

REGIONE MARCHE

**LR 22/2011 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile”
come modificata dalle LR 44/2013, LR 16/2015, LR 28/2015 e LR 8/2018**

OBIETTIVI E PRINCIPI

La 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 (art. 1).

DEFINIZIONI



LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

Fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2020, i comuni si attengono alle seguenti disposizioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo e al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

- **non possono essere adottati nuovi PRG o varianti a PRG vigenti che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili 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 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.

Si considerano edificate le aree ricadenti nelle zone C e D di cui all'art. 2 del DM 1444/1968 per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi. È 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 (art. 11).

MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Individuazione delle aree e presentazione delle manifestazioni di interesse (art. 2)

Il Comune, con propria **delibera**, procede a:

- a) **definire gli obiettivi per le trasformazioni** finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- b) effettuare una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale (fabbisogni ed offerta nel territorio comunale);
- c) **individuare, mediante ubicazione di massima, le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione.**

Il Comune, successivamente, **dà notizia dell'approvazione della delibera** che individua le aree potenzialmente interessate (avviso pubblicato sull'albo pretorio on-line) al fine di **acquisire le manifestazioni di interesse** prima di tutto **dei proprietari e degli operatori interessati, anche su aree diverse da quelle individuate, da valutare comunque per la redazione dei Programmi operativi per la riqualificazione urbana (PORU).** **Nell'avviso è indicato il termine, non inferiore a 45 gg. entro il quale gli operatori interessati possono presentare proposte o manifestazioni di interesse all'inserimento nel PORU.**

Gli avvisi non impegnano in nessun modo l'amministrazione comunale a dare seguito ai conseguenti adempimenti amministrativi; la presentazione di manifestazioni di interesse non dà luogo in alcun caso a pretese nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese (art. 5 Reg. Reg. 6/2012). Per i requisiti e il contenuto delle manifestazioni di interesse si rinvia agli artt. 6 e 7 del Reg. Reg. 6/2012, così come per i criteri di valutazione di tali manifestazioni si rinvia all'art. 8 del medesimo regolamento.

Programma operativo per la riqualificazione urbana (PORU) (art. 3)

È lo strumento attraverso cui il Comune definisce un coerente disegno urbano finalizzato a migliorare la qualità delle città e del paesaggio, limitando

l'ulteriore urbanizzazione del territorio, nonché a incrementare le prestazioni ecologico-ambientali ed energetiche degli insediamenti.

Caratteri dei PORU:

- + **programmi di iniziativa comunale**
- + **hanno valore di piano attuativo, anche in variante al PRG**
- + **hanno validità non superiore a 10 anni**
- + **si applicano nelle aree che necessitano di riqualificazione e trasformazione individuate dal Comune**
- + **interessano le aree urbanizzate diverse dalle zone A, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona comunque denominata dagli strumenti urbanistici vigenti e con densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq**
- + **comprendono la delimitazione delle aree, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi ed urbanistici, anche in variante al PRG vigente, le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, la definizione e localizzazione delle dotazioni territoriali, delle opere pubbliche e di interesse pubblico, le misure volte ad incentivare il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili, lo schema delle convenzioni da attuare con i proprietari e gli operatori interessati, i criteri per l'applicazione della compensazione e della perequazione urbanistica**
- + **l'incremento degli indici edificatori territoriali o fondiari non può superare il 14% della volumetria esistente, aumentabile al 20% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione; ai comuni che non hanno adottato il PRG in adeguamento al PPAR ai sensi dell'art. 26 della LR 34/1992 si applica esclusivamente l'incremento del 5% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione. L'incremento non si applica nelle aree a destinazione industriale, artigianale, direzionale e commerciale, la cui trasformazione è comunque consentita nei limiti di densità edilizia previsti dall'art. 7 del DM 1444/1968. 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 volumetrici da realizzare sono quelli previsti dal Piano Casa LR 22/2009**
- + **sono approvati con la procedura prevista dall'art. 30 della LR 34/1992 (piani urbanistici attuativi) e il comune è autorità competente del procedimento di VAS se necessaria ai sensi della legislazione statale o regionale vigente**
- + **in luogo del reperimento delle ulteriori aree da destinare a standard ai sensi del DM 1444/1968 e solo per le volumetrie in aumento o per gli eventuali cambi di destinazione d'uso, è prevista la possibilità di cessione di immobili di valore economico equivalente nel territorio interessato o la monetizzazione mediante corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare.**

