



LR 18/2019

Gli aspetti relativi alle destinazioni d'uso  
e ai diritti edificatori

# Riflessioni generali sulla legge per la rigenerazione

Una legge generosa e ambiziosa, forse troppo, che si presenta come una riforma radicale della disciplina del governo del territorio, modificando sostanzialmente i contenuti e la natura del piano comunale.

Il campo della "rigenerazione urbana e territoriale" è potenzialmente vastissimo, abbraccia condizioni e problematiche diverse che possono riguardare le aree centrali della città e quelle marginali, i nuclei isolati e le periferie, le grandi aree industriali e singoli cascinali nella campagna.

Ne consegue una legge a tutto campo, che spazia dai principi della pianificazione, ai contenuti del piano ed alle modalità attuative fino alla disciplina degli interventi edilizi e dei contributi di costruzione. Il tutto all'interno di un testo di legge che nel corso dei suoi tre lustri di vita ha subito una trentina di revisioni, integrazioni, modifiche, ampliando i contenuti e i compiti della pianificazione.

Di seguito le principali modifiche introdotte nella LR 12/2005 →

## LR 12/05 - Parte I - Pianificazione del territorio

- aggiorna le disposizioni relative al **consumo di suolo** e modifica i contenuti della relativa carta (artt. 3, 10.1.ebis, 10,2,ebis);
- inserisce l'individuazione delle aree di rigenerazione fra i **compiti del Documento di Piano** (artt. 8.equinquies; 8bis);
- interviene sulla **disciplina delle attività commerciali** (art. 10.1ter);
- introduce la "**perequazione territoriale intercomunale**" ed una nuova disciplina delle modalità di gestione dei diritti edificatori di perequazione (Artt. 11.2ter; 11.4);
- interviene sull'**attribuzione della capacità edificatoria** attraverso il complesso meccanismo delle premialità e delle deroghe (art. 11.5);
- aggiorna le **procedure per la formazione dei Piani Attuativi** che non abbiano raccolto l'adesione di tutte le proprietà (art. 12);
- introduce la facoltà per i **Comuni di partecipare direttamente alle iniziative di rigenerazione** (art. 23bis).

## LR 12/05 - Parte II - Gestione del territorio

- modifica le **procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi** (artt. 33, 34);
- introduce l'obbligo per i Comuni di **individuare gli immobili dismessi** da più di 5 anni che creano criticità e ne disciplina il recupero (art. 40bis);
- disciplina il **recupero degli edifici rurali** dismessi o abbandonati (art. 40ter);
- **modifica la disciplina dei contributi di costruzione** per la rigenerazione e per gli interventi di ristrutturazione, con sconti e maggiorazioni (Artt. 43.2quater; 44.8; 48);
- modifica l'elenco delle **opere di urbanizzazione aggiungendo gli "interventi di bonifica ... e di gestione sostenibile delle acque meteoriche"** (art. 44.4);
- sovrverte la **disciplina delle destinazioni d'uso** e delle relative dotazioni urbanistiche (art. 51);
- disciplina **l'uso temporaneo** degli immobili da recuperare (art. 51bis);
- riscrive la disciplina dei **Programmi Integrati di Intervento** (artt. 87, 88, 90);
- ridefinisce le misure di salvaguardia per le nuove infrastrutture di interesse regionale (art. 102bis).

## La riforma dell'art. 51: disciplina delle destinazioni d'uso

- *"... sono sempre considerate fra loro compatibili... le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda."*
- *"Nella superficie urbanizzata, come definita dal PTR, all'interno delle categorie di cui all'art. 23ter del DPR 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è soggetta al reperimento di aree per servizi e di interesse generale."*
- *"...le .. destinazioni d'uso [attività logistica o autotrasporto su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, grandi strutture di vendita, attività insalubri ai sensi del DM 5/9/94] .. devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti di PGT."*
- liberalizzazione della attività commerciali di vicinato e dell'artigianato di servizio nei nuclei di antica formazione (1<sup>ter</sup>);
- per i mutamenti di destinazione d'uso con opere i Comuni possono solo "... pretendere la dotazione di aree [per servizi] corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse."

## Art. 51bis: gli usi temporanei per lanciare la rigenerazione

- *"Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi ... mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa la stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea ... in deroga al vigente strumento urbanistico."*
- *"L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici ... sia immobili privati."* (comma 2);
- Deve essere garantita la salubrità e la sicurezza degli ambienti, non deve compromettere l'attuazione del PGT, viene autorizzato una sola volta per un periodo di 3 anni, prorogabile di altri 2;
- Non sono richieste dotazioni urbanistiche e le opere di urbanizzazione eventualmente realizzate possono essere portate a scomputo degli oneri dovuti per le trasformazioni definitive.
- *"È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici... come attrezzature religiose, sale scommesse e sale giochi."*

## Art. 11: Perequazione – diritti edificatori - premialità

- *"I Comuni ... possono prevedere forme di perequazione territoriale intercomunale, anche attraverso la costituzione di un fondo ... Il Piano Territoriale Metropolitano determina i casi nei quali la gestione unitaria del fondo è affidato alla Città Metropolitana di Milano al fine di sviluppare progetti ... di rilevanza sovracomunale."*
- *"I diritti edificatori ... di perequazione ... vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana."*
- *"I Comuni, le Province e la CMM individuano ... le aree destinate alla creazione di parchi anche sovracomunali. I Comuni possono attribuire a tali aree un incremento massimo del 20% degli indici di edificabilità ...";*
- *"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato del 20% ...".*
- *"Gli interventi [sul patrimonio edilizio esistente] sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20%, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze,..." "*

*FINE !*