

## Sintesi modifiche LUR del 1 ago 2016

Ci sono voluti otto mesi per riallineare una legge che aveva fatto scalpore in negativo. Ora ci sono degli accenni di qualità, come la Rigenerazione Urbana, l'eliminazione della verifica obbligatoria del Quadro Conoscitivo, e tante altri piccoli particolari che la rendono applicabile. Soprattutto l'approvazione congiunta definitiva del QTRP da applicare immediatamente.

Non sono stati corretti i punti più chiacchierati, come il concetto di "consumo di suolo zero" e la possibilità per i piccoli Comuni di realizzare un Piano urbanistico ibrido tra PRG/PSC. Per tali Comuni, in particolare per quelli costieri, occorre un obbligo per la Rigenerazione Urbana che invece rimane solo un indirizzo.

L'auspicio è quello di chiudere velocemente con questi Piani e passare ad una nuova fase urbanistica.

Ma ci si chiede come fare a chiudere se i commissari ad acta sono stati spostati a dicembre 2017? Quale sindaco impegnerà il proprio consenso politico e i soldi della sua amministrazione se l'ennesima proroga è giunta puntualmente?

Si propone di seguito un'analisi veloce della nuova normativa, lasciando ad un commento non ferragostano l'analisi delle problematiche ancora non risolte della legge urbanistica regionale.

### Art. 3 – Rigenerazione Urbana

La locuzione "Rigenerazione urbana" entra per la prima volta nella legge urbanistica calabrese. La Giunta Regionale dovrà elaborare un documento di indirizzo operativo sulla Rigenerazione Urbana facoltativo per l'applicazione nei rispettivi Comuni.

### Art. 9 – Supporto alla Pianificazione

Entro il 30 settembre 2016 la Giunta Regionale approva un disciplinare operativo per il raccordo delle diverse funzioni regionali.

La verifica del Quadro Conoscitivo dei Piani, sulla comparazione dei dati degli SHP del SITO, è realizzata fino all'approvazione del QTR, avvenuta in successiva istanza del Consiglio regionale. Pertanto non dovrebbe aver più luogo. Per effetto del QTRP approvato i Piani dovranno sempre utilizzare i dati degli SHP (livelli digitali) del SITO.

### Art. 9 bis – Componenti del Nucleo di Valutazione

Del bisogno di un Nucleo di Valutazione dell'Urbanistica Regionale generalmente non si sente la necessità. La Giunta aveva tentato la sua eliminazione, ma la politica aumenta sempre la sua composizione. In questo caso si sono aggiunti il rappresentante ministeriale, il mondo agricolo, e le cooperative edilizie.

### Art. 13 – Conferenze di Pianificazione

Viene esplicitato che la verifica regionale del quadro conoscitivo viene eliminata dopo l'approvazione definitiva del QTRP, già avvenuta. Si esplicitano la validità delle attività di copianificazione con il Ministero sui Piani Paesaggistici in itinere in applicazione del QTRP.

### Art. 20 - PSC/PSA Componente geologica

Viene proposta una riformulazione degli appositi commi che a prima vista sono più chiari degli adempimenti da realizzare per la mitigazione dei rischi.

### Art. 21 – REU e RO

Viene imposto lo studio della componente geologica del Piano anche per il R.O. prima non previsto.

### Art. 25 – Aggiornamento dinamico del QTRP

La modifica riporta il nuovo approccio verso la possibilità della modifica dei vincoli senza che si possa trattare di variante allo stesso strumento urbanistico. Si prefigura una procedura per eventuali modifiche del quadro conoscitivo del QTR.

### Art. 25 bis – Piano di Ambito Paesaggistici

Si parla di una pluralità di Piani Paesaggistici e non più di un solo piano. Si ricorda che i territori calabresi sottoposti a tutela paesaggistica sono circa 62. Per la loro approvazione viene ribadito la copianificazione con il Ministero MiBACT.

### Art.26 – PTCP

Nelle more di definizione del ruolo Provincia viene ribadita la presenza in copianificazione del Ministero MiBACT e viene esclusa l'ipotesi del silenzio assenso per il procedimento VAS.

### Art.27 – formazione del PSC/PSA

Viene, anche qui, esplicitato che la verifica regionale del quadro conoscitivo viene eliminata dopo l'approvazione definitiva del QTRP, già avvenuta. Si esplicitano la validità delle attività di copianificazione con il Ministero sui Piani Paesaggistici in itinere in applicazione del QTRP e viene esclusa l'ipotesi del silenzio assenso per il procedimento VAS.

Viene determinato il termine in 60 gg (no 30) per il RUP, dopo la conclusione della Conferenza di Pianificazione, per gli adempimenti di approvazione del documento definitivo nel Consiglio Comunale.

