



PARERE N. 26/2022

PROPOSTA DI LEGGE N. 217/2023
«NORME DELLA PIANIFICAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO»

**ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA
DEL 10 NOVEMBRE 2023, N.21**

PRESIEDE IL PRESIDENTE **GIANFRANCO ALLERUZZO**

Alle ore 15 del giorno venerdì 10 novembre 2023, nella sala "Emidio Massi" (n.3.27) di Palazzo delle Marche, piazza Cavour, 23, Ancona, il Presidente dichiara aperta la seduta del Consiglio regionale dell'economia e del lavoro

OMISSIS

Il Presidente passa alla trattazione del punto iscritto all'ordine del giorno che reca:

- Parere su **proposta di legge n. 217/2023**, «Norme della pianificazione per il governo del territorio».

Il Presidente dichiara aperta la discussione generale e dà la parola al relatore Stefano Violoni che illustra l'atto.

OMISSIS

Conclusa la discussione il Presidente pone in votazione la seguente proposta di parere:

**IL CONSIGLIO REGIONALE
DELL'ECONOMIA E DEL LAVORO**

VISTA la proposta di legge n. 217/2023, ad iniziativa della Giunta regionale concernente: «Norme della pianificazione per il governo del territorio», nel testo approvato dalla III Commissione, trasmesso con nota assunta al protocollo n. 168 del 30 ottobre 2023;

VISTA la nota del Presidente dell'Assemblea legislativa di dichiarazione della procedura d'urgenza acquisita al protocollo n. 145 del 20 settembre 2023.

UDITO il relatore Stefano Violoni nella seduta n. 21 del 10 novembre 2023;

CONDIVISA la proposta di parere formulata dal relatore e sottoposta all'approvazione del Consiglio;

VISTO l'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge regionale 26 giugno 2008, n. 15;

VISTI gli articoli 14, 15 e 16 del Regolamento interno del Consiglio regionale dell'economia e del lavoro;

DELIBERA

di esprimere parere favorevole condizionatamente all'introduzione delle seguenti modifiche:

- al comma 1 dell'articolo 1 dopo le parole: "normativa statale vigente" sono inserite le seguenti: "e degli altri piani regionali che riguardano l'organizzazione del territorio,";
- alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 1 dopo le parole: "costitutivi dell'identità" è inserita la seguente: "locale";
- al comma 1 dell'articolo 4 dopo le parole: "interistituzionale (CeVi)," sono inserite le seguenti: "nonché degli altri soggetti qualificati,"
- al comma 1 dell'articolo 6 dopo le parole: "di cui all'articolo 57 bis, comma 3, del d.lgs. 152/2006" sono inserite le seguenti: "e nel rispetto della normativa sulla tutela delle



acque e sulla gestione delle risorse idriche e della normativa sulla bonifica dei siti inquinati,”;

- al comma 7 dell'articolo 11 dopo le parole “della prima conferenza di CeVi,” sono inserite le seguenti: “sentite le rappresentanze regionali delle associazioni di categoria e delle professioni tecniche maggiormente rappresentative,”;
- al comma 11 dell'articolo 11 dopo le parole: “La Giunta regionale,” sono inserite le seguenti: “sentite le rappresentanze regionali delle associazioni di categoria e delle professioni tecniche maggiormente rappresentative,”;
- al comma 4 dell'articolo 13 dopo le parole: “La Provincia,” sono inserite le seguenti: “sentite le rappresentanze provinciali delle associazioni di categoria e delle professioni tecniche maggiormente rappresentative,”;
- al comma 9 dell'articolo 13 dopo le parole: “La Provincia,” sono inserite le seguenti: “sentite le rappresentanze provinciali delle associazioni di categoria e delle professioni tecniche maggiormente rappresentative,”;
- l'articolo 24 è abrogato;
- dopo il comma 4 dell'articolo 25 è aggiunto il seguente:

“4. bis. In attuazione delle finalità di cui al comma 1, gli interventi di rigenerazione urbana come disciplinati dalla presente legge, ed ivi inclusi quelli di cui al comma 13 dell'articolo 21, sono di interesse pubblico e a tal fine beneficiano delle incentivazioni urbanistiche, economiche e fiscali e delle semplificazioni procedurali di cui all'articolo 26. Al fine di favorire tali interventi, inoltre, sono ritenute tra di loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, turistico-ricettivo, direzionale, servizi, produttivo e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita fino a 2500 mq di superficie di cui alla L.R. 22/2021 e ss.mm e Regolamento n. 4/2022;
- b) produttivo, direzionale, servizi, e commerciale limitatamente alle medie strutture da 2500 mq di superficie ed alle grandi strutture di vendita di cui alla L.R. 22/2021 e ss.mm e Regolamento n. 4/2022.

