art. 109

Nel caso di interventi di **ristrutturazione urbanistica**, regolati da accordi urbanistici, è riconosciuto un incremento del 20% del volume ammesso dal PRG. Il volume può essere parzialmente riconosciuto come credito edilizio per il trasferimento su altre aree.

art. 110

INCENTIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE

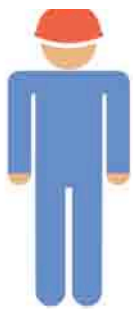


Per gli **edifici dismessi e degradati o incongrui** è introdotta la **demolizione** previo accertamento del volume o della SUL in apposito registro.

Gli stessi edifici possono essere ricostruiti successivamente con le modalità della ristrutturazione.

art. 111

DEMOLIRE SI PUO', A VOLTE SI DEVE



Nel caso di interventi di **recupero e ristrutturazione dei volumi esistente** il contributo di costruzione è del **5%** del costo medio di costruzione.

Nel caso di **nuova costruzione** è del **20%**.

art. 122



I **comuni** possono ridefinire per le **ristrutturazioni** l'aliquota del **5%** in una misura compresa **tra il 5 e l'8%**. Per le nuove costruzioni possono ridefinire l'aliquota del **20%** in una misura compresa **tra il 15 e il 20%**. In caso di mancata segnalazione rimane del **5%** e del **20%**.

art. 87



I **comuni** possono prevedere la **possibilità di rateizzare il contributo di costruzione**, assicurando il versamento del **50%** del contributo entro il rilascio o la presentazione del titolo edilizio e la restante parte entro il rilascio del certificato di agibilità.

art. 87

IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



QUALITA' DEL PAESAGGIO



È riconosciuto il ruolo dell'**Osservatorio del paesaggio** e sono rafforzati i compiti delle commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio delle comunità.

art. 12

art. 7

È previsto il **Comitato provinciale per la cultura architettonica e il paesaggio** quale strumento di supporto per amministrazioni e professionisti.

art. 13

È rafforzata la **componente tecnica esperta** nelle CPC e nelle CEC.

Sono incentivati **piani attuativi** per disciplinare gli interventi di ristrutturazione urbanistica, valutarne il risultato attraverso la **planivolumetria generale** e per controllare la trasformazione del territorio.

art. 49

QUALITA' DEL PAESAGGIO

Responsabilizzazione dei professionisti incaricati:

1. della **correttezza** dei contenuti di piani e dei progetti
2. nella attestazione della **corrispondenza tra copia cartacea e copia digitale** della documentazione pianificatoria e progettuale, per ridurre il costo degli atti e agevolare le fasi istruttorie e la consultazione di piani e progetti.
3. attraverso **asseverazione di relazioni o perizie** nei procedimenti pianificatori o edilizi (nei casi che non sono di competenza della Provincia) relativi al **pericolo idrogeologico** e alla **demolizione di edifici soggetti a risanamento conservativo** per problemi statici

art. 11

art. 15

art. 106

RESPONSABILITA' DEI PROFESSIONISTI



Si chiariscono in **un unico articolo** gli interventi che richiedono l'autorizzazione paesaggistica e i diversi soggetti competenti (CUP, CPC e Sindaco).

art. 64



Si introduce un **termine di 60 giorni per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.**


art. 67



Si stabilisce che gli **interventi liberi** sotto il profilo edilizio sono liberi anche dal punto di vista paesaggistico.

art. 64

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA



Quando un intervento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica o al parere sulla qualità architettonica è esaminato in modo unitario dalla CPC, **integrata dal sindaco del comune competente con diritto di voto**; in tal caso l'intervento non è poi sottoposto alla CEC e al comune spetta la sola verifica della conformità urbanistica.

Nel caso in cui le autorizzazioni paesaggistiche coinvolgano più autorità competenti è previsto il **raccordo unitario delle procedure**.

COORDINAMENTO DELLE VALUTAZIONI

Nella GESTIONE ASSOCIATA delle funzioni **i comuni istituiscono un'unica Commissione Edilizia Comunale.**

La commissione è nominata dal comune d'ambito di maggiori dimensioni demografiche in accordo con gli altri comuni della gestione associata.

E' composta da **7 componenti**, compreso il presidente. La composizione della commissione è variabile e comprende di volta in volta, in qualità di presidente, il sindaco o l'assessore all'urbanistica del comune interessato alle questioni che sono trattate nella seduta.



COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE



Risparmio di consumo del suolo e qualità del contesto urbano sono i due principi cardine della **pianificazione territoriale**.

La nuova legge punta alla **razionalizzazione dei contenuti del Piano territoriale di Comunità (PTC) e dei Piani regolatori generali (PRG)** e alla semplificazione dei relativi procedimenti di formazione.

art. 7

PIANIFICAZIONE URBANISTICA



Il PTC è ricalibrato come piano per la disciplina delle **funzioni sovralocali** con diretta efficacia delle sue previsioni e il procedimento di formazione è semplificato.

art. 23

art. 32

Individua le aree agricole e aree **agricole** di pregio, aree di protezione fluviale, aree **produttive** del settore secondario di livello provinciale anche al fine della riclassificazione in aree di livello locale, aree **commerciali** per la grande superficie di vendita, aree **sciabili**. L'individuazione comporta l'**aggiornamento del PUP**

Individua le **aree per attrezzature e servizi di livello provinciale** – a seguito della **localizzazione di massima della Giunta provinciale** – con procedura semplificata e termini perentori.

PIANI TERRITORIALI DI COMUNITA' (PTC)

Il PRG detta la disciplina delle **aree consolidate e del recupero**, anche a fini abitativi delle aree edificate o destinate all'insediamento.

Sancisce espressamente l'**impossibilità per i PRG di individuare nuove aree di insediamento**.

È introdotta la possibilità di richiedere lo **stralcio delle previsioni edificatorie**, fermo restando il vincolo di inedificabilità delle aree oggetto di stralcio per 10 anni.

art. 24

Il PRG può individuare aree nelle quali le **destinazioni d'uso sono assimilabili** (Residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, misto, direzionale. Industriale e artigianale, commerciale, misto, direzionale)

Nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche è ammessa la **realizzazione di ogni tipologia di servizi e attrezzature pubbliche** nel rispetto degli standard, **previa deliberazione della Giunta comunale**.

art. 59

PIANI REGOLATORI GENERALI (PRG)



art. 50

E' semplificata l'articolazione dei piani attuativi, distinguendo tra:

1. piani di riqualificazione urbana;
2. piani attuativi per specifiche finalità (edilizia pubblica, insediamenti produttivi)
3. piani di lottizzazione.

art. 45


E' stata ridefinita la durata delle previsioni di piano attuativo:

- durata di 10 anni delle previsioni di piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico-privata
- durata illimitata delle previsioni di piano attuativa di iniziativa privata

Obbligo per il comune di ripianificare entro 18 mesi dalla scadenza le aree soggette a previsione di piano attuativo.

art. 45

PIANI ATTUATIVI




Le modifiche al procedimento di formazione dei P.A. si applicano ai piani in corso, allo stato del procedimento in cui si trovano.

Il termine decennale di efficacia della previsione di P.A. di iniziativa pubblica o mista si applica per i P.A. adottati dopo l'entrata in vigore della legge. Le previsioni dei P.A. di iniziativa privata non sono soggette a decadenza.

L'efficacia decennale dei P.A. vigenti decorre dalla data della loro approvazione se intervenuta dopo l.p. 1/2008. Ai P.A. approvati ai sensi della l.p. 22/1991 si applica la medesima legge.

DISCIPLINA TRANSITORIA - PIANI ATTUATIVI



Il nuovo procedimento per l'adozione del PTC si applica ai piani in corso di adozione, allo stato del procedimento in cui si trovano.

Ai piani stralcio già approvati è riconosciuto effetto conformativo.

Le modifiche al procedimento di adozione del PRG si applicano ai piani in corso, allo stato del procedimento in cui si trovano.

Ai piani per il recupero del patrimonio edilizio montano approvati ai sensi della l.p. n. 1/2008, che ammettono residenza permanente, si applica l'articolo 57 della stessa legge.

