

LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE Seminario di Approfondimento

Contributo alla Tavola Rotonda di
Ing. GIORGIO SANDRONE – Studio Mellano Associati

--- TRACCIA ---

PREMESSA

Per un operatore del settore a cui ritengo di appartenere, a chi si occupa di pianificazione e di territorio ormai da molti anni, ritengo che la nuova revisione della L.R. 56/77 attuata dalla Regione Piemonte l'abbia già raggiunta: si parla nuovamente di pianificazione, di programmazioni strategiche, di strategie territoriali.... In buona sostanza si focalizza nuovamente il dibattito sul **PROGETTO** del territorio. Questo richiamo alla centralità del "progetto" anche nel settore territoriale mi sembra necessario e rilevante, atteso che negli ultimi anni la redazione di Piani Regolatori e varianti sono divenuti più che strumenti di progetto, luoghi di collazioni di competenze collaterali al progetto territoriale (geologia, idraulica, acustica, rischi rilevanti, VAS-VIA, ecc.) rendendo nei fatti, se non nella sostanza, più marginale il contenuto culturale e professionale che dovrebbe essere, a mio avviso, preponderante: **"la pianificazione progettata"**.

In tutto questo aspetto, oggi si sente la mancanza di una visione generale, un indirizzo strategico, presente nei decenni passati, tradotta dalla tecnica urbanistica in Piani e Programmi organici di area vasta e su interi territori urbani. Oggi la situazione economica, le incertezze sul percorso che dobbiamo intraprendere non aiutano a ricostruire un percorso virtuoso, così come l'assenza di una revisione ed una chiara attualizzazione della legislazione nazionale del settore non aiutano, anzi

intraciano la definizioni di strumenti legislativi locali (regionali) più innovativi.

Ritornando alla legge regionale 3/2013, il parere di un tecnico del settore **è sostanzialmente positivo**, e si accomuna al generale accoglimento favorevole della legge, anche se con qualche sfumatura. Si può affermare che la legge abbia un **approccio timido** in quanto non revisione generale della Legge, non imperniata sulla dualità piano strutturale – p. operativo – art. 14 bis. La discussione sulla legge, sulla sua caratura, su come avrebbe dovuto affrontare il tema della pianificazione è stata ampia e certamente non è il caso di ripetersi: non siamo in presenza di una legge bella o meno bella, a mio avviso siamo in presenza di una legge perfetta ma **giusta**, intendendo come tale un approccio razionale alla situazione di attesa venutasi a creare: questa legge è l'esito del contesto economico che viviamo, di questa "palude" socioeconomica di cui non intravediamo ancora i margini. .

Il parere, lo si ricorda, è comunque positivo, e questa valutazione è da ricercarsi nella sua concretezza, nel trattare e formalizzare, assicurando una base giuridica più solida che in passato, a strumenti tecnici e procedimenti ormai entrati nel lessico dell'urbanistica – copianificazione, perequazione, deroghe, **semplificazioni**.

Parliamo quindi delle semplificazioni introdotte. **Cosa intendiamo per semplificazioni??** Cerchiamo di capirci sul tema delle "semplificazioni". Questa tema da qualche tempo è onnipresente, un mantra.

SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI

1. Bene le semplificazioni per **uniformazione procedimentale**:
 - 1.1 intendo che tutte le varianti e revisioni strutturali seguiranno un'unica procedura – quella di copianificazione;
2. Bene le semplificazioni di **processo**:
 - 2.1 dove finalmente vi è una legge sulla VAS e tutti confluisce nell'unico procedimento di conferenza di servizi o copianificazione;
 - 2.2 dove il legislatore ha cercato, in linea con la legge vigente (ecco la timidezza della legge) di velocizzare i tempi amministrativi. Si è scelto di percorrere strade in qualche modo già battute;
 - 2.3 dove il Progetto definitivo può essere adottato dalla Giunta comunale (si dovrà ricordare ai comuni di valutare questa opportunità nei propri regolamenti);
3. Bene l'introduzione di **maggiori opportunità** di intervento con le **varianti non strutturali** :
 - 3.1 intendo la possibilità di intervenire anche sul comparto residenziale (forse perché adesso di case non se ne vendono più?) per i comuni inferiori a 10.000 ab. (max 4 %);
 - 3.2 riconoscere la necessità di interventi più agevoli per il Pubblico – varianti per le valorizzazioni del patrimonio (art. 16 bis);
 - 3.3 riconoscere casi particolari che possono fruire di un percorso privilegiato (art 17bis – Varianti semplificate , art. 14 L.R. 20/09 rigenerazione urbana), **anche promossi dai Privati**.
4. Bene il chiarimento sulle **fasce di rispetto: art. 27 e 29**. Particolare rilevanza assumono le scelte effettuate nella riscrittura dell'art. 29 dove nell'ambito della trattazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, finalmente, si palesa una vera interazione organica tra analisi di settore (l'idraulica) e la pianificazione urbanistica. Qui si supera la pianificazione per "vincoli", rilevando le vere condizioni di rischio dei territori;

5. Ed ancora bene sulle varianti semplificate, la possibilità per i privati di essere dotati di uno strumento più agevole nei confronti di interventi di competenza del SUAP (Varianti Semplificate, art. 17 bis) ed il rimando all'applicazione delle procedure più celeri previste dalla conferenza dei servizi prevista dalla L. 241/...

