



# RIQUALIFICARE LE CITTÀ DELLE MARCHE

*Inizia l'iter per una proposta di legge innovativa*

*a cura della Regione Marche*

La Giunta regionale ha recentemente formulato, su iniziativa dell'assessore Luigi Viventi, una proposta di legge in tema di riqualificazione urbana (DGR n. 871 del 14.06.2011), ora passata al vaglio dell'Assemblea legislativa per l'approvazione finale. *“L'obiettivo dichiarato della legge - spiega Viventi - è di migliorare la qualità del sistema insediativo delle Marche, favorendo la trasformazione urbana del costruito a scapito del consumo di nuovo suolo e incrementando le prestazioni energetico-ambientali degli insediamenti. La proposta potrà inoltre fornire un ulteriore impulso al settore edilizio”.*

Le principali novità che la proposta introduce sono:

- un nuovo strumento di pianificazione urbanistica denominato PORU;
- un meccanismo di premialità applicato agli indici edificatori;
- un meccanismo di perequazione tra i proprietari delle aree.

Ma andiamo con ordine.

Il primo passo per l'attivazione delle procedure per la riqualificazione è l'approvazione, da parte del **Comune**, di un atto con il quale **individua le aree che necessitano di trasformazione**. L'individuazione delle aree deve però essere preceduta dalla definizione di precisi obiettivi di qualità urbana e da una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale. In questo processo è prevista la partecipazione dei cittadini. L'individuazione preliminare delle aree va infatti portata a conoscenza del pubblico al fine di acquisire le manifestazioni di interesse dei proprietari e degli operatori. I cittadini possono altresì segnalare l'interesse anche su aree diverse rispetto a quelle preliminarmente individuate dal Comune. Le manifestazioni di interesse vengono poi valutate dal Comune sulla base dei criteri stabiliti con apposito regolamento regionale.

A questo punto il Comune può approvare il programma finalizzato ad

attivare le operazioni di trasformazione.

**Lo strumento che viene introdotto dalla normativa è definito PORU: Programma operativo per la riqualificazione urbana.**

Il Poru trasforma in un disegno urbano coerente gli obiettivi di riqualificazione individuati dal Comune caratterizzandosi come un vero e proprio piano attuativo particolareggiato, anche in variante al Piano regolatore generale (PRG) vigente. Con il Poru il Comune definisce: la delimitazione delle aree, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi e urbanistici. La leva che permette di incentivare l'utilizzo dello strumento è la **possibilità di incrementare gli indici edificatori delle aree interessate fino al 10% di quanto previsto dal PRG, aumentabile al 15% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione** al fine di premiare la qualità dell'intervento.

Oltre alla premialità riferita agli indici edificatori, il Poru si caratterizza anche per la **“snellezza amministrativa”**. Con l'approvazione comunale l'iter è concluso, non essendo previsto il parere favorevole della Provincia.

Nel caso la riqualificazione interessi aree localizzate sul territorio di due o più Comuni, la Regione, le Province o i Comuni interessati promuovono accordi per la definizione di **PORU comunali tra loro coordinati. In questo caso i PORU possono prevedere incrementi degli indici edificatori fino al 15%, aumentabile al 20% nel caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione.**

Al fine di garantire al Comune la disponibilità di suoli da destinare a verde, ad attrezzature pubbliche o ad altre funzioni di pubblica utilità, la proposta di legge ha inoltre previsto un meccanismo di **perequazione urbanistica** che permette di incrementare l'interesse e il coinvolgimento di tutti i proprietari delle aree. La pe-

requisizione viene realizzata **attraverso l'attribuzione di diritti edificatori e dei relativi oneri a tutte le proprietà immobiliari comprese nelle aree oggetto di trasformazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal Poru, evitando forti discriminazioni tra i proprietari delle aree da riqualificare.**

La proposta di legge prevede anche una verifica del Poru volta a prevenire i rischi di dissesto idrogeologico (frane e alluvioni), di cui si parla nel box.

