



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

RIFORMA URBANISTICA

Riqualificare l'esistente per preservare il futuro

3 agosto 2015

LE PAROLE CHIAVE DELLA RIFORMA URBANISTICA



Centralità e qualità
del paesaggio



Riqualificazione
dell'esistente.
Maggiore qualità
nella progettazione



Risparmio
dell'uso
del suolo



Sburocratizzazione
delle procedure



Responsabilità e
semplificazione



Partecipazione

Una riforma partecipata

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.**

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



Partecipazione

Partecipazione continua

È introdotto un articolo specifico per promuovere la partecipazione nei processi di pianificazione. (articolo 19)

E' prevista l'opportunità di attivare **ulteriori forme di partecipazione** a seguito **dell'adozione dei PRG** nel periodo di deposito del piano di 60 giorni. (articolo 37)

E' introdotta una **fase di deposito dei piani attuativi** di iniziativa privata preliminarmente alla loro approvazione. (articolo 51)

È disposto l'obbligo **di pubblicare sui siti internet istituzionali** di Provincia, comunità e comuni i **rispettivi strumenti urbanistici adottati** - PUP, PTC e PRG - e dei piani approvati. (articolo 19)



Partecipazione



**Risparmio
dell'uso
del suolo**

STOP al consumo di territorio

Una scelta di **responsabilità** per tutelare una risorsa non rinnovabile, per il **futuro delle nuove generazioni**.

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 demolizioni e ricostruzioni.

Obiettivo:
consumo zero di territorio
nel 2020.



Risparmio
dell'uso
del suolo

STOP a nuove aree di insediamento

Nuove aree di insediamento nei PTC e PRG: solo in caso di mancanza di alternative alla riqualificazione e comunque, per quanto riguarda il residenziale, per soddisfare motivate esigenze abitative primarie. (articolo 18)

Opere pubbliche: va condotta una verifica prioritariamente sul **patrimonio edilizio esistente**. (articolo 18)

Aree produttive: si incentiva l'utilizzo degli **insediamenti esistenti** anche per attività terziarie che, per dimensione e carico urbanistico, richiedono spazi adeguati. (articolo 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. (articolo 112)



Risparmio
dell'uso
del suolo

STOP a nuovi alloggi tempo libero e vacanze

E' confermata la disciplina in materia di residenza ordinaria e per tempo libero e vacanze, con il seguente rafforzamento:

- no a 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. (articolo 127 e 130)

Il comune determina l'utilizzo del contingente anche per **cambio d'uso** degli 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 provvedervi entro di 1 anno. Dopo tale data è esclusa la possibilità di definire il contingente.



Risparmio
dell'uso
del suolo



**Riqualficazione
dell'esistente.
Maggiore qualità
nella progettazione**

Riqualificazione dell'esistente: “ristrutturazione edilizia”

È ampliata la definizione di “**ristrutturazione edilizia**” introducendo la possibilità di modifica del sedime, nel rispetto della destinazione di zona, delle distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati.

Si ricomprensce nella ristrutturazione edilizia la demolizione e ricostruzione del volume originario anche con ampliamento del 20%. Nel caso di cambio d'uso si fa riferimento alla SUL.

Si configura come **recupero del patrimonio edilizio** esistente ogni intervento dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia.
(articolo 77)



Riqualificazione
dell'esistente.
Maggiore qualità
nella progettazione

Strumenti per la riqualificazione

Incentivati gli **accordi urbanistici** per attivare interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia:

- le varianti al PRG connesse ad accordi urbanistici non sottostanno a limiti di adozione
- l'accordo deve assicurare proporzionalità, parità di trattamento e trasparenza
- nel caso di valorizzazione di beni culturali l'accordo può essere concluso dalla Provincia con efficacia conformativa rispetto ai PRG. (articolo 25)

Attraverso la **compensazione urbanistica** il PRG può riconoscere **crediti edilizi** per promuovere interventi su aree oggetto di vincoli espropriativi, aree oggetto di riqualificazione urbanistica e ambientale, aree ricadenti in zone a elevata penalità. (articolo 27)



Riqualificazione
dell'esistente.
Maggiore qualità
nella progettazione

Incentivi per la riqualificazione

Meccanismi premianti per chi recupera gli edifici residenziali e ricettivi esistenti, quali bonus volumetrici (15% in deroga al PRG) o, in alternativa, il riconoscimento di crediti edilizi per il trasferimento di parte del volume esistente su altre aree. L'intervento è soggetto a permesso di costruire previo parere della CPC. (articolo 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. (articolo 110)

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. (articolo 111)