Sono disciplinate le aree soggette a vincoli espropriativi:



- possibilità per i proprietari di realizzare gli interventi pubblici previsti nelle aree soggette a vincolo espropriativo, previa convenzione;

art. 48

- **obbligo per il comune** di ripianificare entro 18 mesi dalla scadenza le **aree soggette a vincolo espropriativo**. Decorso il termine la Provincia esercita il potere sostitutivo su istanza del privato interessato.

art. 48



VINCOLI ESPROPRIATIVI



Sono state ridefinite le opere soggette a **conformità urbanistica** quali opere per la cui realizzazione si applica la normativa in materia di lavori pubblici.

art. 95

Accertamento di **conformità di competenza:**

- ▶ **della PAT** per le opere della Provincia, della Regione o altre regioni e dei relativi enti territoriali, degli enti strumentali e per le opere di soggetti affidatari o concessionari di lavori o di servizi pubblici nel caso di opere di interesse provinciale individuate dal PUP o di strutture per l'erogazione di servizi sanitari
- ▶ **della comunità o dei comuni** per le opere delle comunità o dei comuni e dei relativi enti pubblici strumentali
- ▶ **in capo al comune** per le opere di soggetti affidatari o concessionari di lavori o di servizi pubblici che non rientrano nella competenza della PAT o della comunità

CONFORMITA' URBANISTICA



La legge razionalizza le disposizioni relative ai titoli edilizi per chiarire tipologia di intervento, titolo corrispondente e procedure.

Sono individuati gli **interventi liberi**, per la cui realizzazione non è richiesto alcun titolo abitativo.

art. 78

C'è corrispondenza tra **interventi liberi** sotto il profilo edilizio e interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

art. 64

E' introdotta la **SCIA obbligatoria** per determinati interventi nonché per gli interventi che non sono liberi e che non sono soggetti a permesso di costruire.

art. 85

Sono ampliati gli interventi ammessi con le **varianti in corso d'opera**, fissando nel limite del 10% le modifiche ammesse delle misure di volume, SUL e altezza, nel rispetto di sagoma, tipologia, materiali e colori.

art. 92

ATTIVITA' EDILIZIA E TITOLI



La legge prevede la predisposizione del regolamento urbanistico-edilizio unico provinciale, quale **strumento unitario di attuazione della legge**, con **immediata efficacia** rispetto ai regolamenti edilizi comunali, ai PTC e PRG.

art. 120

UN UNICO REGOLAMENTO
URBANISTICO - EDILIZIO PROVINCIALE



Vincolo permanente degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola.

art.
112-116

Possibilità di **cambio d'uso** solo mediante variante al PRG e nel rispetto dei vincoli del PUP.

Reversibilità dei piccoli manufatti nel caso di dismissione dell'attività agricola.

Banca della terra per promuovere processi di ricomposizione e riordino fondiario e riutilizzo di superfici agricole abbandonate.

AREA AGRICOLA: DISPOSIZIONI URBANISTICO- EDILIZIE



Sono specificate le **attività ammesse** (anche senza specifica previsione urbanistica) nelle **aree produttive del settore secondario esistenti** con distinzione tra quelle di livello provinciale (servizi di interesse collettivo, strutture di servizio comuni agli insediamenti, strutture per attività di formazione professionale) e quelle di livello locale (attività di servizio, palestre, attività ludico-ricreative, strutture per manifestazioni sportive, musicali ed espositive)

E' possibile **superare i parametri edilizi** nel caso di **interventi per attività produttive**, valutate positivamente in sede VIA, nelle aree produttive di livello provinciale.

Le disposizioni sulle categorie di intervento sono immediatamente applicabili

Alle domande di concessione edilizia e alle SCIA già presentate prima dell'entrata in vigore della legge si applica la l.p. 1/2008 anche con riferimento al contributo di concessione.

Per concessioni edilizie già rilasciate e SCIA già presentate si applica la l.p. 1/2008 a condizione che i lavori siano iniziati ai sensi dell'articolo 83, c. 3. Si applica da subito la nuova disciplina della variante in corso d'opera.

Il procedimento per la demolizione e ricostruzione di edifici soggetti a risanamento si applica ai procedimenti in corso se non è stato espresso il parere del Serv. Urbanistica.

DISCIPLINA TRANSITORIA - EDILIZIA



l.p. 4 agosto 2015, n. 15
“Legge provinciale per il
governo del territorio”
entrata in vigore:

12 agosto 2015 (BUR d.d.
11 agosto 2015 n. 32, suppl.
n. 2)

**Adozione del regolamento
unico urbanistico-edilizio
provinciale entro 8 mesi
previa verifica con il tavolo
di confronto**

art. 124

ENTRATA IN VIGORE E ATTUAZIONE