La proposta è ora all'esame della IV commissione dell'Assemblea legislativa. Entro l'anno è prevista l'approvazione della legge, alla quale seguirà in brevissimo tempo il **regolamento di attuazione**, approvato dalla Giunta, che è già in corso di redazione tecnica. Tramite il regolamento la Giunta definirà:

- i criteri e le modalità per la valutazione delle proposte che i Comuni riceveranno dai proprietari e dagli operatori interessati dalle riqualificazioni;
- i criteri per l'applicazione dell'incremento percentuale degli indici edificatori;
- le modalità applicative della perequazione urbanistica.

Una volta entrata in vigore, la legge sulla riqualificazione urbanistica prevede lo **stop all'adozione di nuovi PRG o di varianti ai PRG vigenti**, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili se nel Comune non è stata ancora completata l'edificazione di almeno il 90% delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso. Le varianti ai PRG vigenti sono consentite solo se necessarie all'ampliamento di attività produttive insediate, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate.

## SICUREZZA IDROGEOLOGICA

La proposta di legge introduce una verifica di compatibilità idraulica che deve integrare tutti gli strumenti di pianificazione del territorio e le loro varianti da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico. La verifica è volta ad accertare che non vi sia un peggioramento del rischio idraulico esistente e che non sia pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello.

Ai fini dell'ammissibilità delle trasformazioni devono essere previsti interventi per la mitigazione del rischio, quali le opere di difesa fluviale, gli invasi compensativi, le aree verdi conformate in modo da massimizzare la capacità di invaso, i rilevati e le valli artificiali. Inoltre viene introdotto il concetto di "invarianza idraulica": ogni trasformazione del suolo che provochi una riduzione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative rivolte ad azzerare tale variazione.

Sarà la Giunta regionale a stabilire i criteri per la redazione della verifica di compatibilità idraulica.

### *Programma di recupero urbano (PRU) dell'ERAP di Ancona denominato "Riqualificazione edilizia e ambientale delle case popolari ex quartiere Villa Aosta in via R. Sanzio a Senigallia"*



Fonte: ERAP Ancona

*Il complesso edilizio confina a Nord con un tratto della ferrovia Bologna - Lecce, a Sud con un tratto della Statale Adriatica Nord (Via Raffaello Sanzio), ad Est con una strada urbana (Via Zanella) perpendicolare alla Statale e costituente un sottopasso della ferrovia per consentire l'accesso al mare e ad Ovest con un corso d'acqua, detto "fosso della Giustizia".*

*Elenco degli interventi:*

- *bonifica ambientale degli argini del "fosso della Giustizia" con pulizia delle essenze arboree infestanti e piantumazione di vegetazioni autoctone;*
- *realizzazione sull'argine del fosso, per il tratto a confine con il quartiere "Villa Aosta", di una "passeggiata" verde;*
- *costruzione a confine con la ferrovia di un corpo di fabbrica ad un piano destinato ad autorimessa con copertura a giardino pensile (30 posti auto);*
- *posizionamento a confine con la ferrovia di elementi frangi-rumore e alberature al fine di ridurre l'inquinamento acustico;*
- *realizzazione di area verde alberata a ridosso della Statale Nord per riparo da rumore veicolare e come zona di cuscinetto per assorbire le precipitazioni meteorologiche che attualmente invadono le costruzioni fronte strada;*
- *sistemazione delle aree scoperte con destinazione pedonale e a giardino comune con possibilità di percorrenza carrabile e per sole emergenze tramite dissuasori di traffico elettro-comandati;*
- *trasformazione degli alloggi in unità abitative anche di superficie maggiore per dotarli di servizi adeguati e di vani che permettano l'uso a nuclei familiari maggiori di due unità;*
- *rifacimento dei servizi a rete quali fognature, illuminazione, gas, telefono, strade, marciapiedi, ecc.;*
- *interventi sugli edifici di ristrutturazione edilizia, restauro, manutenzione straordinaria, nuova costruzione.*