I cambi di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, ancorché accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, non vengono considerati rilevanti e quindi sono sempre consentiti, a tale fine prevedendosi l'adozione di procedure amministrative semplificate, nel rispetto dei principi generali previsti dalla legislazione nazionale. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal piano urbanistico, nonché alle attività di logistica o autotrasporto e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla Sanità 5 settembre 1994, le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione nel piano urbanistico.”;

- l'articolo 26 è sostituito dal seguente.

“Art. 26 (Incentivi urbanistici per gli interventi di rigenerazione urbana)

1. In relazione agli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 25, e fermo quanto stabilito al comma 5, il PUG prevede la riduzione del contributo straordinario per gli interventi di riqualificazione dell'edificato e di rigenerazione urbanistica in variante o in deroga del PUG medesimo.



2. In aggiunta alla riduzione riconosciuta dalla L. n. 120 dell'11 settembre 2020 pari al 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche, per gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 25 che prevedono la bonifica dei suoli o quote significative di deimpermeabilizzazione, il contributo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20 per cento rispetto a quello calcolato per intero in base alle tabelle parametriche. I comuni hanno facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dello stesso.

3. Gli interventi edilizi di cui all'articolo 25 usufruiscono, inoltre, dei seguenti benefici urbanistici:

a) misurazione degli oneri di urbanizzazione al volume o alle superfici eccedenti quelle originarie, con applicazione delle riduzioni previste dal comma 2;

b) misurazione degli standard dovuti al volume o alle superfici eccedenti quelle originarie;

c) scomputo dal contributo di costruzione dei costi degli interventi di bonifica o messa in sicurezza permanente.

4. In attuazione delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati previste nella normativa nazionale, gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di cui all'articolo 25 della presente legge ovvero quelli aventi ad oggetto ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, non sono tenuti all'osservanza dei limiti di densità edilizia e di altezze degli edifici di cui agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. Le presenti disposizioni prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

5. Il PUG può prevedere ulteriori modalità alternative o modificative rispetto agli obblighi derivanti dal decreto ministeriale n. 1444/1968 in relazione alla cessione delle aree, riconoscendo la monetizzazione nei casi di comprovata impossibilità di cessione o di cessione inopportuna per localizzazione, estensione e conformazione nonché la possibilità di assicurare i servizi pubblici necessari nell'ambito urbano di intervento all'interno degli edifici rigenerati, sia mettendo a disposizione dei Comuni talune superfici, sia gestendo direttamente il servizio. In accordo con quanto previsto dall'articolo 21, comma 11, le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono destinate alla realizzazione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con riferimento prioritario a quelle ubicate negli ambiti urbani dove ricade l'intervento di rigenerazione.

6. I Comuni predispongono gli strumenti urbanistici previsti al Titolo V della presente legge dando diretta attuazione alle disposizioni di cui ai commi che precedono, prevedendo procedure semplificate per la gestione degli interventi edilizi ivi previsti nel rispetto della L. n. 120 dell'11 settembre 2020.



7. Il PUG può prevedere l'esenzione dall'obbligo della dotazione urbanistica aggiuntiva di cui all'articolo 21, comma 5, qualora gli interventi di riqualificazione urbana determinino una aggregazione di aree e servizi destinati ad attività polifunzionali.

8. In attuazione dell'articolo 23 quater del D.P.R. 380/2001 il PUG può, altresì, consentire e agevolare usi temporanei finalizzati a verificare la maggiore efficienza ed efficacia dei connessi interventi di riqualificazione dell'edificato in funzione degli obiettivi e degli esiti attesi del PUG medesimo, attraverso la previsione di un'apposita disciplina nella sua componente regolativa. Per le medesime finalità i PUE e gli AO di cui all'articolo 16 possono prevedere usi temporanei con riferimento agli interventi di rigenerazione urbanistica.

9. La Giunta regionale può definire indirizzi e linee guida per la disciplina degli usi temporanei nell'ambito di processi di rigenerazione urbana, anche attraverso l'approvazione di una convenzione tipo.