PERPLESSITA'

Come si è detto all'inizio la legge è appena stata introdotta, abbiamo l'obbligo professionale di sperimentarla per comprendere quali possano essere i suoi limiti ed eventualmente gli aggiustamenti in corsa che potranno essere effettuati. Come tecnico del settore, sentiti anche Uffici comunali ordinariamente coinvolti nei procedimenti, solle quindi alcune prime perplessità "operative" chiedendomi se sia veramente indispensabile:

1. imporre una nuova "perimetrazione del centro abitato su mappa catastale", art. 12 c.5bis. art. 12. Dobbiamo intenderci cosa significa aree edificate con continuità, lotti interclusi, aree di frangia e insediamenti sparsi **Esempio della villa con parco**;
2. abbandonare il **documento programmatico** L1 e trasformarlo in **proposta tecnica di progetto preliminare**? Con l'obbligo di presentare molti più elaborati progettuali. Sotto il profilo tecnico non è una complicazione (si anticipano attività da redigere comunque), ma l'azione comunale perde freschezza ed agilità. Prima il confronto **formale** con gli enti sovraordinati lo acquisivi più agevolmente Non si dimentichi inoltre che oggi, a differenza di ieri, già con l'adozione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare si attiva la salvaguardia (lo strumento è opponibile contro terzi). Bisognerà spiegarlo bene alle Amministrazioni e chiarire cosa potrà essere introdotto nelle delibere di adozione per mitigare tale aspetto;
3. Molti temi sono stati demandati alla successiva formazione di regolamenti o Delibere. La loro redazione costituirà una fase delicata, in quanto richiede, soprattutto per alcuni di essi, forti capacità di "vision" operativa e di organizzazione delle differenti istituzioni territoriali coinvolte dai processi di pianificazione. Parlando di "semplificazioni" sappiamo come sia possibile complicare, appesantire

il procedimento con circolari difficili (molto teoriche, molto “accademiche”). Un esempio per tutti la circolare regionale introdotta nel 2010 sui RIR.....

Sullo **strumento della variante semplificata (art. 17bis)**, appare necessario chiarire alcuni passaggi, o meglio chiarire più oggettivamente cosa si intenda per “Comuni interessati” dalla variante per la ratifica della stessa. Con riferimento all’art. **14LR 20/09** forse andrebbe chiarito cosa si intende per i programmi di qualificazione comunali, ora che le proposte le possono fare anche i privati.

DUBBI

Con le perplessità si formano anche i dubbi. A puro titolo esemplificativo se ne segnalano un paio, per dimostrare che non sempre “semplificazione” porta a contenuti più agevoli:

1. Centro abitato ai sensi dell’art. 12. Qualche ufficio provinciale segnala che in assenza di perimetro tutte le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità? Anche se risultava evidente la sua inclusione. ;
2. Sulla proposta tecnica di progetto preliminare scatta la salvaguardia preferivo la precedente visione, che attendeva il benessere della prima conferenza e l’adozione del progetto preliminare. (art. 58, c.2);

ATTESE - CONCLUSIONI

In conclusione, spesso le semplificazioni e le complicazioni non sono contenute nelle leggi ma nelle circolari o negli atti conseguenti. Penso sia determinante produrre buoni documenti, verificati e operabili, coerenti con le risorse economiche disponibili e che potranno essere realmente allocate dagli Enti sul procedimento di copianificazione.

Ragioniamo, si cerchi un confronto con le differenti istituzioni, con le associazioni interessate, soprattutto i comuni che devono poi gestire in prima persona l’attività amministrativa, prediamoci del tempo, se serve,

prima di indirizzare definitivamente i procedimenti con circolari non sperimentate.

Diamo una priorità alla stesura delle 20 circolari evitando di disperdere l'energia di chi è demandato ad occuparsene. Magari non cerchiamo di essere i primi della classe, imitiamo le eccellenze senza volerle necessariamente superare in una rincorsa senza fine.

In ogni caso, ed è la considerazione finale che vorrei portare all'attenzione, il processo di pianificazione non si risolve solo con leggi e regolamenti ben fatti, bisogna agire sulla formazione delle figure professionali che siederanno attorno al tavolo di copianificazione, perché senza una diversa ottica di approccio non si perverrà alla maturità del procedimento ed alle opportunità di sinergia che può realmente offrire.

Istituzioni, Associazioni Professionali, Amministrazioni Pubbliche dovranno, per le proprie competenze avviare senza esitazione questo percorso formativo.