

Progetto di legge  
**Modifiche alle norme transitorie della l.r. 11 marzo 2005, n. 12**  
**«Legge per il governo del territorio»**

## **Relazione**

La Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ha modificato profondamente le norme per la pianificazione urbanistica lombarda. Soprattutto a livello comunale i cambiamenti sono stati importanti. Il Piano di Governo del Territorio (PGT), il nuovo strumento urbanistico comunale, ha sostituito il Piano Regolatore Generale (PRG) della legge 51/1975.

Tali profondi cambiamenti hanno opportunamente consigliato di inserire nella legge 12 norme transitorie che consentissero ai Comuni di passare al nuovo regime normativo senza difficoltà applicative e con tempistica adeguata.

Le norme transitorie, contenute nell'articolo 25, sostanzialmente regolano due aspetti:

- i tempi limite, 4 anni, per approvare il nuovo strumento urbanistico, il PGT;
- le tipologie di varianti parziali ammissibili nel periodo transitorio, vale a dire quello che i Comuni possono fare nel periodo che intercorre tra la data di entrata in vigore della nuova legge e la data di approvazione del PGT.

E' importante aggiungere che la legge 12, pur non prevedendo sanzioni per i Comuni che non dovessero approvare il PGT entro i 4 anni previsti, limita la validità del vecchio PRG a tale termine di 4 anni. Conseguentemente i Comuni che alla data del 16 marzo 2009 non avessero approvato il PGT, si troverebbero sprovvisti di Piano regolatore generale perché decaduto, con conseguente blocco di ogni sia pur minima iniziativa urbanistica.

Dai dati aggiornati al settembre 2008 – vale a dire a meno di sei mesi dalla scadenza dei termini – solo 60 Comuni sono dotati del Piano di governo del territorio (il 4% sul totale dei 1546 Comuni lombardi); altri 70 circa hanno superato la fase di adozione, e quindi è presumibile che arriveranno all'approvazione prima della scadenza del termine. 728 comuni (il 47%) non hanno neppure avviato il procedimento amministrativo.

Questa situazione rende indispensabile istituire una proroga dei termini, proroga che il presente progetto di legge individua in due anni, una durata aggiuntiva che rappresenta un tempo più che abbondante per consentire l'approvazione del PGT anche ai Comuni che ad oggi non hanno ancora avviato il procedimento.

Il ritardo nell'approvazione dei PGT è senza dubbio da imputare ai gravi ritardi con i quali la Giunta e il Consiglio hanno provveduto a chiarire definitivamente le procedure applicative per i Comuni con un numero di abitanti al di sotto dei 15.000: l'ultima necessaria delibera di Giunta è arrivata solo lo scorso 11 luglio.

D'altra parte le grandi possibilità di varianti al PRG, nonché le numerose procedure ammissibili nel periodo transitorio, hanno creato una situazione in cui i Comuni non avvertono grande necessità di avere il PGT. Infatti procedure speciali quali quelle consentite dalla l.r.23/1997 (varianti semplificate), dalla vecchia l.r. 9/1999 (Programmi integrati di intervento) e dall'articolo 5 del D.P.R. 447/1998 (Sportello unico per le attività produttive), hanno messo i Comuni in condizione di operare, seppur caso per caso e giorno per giorno, in un modo relativamente semplice, soprattutto se paragonato all'indubbio impegno politico-amministrativo necessario a portare a termine un PGT.

Per queste ragioni una semplice proroga dei termini per l'approvazione del PGT, senza modificare le regole del periodo transitorio, presenta il forte rischio di rinviare solo i problemi per ritrovarli intatti tra due anni.

Quindi il progetto di legge, che consta di un solo articolo, sostituisce il testo dell'articolo 25 della legge 12 e interviene non solo sui termini temporali, ma anche sulle possibilità di intervento nel periodo transitorio, limitando tali facoltà di intervento solo a quelle ricomprese nell'articolo 2, comma 2, lettere a), b), c), della legge regionale 23/1997; nel periodo transitorio saranno consentite sostanzialmente solo le varianti urbanistiche necessarie per la realizzazione di opere pubbliche.

