

04 Dic 2019

Urbanistica Lombardia/2. Spinta alla sostituzione edilizia con il +20% dell'indice di edificabilità

Paolo Bertacco (*)

Il Consiglio regionale della Lombardia ha approvato, nella seduta dello scorso 12 novembre, la legge regionale n. 18/2019, con la quale ha introdotto delle importanti novità in materia di rigenerazione urbana e territoriale. Con tale testo normativo, pubblicato nel Burl il 29 novembre, la Regione Lombardia intende semplificare e incentivare le operazioni immobiliari di rigenerazione urbana, così da ridurre il consumo di suolo e da assicurare uno sviluppo sostenibile del territorio lombardo. In Lombardia, gli interventi di rigenerazione urbana erano già stati disciplinati dalla l.r. n. 12/2005, che detta le norme di governo del territorio lombardo, e da altre leggi regionali (l.r. n. 6/2010, n. 31/2014 e n. 7/2017). La nuova legge regionale n. 18/2019, invece di introdurre una disciplina ad hoc e di abrogare quella preesistente, interviene sulla normativa regionale già in vigore, modificando e integrando le disposizioni che si occupano della rigenerazione urbana.

IL TESTO DELLE LEGGE REGIONALE N.18/2019 DELLA LOMBARDIA

Cosa si intende per rigenerazione urbana

Una prima novità attiene alla definizione stessa di rigenerazione urbana che viene maggiormente specificata e dettagliata, sia nelle modalità con cui avvengono i processi di rigenerazione sia con riferimento agli obiettivi che devono essere perseguiti con tali interventi. In quest'ottica, per rigenerazione urbana si intendono gli interventi urbanistico-edilizi e le iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione e la riorganizzazione dell'assetto urbano «attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano».

L'individuazione degli ambiti destinati alla rigenerazione urbana

Al fine di individuare le aree che possono essere oggetto di interventi di rigenerazione, il Piano territoriale regionale (Ptr) dovrà elaborare specifici criteri volti ad individuare le caratteristiche delle aree che possono essere oggetto di rigenerazione. In attesa dell'adeguamento del Pgt alla pianificazione sovraordinata, viene comunque attribuito ai Comuni il compito di circoscrivere da subito, con una semplice deliberazione del Consiglio comunale, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale.

Le premialità per gli interventi di rigenerazione urbana

Al fine di incentivare i processi di rigenerazione urbana e di ridurre il consumo del suolo, il legislatore regionale prevede una serie di premialità per coloro che scelgano di intervenire sul patrimonio edilizio esistente, piuttosto che di costruire ex novo. Un primo incentivo riguarda i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, in quanto viene previsto espressamente che tali diritti siano collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. Ma la vera e propria rivoluzione riguarda l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente viene incrementato fino al 20%, sulla base di una serie di criteri definiti dalla Giunta regionale, che potrà demandare ai Comuni la facoltà di modulare l'incremento. Tale incremento è subordinato al perseguimento di alcune finalità, quali la realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, nonché l'eliminazione delle barriere architettoniche. Inoltre, gli interventi che usufruiranno del bonus volumetrico potranno essere realizzati anche in deroga all'altezza massima indicata nei PGT (nel limite del 20%), alle norme tipologiche e alle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali, nonché ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. Di queste premialità non potranno comunque beneficiare le grandi strutture di vendita, essendo espressamente escluse.

I programmi integrati di intervento (PII)

Qualora abbiano ad oggetto aree di notevole estensione territoriale o di particolare rilevanza per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i PII possono prevedere modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio. La previsione può trovare applicazione anche per i PII in corso di esecuzione. Nei casi di realizzazione di nuovi interventi, la convenzione attuativa del PII deve indicare la durata dello strumento attuativo, che può essere anche superiore a 10 anni, eventualmente prorogabile anche oltre il previgente limite di 3 anni.

Il patrimonio edilizio dismesso con criticità

Con questo termine si intendono gli immobili aventi qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre 5 anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. Gli interventi realizzati su questi immobili usufruiscono di un incremento del 20% dei diritti edificatori e, inoltre, sono esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree a standard. A ciò si aggiunga che, in caso di interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde maggiore dell'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10%, si ha un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla SL esistente del 5%.

Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati

La legge regionale in esame introduce una disciplina specifica per gli edifici rurali dismessi o abbandonati, prevedendo che il loro recupero costituisce attività di pubblico interesse e, pertanto, può avvenire in deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei Comuni. Di particolare interesse è la previsione secondo cui gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, esistenti alla data di entrata in vigore della legge in commento, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, purché siano rispettati i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale e, originariamente, non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Modifiche alla disciplina generale: riduzione degli oneri di urbanizzazione e compensazione del costo di costruzione

Viene significativamente modificata la disciplina in materia di calcolo degli oneri di

urbanizzazione, estendendo la riduzione ex lege del 60% degli oneri dovuta anche agli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione nonché quelli di ampliamento mediante lo sfruttamento di premialità edificatorie. La modalità di calcolo degli oneri viene semplificata dovendosi fare riferimento esclusivamente alla sola volumetria (in caso di edificazione a destinazione residenziale) ovvero alla superficie (per le altre funzioni urbane) interessate dall'intervento. Un'ultima importante novità concerne la facoltà di compensazione del costo di costruzione con il valore delle attrezzature pubbliche e di interesse generale previste in convenzione urbanistica purché queste non concorrano al reperimento della dotazione territoriale e siano totalmente aggiuntive.

Cambio di destinazione d'uso

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui al T.U. edilizia (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale) è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Gli usi temporanei

Al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi o inutilizzati, viene attribuita ai Comuni la possibilità di consentire, previa stipula di una convenzione ad hoc, l'utilizzazione temporanea di alcune aree, anche per usi che siano in deroga rispetto a quanto previsto nel vigente strumento urbanistico. L'insediamento temporaneo dell'uso non richiede il reperimento da parte del richiedente di aree per servizi e non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Tuttavia, se necessarie, il Comune può prevedere in convenzione delle opere di urbanizzazione minime.

Il recupero dei piani terra esistenti

Ai piani terra esistenti si applica la normativa vigente contenuta nella l.r. n. 7/2017, in tema di recupero dei seminterrati, salvo alcune deroghe indicate nella legge in commento. È interessante osservare che gli insediamenti di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico e che siano oggetto di progetti di rigenerazione, sono esclusi dal pagamento del contributo di costruzione e della monetizzazione dello standard.

(*) *Studio legale Bertacco Recla*