10. In caso di concorsi di progettazione o di idee si applicano i benefici previsti dal comma 3 dell'articolo 19.

11. Il PUG può prevedere altre forme di incentivazione degli interventi di cui all'articolo 25 legate alla qualità progettuale degli interventi, quali in via esemplificativa: il rispetto di requisiti tecnici delle opere edilizie più elevati rispetto ai livelli minimi richiesti dalla disciplina vigente; l'osservanza di standard elevati in materia di efficienza energetica ed edilizia ecosostenibile; l'osservanza dei criteri della bioarchitettura; la realizzazione di insediamenti abitativi di cohousing e altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli. La Giunta regionale stabilisce specifici parametri per la valutazione della qualità progettuale degli interventi, eventualmente anche attraverso l'istituzione di apposita commissione regionale

12. In caso di concorsi di progettazione o di idee si applicano i benefici previsti dall'articolo 19, commi 3 e 4.

13. La Regione promuove e incentiva la formazione e l'aggiornamento professionale del personale assegnato agli uffici tecnici delle Province e dei Comuni, con particolare riferimento alla rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 25, anche avvalendosi degli ordini professionali competenti per l'obbligo della formazione continua ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. 7 agosto 2012, n 137 (Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali, a norma della legge 13 agosto 2011, n 138, convertito con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n 148).”;

- Il comma 8 dell'articolo 33 è sostituito dal seguente:

“8. Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali, le loro varianti ed i relativi strumenti d'attuazione vigenti, nonché quelli adottati entro la data di entrata in vigore di questa legge. Per l'attuazione degli strumenti di cui a questo comma, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla l.r. 34/1992 secondo le modalità e gli strumenti dai medesimi previsti e individuati. Gli eventuali programmi di fabbricazione (PdF) ancora vigenti decadono in ogni caso, in assenza del PUG, decorsi ventiquattro mesi dall'approvazione del PTCP o comunque decorsi quarantotto mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge. La disposizione di cui al secondo periodo non si applica ai Comuni di cui all'articolo 1, comma 2, della legge regionale 2 agosto 2017, n. 25 (Disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016).”;



- Al comma 9 dell'articolo 33, dopo le parole "nonché i rapporti giuridici", sono inserite le seguenti: "e i diritti";
- Alla fine del comma 13 dell'articolo 33 è aggiunto il periodo seguente: "L'adozione di tali varianti produce gli effetti degli atti di cui all'art. 15 comma 1.";
- Al comma 17 bis dell'articolo 33 dopo le parole: "di cui al comma 17" sono inserite le seguenti: ", terzo periodo,";
- Alla fine del comma 17 bis è aggiunto il periodo seguente: "Nelle more dell'adozione di tale accordo, e fermo il rispetto delle prescrizioni del PPAR, le condizioni, le modalità e i tempi sono indicati con apposita deliberazione della Giunta Regionale.";
- Alla lettera b) del comma 18 dell'articolo 33 sono soppresse le seguenti parole: "della struttura portante dell'intero edificio esistente dell'unità strutturale, se già non obbligatorio per legge";
- Al comma 18 bis dell'articolo 33, dopo le parole "almeno una delle condizioni di cui alle lettere", sono inserite le seguenti: "a), b),";
- Alla fine del comma 24 dell'articolo 33 sono aggiunte le parole: ", ivi incluse le procedure previste dalla l.r. n. 22/2009 per le quali vanno applicate, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del presente articolo, nonché quelle ivi richiamate di cui agli articoli 25 e 26.";
- Al comma 2 dell'articolo 34 dopo le parole: "(Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019)," le parole: "avendo cura che il loro impiego sia di norma collegato, in misura adeguata, agli ambiti urbani che li generano" sono sostituite dalle seguenti: "secondo quanto disposto dall'art. 21 comma 11.";
- Il comma 5 dell'articolo 34 è abrogato;
- il comma 6 dell'articolo 34 è sostituito dal seguente:
"6. La Giunta regionale, per l'adozione degli atti previsti in questo articolo, anche con riferimento alle discipline settoriali nella stessa richiamate, assicura adeguata informativa preventiva ai soggetti portatori di interessi collettivi, con i quali può attivare consultazioni";

Avvenuta la votazione, il Presidente ne proclama l'esito: "il Consiglio Regionale dell'Economia e del Lavoro approva all'unanimità".

Il Presidente
F.to Gianfranco Alleruzzo