## Progetto di legge

### **Modifiche alle norme transitorie della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio»**

1. L'articolo 25 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio» è sostituito come segue:

#### **Art. 25 (Norma transitoria)**

1. Gli strumenti urbanistici comunali vigenti conservano efficacia fino all'approvazione del PGT e comunque non oltre sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Fino all'adeguamento dei PRG vigenti, a norma dell'articolo 26, e comunque non oltre il predetto termine di sei anni, i comuni possono procedere unicamente all'approvazione di varianti nei casi di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), b), c), della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 (Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio), con la procedura di cui all'articolo 3 della predetta l.r. 23/1997. Ai soli fini dell'approvazione delle varianti urbanistiche di adeguamento agli studi per l'aggiornamento del quadro del dissesto di cui all'elaborato 2 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, predisposti secondo i criteri di cui all'articolo 57, comma 1, e agli studi per la definizione del reticolo idrico, previa valutazione tecnica da parte delle competenti strutture regionali in base alle rispettive discipline di settore, la fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della l.r. 23/1997 trova applicazione senza l'eccezione prevista dalla stessa lett. i). Ai soli fini dell'approvazione delle varianti urbanistiche finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche non di competenza comunale, la fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della l.r. 23/1997, trova applicazione anche in assenza di originaria previsione localizzativa e senza necessità di previa progettazione esecutiva.

2. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i comuni possono procedere, altresì, all'approvazione di varianti finalizzate al perfezionamento di strumenti urbanistici già approvati dalla Regione, ovvero dagli stessi comuni, acquisita la verifica di compatibilità da parte della provincia, con esplicito rinvio a successiva disciplina integrativa. Le varianti sono adottate dal consiglio comunale e approvate secondo le disposizioni di cui all'articolo 13, commi 4, 5, 5 bis, 7, 9, 10, 11 e 12.

3. Ai piani territoriali di coordinamento provinciali, ai piani urbanistici generali e loro varianti, già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad applicarsi, sino alla relativa approvazione, le disposizioni vigenti all'atto della loro adozione, fermo restando quanto disposto dall'articolo 36, comma 4.

4. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, i piani territoriali di coordinamento provinciali conservano efficacia.

5. Sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata cui si riferiscono. I soggetti interessati possono procedere mediante denuncia di inizio attività all'esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione.

6. Gli atti di approvazione di varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti, assunti in violazione di quanto previsto ai commi 1 e 2, possono essere annullati in applicazione dell'articolo 39 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A) e della deliberazione della Giunta regionale 7 aprile 2000, n. VI/49.509 (Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo ai sensi dell'art. 3, comma 39, della l.r. 5 gennaio 2000, n. 1).

7. In assenza del documento di piano di cui all'articolo 8, non è consentita la presentazione dei programmi integrati di intervento; conseguentemente il Documento di inquadramento (ex Art. 5 della legge regionale 9/1999)

eventualmente vigente e le previsioni di Piani integrati di intervento in esso contenuti decadono alla data di entrata in vigore della presente legge.

**8.** Fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione é determinata con applicazione della normativa previgente.

**9.** Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i piani attuativi conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati e approvati dalla giunta comunale, con applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 14.

**10.** Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i piani di zona redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e gli interventi finanziati in attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica di cui all'articolo 3, comma 52, lettera a), della l.r. 1/2000 e relativi programmi annuali, qualora comportino variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati dal consiglio comunale e approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 13, commi 4,5, 5 bis, 7, 9, 10, 11 e 12.

**11.** Gli strumenti urbanistici comunali e loro varianti approvati ai sensi dei commi 1 e 2 acquistano efficacia a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, dell'avviso di approvazione definitiva.

**12.** Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche dei PRG vigenti, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano efficacia a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune.

**13.** Nei comuni definiti a fabbisogno acuto, critico ed elevato dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica, sino all'approvazione del PGT, possono essere autorizzati, in deroga alle previsioni del vigente piano regolatore generale, gli interventi di trasformazione di edifici esistenti, nel rispetto della volumetria preesistente, diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata; nel caso di edifici a destinazione produttiva con volumetria superiore a cinquemila metri cubi, il recupero può essere assentito entro il predetto limite massimo. Gli interventi di cui al presente comma sono assentiti esclusivamente a mezzo di rilascio del permesso di costruire, previo accertamento, ad opera del comune, della coerenza dell'intervento con l'assetto urbanistico esistente, nonché della ricorrenza di sufficienti dotazioni urbanizzative.

**14.** I proprietari di edifici diversi da quelli funzionali all'agricoltura o ricadenti al di fuori di aree agricole, che siano demoliti, oppure il cui uso divenga oggettivamente incompatibile, in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono ricostruire un nuovo edificio in deroga agli strumenti di pianificazione comunale, previa deliberazione del consiglio comunale ed apposita convenzione, senza necessità di preventivo nulla osta regionale.

**15.** Il consiglio comunale individua gli edifici le cui destinazioni d'uso siano rese incompatibili a seguito della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, determinandone gli usi ammissibili in ragione degli impatti ambientali attesi. Con il medesimo atto si provvede alle eventuali modifiche delle previsioni urbanistiche necessarie per garantire la funzionalità degli immobili interessati dalla realizzazione di tali infrastrutture.