Riqualificazione
dell'esistente.
Maggiore qualità
nella progettazione

Il contributo di costruzione

Nel caso di interventi di **recupero**, è fissato nel **5% del costo medio di costruzione**; è invece fissato nel **20%** dello stesso costo medio nel caso di interventi di **nuova costruzione**. (articolo 122)

I comuni possono ridefinire l'aliquota del 5% in una misura compresa tra il 5 e l'8%; possono ridefinire l'aliquota del 20% in una misura compresa tra il 15 e il 20%. (articolo 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. (articolo 87)



Riqualificazione
dell'esistente.
Maggiore qualità
nella progettazione



**Centralità e qualità
del paesaggio**

Qualità del paesaggio

È riconosciuto il ruolo dell'**Osservatorio del paesaggio** quale **strumento di partecipazione** rispetto alle strategie di gestione e valorizzazione del paesaggio. (articolo 12)

Sono **rafforzati i compiti delle commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio delle comunità**, per la qualificazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia più significativi (piani attuativi, demolizioni e ricostruzioni negli insediamenti storici, opere pubbliche di competenza delle comunità e dei comuni, interventi in deroga). (articolo 7)

È previsto il **Comitato provinciale per la cultura architettonica e il paesaggio** quale strumento di **supporto per amministrazioni e professionisti**. (articolo 13)



Centralità e qualità
del paesaggio

Qualità del paesaggio

Rafforzamento della **componente tecnica esperta** nelle CPC e nelle CEC, per una maggiore attenzione alla qualità architettonica nella valutazione dei progetti, e individuazione dei componenti tecnici mediante **avvisi e valutazione comparativa delle candidature** (articoli 7 e 9)

Specificazione in legge dei **contenuti dei piani attuativi** al fine della valutazione dell'inserimento paesaggistico; obbligo di rappresentare la planivolumetria generale dell'intervento in relazione agli edifici e agli elementi fisici delle zone adiacenti. (articolo 49)



Centralità e qualità
del paesaggio



Responsabilità e
semplificazione

Responsabilità e semplificazione

Responsabilità:

- responsabilizzazione dei **professionisti incaricati** della predisposizione di atti rilevanti nei procedimenti pianificatori o edilizi in materia di pericolo idrogeologico; (articolo 15)

- responsabilizzazione dei professionisti incaricati nella attestazione della corrispondenza tra copia cartacea della documentazione pianificatoria e progettuale e copia informatica, per ridurre il costo degli atti e agevolare le fasi istruttorie e la consultazione di piani e progetti (articolo 11)



Responsabilità e
semplificazione

Autorizzazione paesaggistica

Si chiariscono in **un unico articolo** gli interventi che richiedono l'autorizzazione paesaggistica e i diversi soggetti competenti (CUP, CPC e Sindaco). (articolo 64)

Si introduce un **termine di sessanta giorni per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica**. (articolo 67)

Si stabilisce che gli **interventi liberi** sotto il profilo edilizio sono liberi anche dal punto di vista paesaggistico. (articolo 64)



Responsabilità e
semplificazione

Coordinamento delle valutazioni

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; in tal caso l'intervento non è poi sottoposto alla CEC e al comune spetta la sola verifica della conformità urbanistica. (articolo 7)

Nella gestione associata delle funzioni i comuni istituiscono un'unica CEC. (articolo 9)

Nel caso in cui le autorizzazioni paesaggistiche coinvolgano più autorità competenti è previsto il **raccordo unitario delle procedure** (interventi soggetti a VIA o a AUT - articolo 66; interventi soggetti anche parzialmente a vincolo di beni culturali - articolo 66)



Responsabilità e
semplificazione

Pianificazione urbanistica

Risparmio di consumo del suolo e qualità del contesto urbano sono i due principi cardine della **pianificazione territoriale**. (articolo 18)

La nuova legge punta alla **razionalizzazione dei contenuti del PTC e del PRG** e alla semplificazione dei relativi procedimenti di formazione:

- 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; (articoli 23 e 32)

- il procedimento di formazione del PRG è confermato rispetto alle modifiche introdotte con lp 3/2014 che hanno assicurato **tempi certi e congrui**. (articoli 24 e 37)



Responsabilità e
semplificazione

Piani territoriali di comunità (PTC)

- il PTC integra gli aspetti paesaggistici, insediativi e socio-economici del territorio
- Approfondisce **l'inquadramento strutturale** del PUP e ne delimita le aree di tutela ambientale con diretta efficacia delle previsioni
- Dimensiona e individua le **aree per attrezzature di livello sovralocale** con diretta efficacia delle previsioni
- Individua le seguenti aree, comportando aggiornamento del PUP: 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



Responsabilità e
semplificazione

Piani regolatori generali (PRG)