Contenuti ed elaborati del PORU

Si rinvia all'art. 9 del Reg. Reg. 6/2012

In particolare si evidenzia che **successivamente all'approvazione del PORU:**

- a) **per le aree o per i comparti specificatamente individuati dal PORU e sottoposti dallo stesso al solo intervento edilizio diretto**, i proprietari interessati, o gli aventi titolo interessati, devono presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, secondo la previsione del PORU, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi all'edificazione. In tali aree l'acquisizione del titolo abilitativo all'edificazione è condizionata all'approvazione da parte del Comune del progetto delle opere di urbanizzazione, ove previste dal PORU, alla firma della relativa convenzione nonché al deposito delle necessarie e conseguenti garanzie fideiussorie;
- b) **per le aree o per i comparti specificati dal PORU e per i quali i proprietari, o gli aventi titolo interessati, abbiano manifestato la volontà di**

procedere attraverso un concorso di progettazione per la riqualificazione urbana, anche ai fini dell'utilizzo dell'incremento degli indici edificatori previsti per tale fattispecie dal PORU ai sensi degli articoli 3 e 5 della Legge, **il Comune indice il concorso approvando e pubblicandone il relativo bando**. Qualora la complessità delle tematiche progettuali poste a base del concorso richiedano livelli di approfondimento crescente, il concorso di riqualificazione urbana potrà essere articolato anche in fasi. L'acquisizione dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione dei progetti individuati attraverso il concorso di riqualificazione urbana è comunque subordinata alla presentazione da parte dei proprietari e all'approvazione del Comune dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, alla firma della relativa convenzione, nonché al deposito delle necessarie garanzie fideiussorie, previste dalla convenzione stessa;

c) **per le aree o per i comparti specificatamente individuati dal PORU e per i quali il PORU stesso preveda, in relazione alla complessità progettuale delle parti urbane interessate, l'elaborazione da parte dei proprietari, o degli aventi titolo interessati, di un progetto planivolumetrico e dei relativi progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione** l'acquisizione dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione del progetto planivolumetrico e delle urbanizzazioni da parte del Comune, alla firma della relativa convenzione, al deposito delle necessarie garanzie fideiussorie previste dalla convenzione stessa.

Modalità attuative del PORU

Si rinvia all'art. 10 Reg. Reg. 6/2012.

In particolare **il PORU definisce le diverse modalità attuative in relazione alla diversità delle dimensioni, delle caratteristiche e della complessità delle singole aree e degli ambiti territoriali interessati dalla trasformazione**, e cioè:

a) **interventi edilizi diretti per ambiti a complessità bassa**, definiti all'interno del PORU con una scheda norma, redatta anche tenendo conto degli elaborati presentati nella manifestazione di interesse, **la cui attuazione è effettuata sulla base di un progetto edilizio convenzionato assoggettato a rilascio del titolo abilitativo**;

b) **interventi soggetti a planivolumetrico per ambiti a complessità alta**, definiti all'interno del PORU con una scheda programma, redatta anche tenendo conto degli elaborati presentati nella manifestazione di interesse **la cui attuazione è subordinata all'approvazione da parte del Comune del progetto planivolumetrico, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e al successivo rilascio dei permessi di costruire anche per singoli sub ambiti**;

c) **interventi soggetti a concorsi di progettazione da definire all'interno del PORU** con una scheda concorso, redatta anche tenendo conto degli elaborati presentati nella manifestazione di interesse, la cui attuazione è subordinata alla previa pubblicazione del bando di concorso e all'espletamento della relativa procedura.

Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio al Reg. Reg. 6/2012.

Si evidenzia in particolare:

- **l'art. 14 sulle Linee guida per l'individuazione nel PORU del plusvalore generato dalla trasformazione**
- **l'art. 15 sulle Linee guida per la quantificazione degli oneri connessi ai diritti edificatori attribuiti con il PORU.**

REGIME TRANSITORIO

Le disposizioni relative al divieto di adozione di nuovi PRG o varianti a PRG vigenti che prevedono nuove espansioni di aree edificabili in zone agricole di cui all'art. 11, comma 1, lett. a) non si applicano a PRG e loro varianti che alla data di entrata in vigore della presente legge sono stati adottati 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 nell'ambito di un accordo di programma ovvero è stato emesso il provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS (art. 11, comma 5).

ULTERIORI PREVISIONI

LR 33/2014, art. 35 "Attuazione dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001"

In attuazione dell'articolo 2-bis del Dpr 380/2001, negli edifici esistenti possono essere realizzati, **nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali, interventi edilizi in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile** o della disciplina di tutela degli edifici di valore storico, architettonico e culturale.

NB: La norma in origine aveva una formulazione diversa e più ampia in quanto consentiva la deroga alle distanze anche nell'ambito di interventi di rigenerazione in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale.

La Regione Marche è intervenuta a modificarla in seguito alla sentenza 178/2016 della Corte Costituzionale che ne ha dichiarato l'illegittimità per contrasto con l'art. 2-bis del Testo Unico Edilizia.