

**CENNI SULLA FASE TRANSITORIA DELLA NUOVA
LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2017, n.24
“DISCIPLINA REGIONALE
SULLA TUTELA E L’USO DEL TERRITORIO”**

LE RAGIONI DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

- Aumentare la qualità urbana, rendendo le città più attrattive, sicure e vivibili, per mezzo di:
 - politiche di rigenerazione urbana
 - migliori servizi e funzioni strategiche
 - nuova qualità ambientale
 - maggiore resilienza ai cambiamenti climatici
 - sicurezza sismica
 - efficienza energetica
- Contenere il consumo del suolo introducendo il principio del consumo del suolo a saldo zero
- Bloccare la dispersione insediativa

- Rendere più efficiente il sistema della pianificazione regionale con la semplificazione della struttura dei piani, una maggiore flessibilità dei loro contenuti e con l'introduzione di tempi certi e meccanismi procedurali adeguati ai tempi di decisione delle imprese e alle risorse della Pubblica Amministrazione

I PRIMI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA LEGGE

La nuova legge chiede ai Comuni di dotarsi, entro tre anni, di un Ufficio di piano e di un nuovo piano urbanistico, il PUG (Piano Urbanistico Generale) , (sostitutivo di PSC e RUE) il quale deve:

- essere orientato al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato
- individuare e perseguire una strategia per la qualificazione della città pubblica
- limitare e disincentivare i nuovi insediamenti in espansione del territorio urbano esistente
- semplificare i contenuti del piano urbanistico e demandare la definizione della disciplina urbanistica di dettaglio allo strumento attuativo, costituito principalmente dall'AO - Accordo operativo, che sostituisce gli attuali POC e PUA

IL PERIODO TRANSITORIO FINO AL NUOVO PUG

E' previsto un periodo transitorio per l'adeguamento della pianificazione comunale alla nuova legge.

Nel corso del periodo transitorio i Comuni, oltre a costituire l'Ufficio di Piano e predisporre e approvare il nuovo PUG, possono completare i processi di pianificazione in corso, dare attuazione ai piani vigenti, anche facendo varianti specifiche agli stessi.

Il periodo transitorio è diviso in due fasi:

- La prima di 3 anni (fino al 1/1/2021)
- La seconda di altri 2 anni (fino al 1/1/2023)

1a FASE DI TRE ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2021)

I Comuni devono costituire l'Ufficio di piano e avviare formalmente l'iter di predisposizione del nuovo piano con le seguenti casistiche.

- Se ancora dotati di PRG o di “piano spacchettato” procedere alla redazione del nuovo PUG con le procedura previste dalla legge
- Se dotati di PSC e RUE (il caso del Comune di Verucchio) procedere ad una variante generale per “unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano urbanistico generale (PUG)”, attraverso una procedura semplificata che prevede l'assunzione di Giunta della proposta di Piano completa di tutti gli elaborati, con la necessità di svolgere in precedenza la consultazione preliminare e di aggiornare il quadro conoscitivo, la Valsat e tutti gli altri elaborati di piano
- Se con PSC e RUE in corso di formazione ed approvazione, concludere l'iter in corso con la loro conversione in PUG

Entro lo stesso termine dei tre anni il Comune potrà:

- Completare l'iter in corso di approvazione del PSC e RUE o il procedimento di approvazione di varianti a PSC, RUE e POC avviate prima della entrata in vigore della nuova legge
- Adottare e approvare varianti specifiche a piani vigenti, accordi di programma, accordi con i privati
- Adottare/depositare e approvare gli strumenti attuativi (PUA)
- Rilasciare titoli edilizi

PERDITA DI VALIDITA' DEGLI ATTUALI PIANI VIGENTI DOPO TRE ANNI

Scaduto inutilmente il termine triennale per l'avvio della predisposizione del nuovo piano sono previste le seguenti condizioni:

- Decadenza delle previsioni insediative presenti nei precedenti piani fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (POC e Accordi operativi con i privati)
- Attuazione delle sole previsioni di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato aventi le caratteristiche degli interventi di rigenerazione urbana (PUA di recupero e riqualificazione urbana)
- Rilascio dei titoli edilizi per intervento diretto, in attuazione dei piani previgenti (RUE e PUA vigenti e convenzionati)

2a FASE DI ULTERIORI DUE ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2023)

Entro il 1 gennaio 2023 i Comuni devono approvare il PUG.

Nel caso di mancata osservanza di questo termine:

- decadono le previsioni e l'efficacia dei vecchi piani (PRG o PSC, POC e RUE) che prevedano l'espansione fuori dal territorio urbanizzato

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEI PIANI VIGENTI E DEI PIANI ATTUATIVI

L'attuazione transitoria dei piani vigenti è soggetta a termini di efficacia:

- tutti gli strumenti attuativi avviati nei 3 anni devono essere approvati e convenzionati entro il termine perentorio dei successivi 2 anni (ossia entro il 01.01.2023)
- la loro convenzione deve prevedere la presentazione dei titoli edilizi entro un termine perentorio, a pena di decadenza della convenzione, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Tale vincolo alla immediata attuazione vale anche per i piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore della legge (convenzione entro 5 anni con previsione di immediata presentazione dei titoli edilizi)

Riassumendo, al 1.1.2023 rimangono efficaci solo:

- gli strumenti attuativi approvati e convenzionati nel corso del periodo transitorio

- i piani attuativi approvati prima della legge, purché presentino una convenzione che regoli i tempi di attuazione degli interventi.

Mantengono una loro efficacia (solo) quelli convenzionati prima del 1.1.2018, se è già prevista una tempistica (certa) di attuazione.

Per quelli che erano privi di convenzione, occorre che siano convenzionati prima del 1.1.2023 (e con tempi certi di attuazione).

Per quelli che erano convenzionati ma senza la previsione di termini attuativi (certi) deve essere integrata la convenzione.

ATTUAZIONE DEI PIANI VIGENTI IN ANTICIPAZIONE DELLA NUOVA LEGGE

Entro il termine del 1.1.2021 il Comune potrà individuare attraverso una delibera di indirizzo una parte delle previsioni del PSC attuabili direttamente attraverso gli accordi operativi istituiti dalla nuova legge

A tale scopo il Comune deve:

- attuare una procedura ad evidenza pubblica (pubblicando un avviso pubblico entro 6 mesi dall'approvazione della legge o dall'approvazione del PSC, se ancora in corso)
- eventualmente indicando nell'avviso criteri di priorità, requisiti e limiti per valutare le proposte dei privati
- acquisire le manifestazioni di interesse dei privati entro i successivi 90 gg
- approvare la delibera di indirizzo negli ulteriori 90 gg successivi
- tenendo conto degli accordi con i privati già stipulati e degli esiti dei bandi già svolti