- il PRG detta la disciplina, in via prioritaria, 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**, se non per soddisfare esigenze abitative primarie da motivare nella valutazione strategica del piano
- È promosso lo **strumento dell'accordo urbanistico** per incentivare interventi di trasformazione urbanistica delle aree insediate e di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 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



Responsabilità e
semplificazione

Pianificazione attuativa

Semplificazione dell' **articolazione dei piani attuativi**, distinguendo tra:

- piani di riqualificazione urbana;
- piani attuativi per specifiche finalità (edilizia pubblica, insediamenti produttivi)
- piani di lottizzazione. (articolo 50)

Ridefinizione della **durata delle previsioni di piano attuativo**:

- durata di 10 anni delle previsioni di piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico-privata (articolo 45)
- 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 attuativa. (articolo 45)



Responsabilità e
semplificazione

Vincoli espropriativi

Disciplina delle aree soggette a vincoli espropriativi:

- possibilità per i proprietari di realizzare gli interventi pubblici previsti nelle aree soggette a vincolo espropriativo, previa convenzione; (articolo 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. (articolo 48)



Responsabilità e
semplificazione

Disciplina edilizia

La riforma **riduce la frammentazione della disciplina** che regola l'attività edilizia nell'ottica della semplificazione di contenuti e procedure.

Le disposizioni relative ai **titoli edilizi** sono razionalizzate per chiarire tipologia di intervento, titolo corrispondente e procedure dirette al rilascio o alla presentazione dei medesimi.



Responsabilità e
semplificazione

Conformità urbanistica II.pp.

Ridefinizione delle opere soggette a **conformità urbanistica** quali **opere per la cui realizzazione si applica la normativa in materia di lavori pubblici** (articolo 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; inoltre 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
- accertamento di conformità di competenza della comunità o dei comuni per le opere delle comunità o dei comuni e dei relativi enti pubblici strumentali; accertamento di conformità 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



Responsabilità e
semplificazione

Attività edilizia e titoli

- individuazione dell'attività edilizia libera; (articolo 78)
- corrispondenza tra **interventi liberi** sotto il profilo edilizio e interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica; (articolo 64)
- introduzione della **SCIA obbligatoria** per determinati interventi nonché per gli interventi che non sono liberi e che non sono soggetti a permesso di costruire (articolo 85)
- SCIA alternativa al permesso di costruire per interventi di recupero dell'edilizia esistente senza aumento di volume e demolizioni e per interventi previsti da piani attuativi quando i piani contengono precise disposizioni per la realizzazione degli interventi; (articolo 85)
- ampliamento degli 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 (articolo 92)



Reg. urbanistico-edilizio unico provinciale

Viene prevista la predisposizione del regolamento urbanistico-edilizio unico provinciale, quale **strumento unitario di attuazione della legge**, avente **immediata efficacia** rispetto ai regolamenti edilizi comunali, ai PTC e PRG; (articolo 120)

Il regolamento contiene:

definizione dei parametri edilizi e urbanistici, metodi di misurazione, disposizioni su standard urbanistici, disposizioni su parcheggi pertinenziali, opere di infrastrutturazione del territorio, interventi ammessi in area agricola, interventi ammessi nelle aree produttive del settore secondario, interventi ammessi nelle aree sciabili, modalità di presentazione dei progetti, documentazione da presentare per la domanda di autorizzazione paesaggistica e di permesso di costruire o da allegare alla SCIA, distinguendo tra la documentazione necessaria per l'avvio dei lavori da quella da consegnare a fine lavori per il rilascio dell'agibilità; (articolo 74)



Responsabilità e
semplificazione

Disposizioni urbanistico-edilizie per specifiche finalità

Razionalizzazione per aree tematiche delle disposizioni relative a specifiche finalità.

Disposizioni per gli interventi in **area agricola**: (articoli 112-116)

- vincolo permanente degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola; 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



Responsabilità e
semplificazione

Disposizioni urbanistico-edilizie

Disposizioni per gli interventi in **area produttiva del settore secondario**: (articoli 117-118)

- specificazione delle 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)
- possibilità di superare i parametri edilizi nel caso di interventi per attività produttive, valutate positivamente in sede VIA, nelle aree produttive di livello provinciale

Disposizioni per gli interventi negli **insediamenti turistici** (articolo 119)



Responsabilità e
semplificazione

Entrata in vigore e attuazione

Entrata in vigore della legge:
agosto 2015



Adozione del regolamento unico urbanistico-edilizio provinciale **entro 8 mesi** (articolo 124) previa verifica con il tavolo di confronto

Strumenti di supporto:

- pubblicazione della circolare illustrativa
- attivazione presso il Serv. Urbanistica di uno sportello per quesiti e confronto
- incontri sul territorio e confronto con portatori di interessi