Questa è una fase ancora molto nebulosa e complicata per i Comuni. Non si è riusciti a portare all'interno della Conferenza di Pianificazione i procedimenti di cui al Settore del Dipartimento lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 13 della l. 64/1974 e dell'articolo 89 del d.p.r. 380/2001. Pertanto la fine della Conferenza rimane una chimera tutta da verificare.

Rimane escluso il silenzio assenso, prima previsto, per il procedimento della VAS:

### art.27 bis – PSA

La piccola modifica realizzata rappresenta una enorme opportunità per i Comuni dei PSA. La facoltà di rendere esecutivo il Piano, dopo la fine delle procedure esterne, e del proprio Consiglio Comunale permette una operatività del singolo Comune, prima impensata.

### Art,27 TER – RO. Procedura semplificata – Comuni meno di 5.000 ab. Previsti

Viene data una nuova opportunità ai Comuni ritardatari, fino al 31 dic 2016, di non realizzare più il PSC ma un "R.O." previa la procedura di "Verifica di compatibilità del Piano vigente" ad opera della Regione. Ovvero è il Dipartimento di Urbanistica che decide se il Comune debba fare un R.O. semplificato o un PSC.

I tempi del processo di approvazione vengo riportati ad una similitudine al PSC e pur essendo ristretti e con un parere MiBACT e con l'assenza della VAS, non sembrano essere veramente brevi. Pertanto ci si chiede se i Comuni aderiranno a tale possibilità essendo poi impossibilitati a realizzare varianti urbanistiche.

### Art.27 quater – Consumo suolo zero

Viene di nuovo specificato il concetto di "Consumo di suolo zero" individuato nella non espansione ulteriore del PRG/PdF vigenti. Mentre tutti i documenti, richiamati dalla legge stessa, intendono il Consumo di suolo zero semplicemente come nessun edificio in un nuovo impianto urbanistico.

E' risaputo che in Calabria i Piani vigenti hanno disposto lo spreco edilizio di cubature inusitate, in particolare nei Comuni costieri, ed una tale opportunità gli consente di conservare uno spreco di suolo altrimenti non utilizzabile.

Per la prima volta vengono ricomprese anche le aree con edilizia abusiva, senza specificare se legalizzate o meno, che notoriamente non fanno mai parte della previsione dei piani vigenti, altrimenti non erano abusivi.

Per i Comuni che decidono, entro il 31 dic 2016, di adottare questa procedura avranno i tempi di approvazione dimezzati. A proposito dei tempi si deve evidenziare che l'unico tempo che la Regione ha è quello della conferenza di pianificazione mentre tutti gli altri sono del tutto Comunali.

#### Art.50 – Assetto AGRICOLO E FORESTALE, usi civici

Con questa modifica la Regione si rende conto della difficoltà dei Comuni al riconoscimento effettivo delle particelle catastali degli usi civici. La modifica obbliga comunque i Comuni a inserire nel PSC/PSA tutto quello che sia già di conoscenza accertata, ma rinvia l'accertamento effettivo al momento del permesso edilizio effettivo.

#### Art.57 – Mutamento d'uso

Continua l'estenuante modifica di questa parte di normativa per renderla omogenea ai dettami nazionali. È stata inserita la facoltà di permettere la formazione di esercizi di vicinato ovunque ad esclusione delle zone E. ed inoltre viene specificato che anche il mutamento d'uso senza aggiunta di standard è soggetto a titolo abilitativo.

La norma va sicuramente verso l'obiettivo di riportare le piccole attività commerciali nel tessuto urbano, vista la crisi dei grandi centri commerciali, l'unico appunto può essere quello di continuare a parlare di zonizzazione (A,B,E) mentre il PSC/PSA non le prevede più.

#### Art.65 – termini di approvazione

Si tratta della ennesima proroga fino al 31 dicembre 2017 per approvare i PSC/PSA (17 anni dopo l'approvazione della L.r. 19/02) oltre il quale vi sarebbe il commissario ad Acta di cui all'art. 28 e 67.

Si tratta di uno spauracchio a cui non crede più nessuno. Con la scusa di dare del tempo per adeguarsi alla nuova normativa le proroghe si susseguono e rendono la normativa del tutto inefficace. Quale Comune spende soldi e tempo e perfino rischia il suo consenso politico, immettendo vincoli aggiuntivi, se ha la certezza che alla fine una nuova proroga ci sarà? In particolare questa certezza è surrogata dai PSC dei grandi Comuni calabresi quasi tutti ai primi passi del procedimento.

Le misure di "salvaguardia" intermedie tendono a eliminare dall'operatività tutte le nuove zone (C-D).

Forse la norma più cogente in questo settore è l'impossibilità di realizzare varianti in una Regione dove la "variante" è stata assunta come sistema di pianificazione principale.

