

**CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO
E RIQUALIFICAZIONE URBANA:
QUADRO NORMATIVO REGIONALE**

*A cura della
Direzione Legislazione Mercato Privato*

Aggiornamento agosto 2015

INDICE

Abruzzo Disegno di legge 62/15 d’iniziativa della Giunta presentato al Consiglio Regionale Il 20/01/2015

Basilicata

Provincia di Bolzano LP 13/1997 “Legge urbanistica provinciale” come modificata dalla LP 10/2013

Calabria LR 19/2002 “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica della Calabria” come modificata dalla LR 35/2012

Campania LR 16/2004 “Norme sul governo del territorio”

Emilia Romagna LR 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del suolo” come modificata dalle LR 6/2009 e LR 17/2014

PDL n. 5674 “Riduzione del consumo del suolo, riuso del suolo edificato e tutela delle aree agricole”

Friuli Venezia Giulia LR 5/2007 “Riforma dell’urbanistica e disciplina dell’attività edilizia e del paesaggio”

LR 19/2009 “Codice regionale dell’edilizia” come modificata dalla LR 13/2014 “Misure di semplificazione dell’ordinamento regionale in materia urbanistico-edilizia (...)”

Lazio

Liguria LR 36/1997 “Legge urbanistica regionale” come modificata dalla LR 11/2015 “Modifiche alla Legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36”

Lombardia LR 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” di modifica della LR 12/2005 “Legge per il governo del territorio”

Marche LR 22/2011 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile”

LR 33/1014 “Assestamento del bilancio 2014” come modificata dalla LR

16/2015

Molise	
Piemonte	LR 56/1977 “Tutela ed uso del suolo” come modificata dalla LR 3/2013 e da ultimo dalla LR 3/2015
Puglia	LR 21/2008 “Norme per la rigenerazione urbana”
	LR 26/2014 “Disposizioni per favorire l’accesso dei giovani all’agricoltura e contrastare l’abbandono e il consumo dei suoli agricoli”
Sardegna	LR 8/2015 “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”
Sicilia	
Toscana	LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”
Provincia di Trento	LP 15/2015 “Legge provinciale per il governo del territorio”
Umbria	LR 1/2015 “Testo Unico governo del territorio e materie correlate”
Veneto	LR 11/2004 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”
	LR 4/2015 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”
	PDL n. 390 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa”
Valle d’Aosta	LR 11/1998 “Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d’Aosta”

PREMESSA

Il tema del consumo di suolo per la realizzazione di interventi di natura infrastrutturale e civile da parte di amministrazioni pubbliche o di soggetti privati è di stretta attualità, abbinato spesso impropriamente o superficialmente al dissesto idrogeologico e alla tutela dell'agricoltura, per le funzioni che essa svolge sia di approvvigionamento alimentare sia di difesa del territorio. Altre volte più correttamente la questione è legata alla necessità di contenere il consumo di una risorsa esauribile e non rinnovabile e di passare ad un nuovo modello di sviluppo territoriale incentrato prevalentemente sulla riqualificazione e sul riuso del patrimonio edilizio esistente.

Il dibattito è approdato in sede politica ed istituzionale tanto che nell'attuale legislatura il Governo ha presentato un apposito disegno di legge (Atto C/2039) in corso di discussione alla Camera dei Deputati.

A livello regionale, invece, si è assistito, soprattutto nel corso dell'ultimo anno, all'approvazione di numerose disposizioni finalizzate, da un lato, al contenimento del consumo del suolo e, dall'altro, alla riqualificazione urbana: molte Regioni si sono dotate di leggi o normative apposite ed altrettante li prevedono come obiettivi o principi fondamentali nell'ambito delle leggi sul governo del territorio.

Il Documento intende fornire un quadro, che verrà periodicamente aggiornato, delle normative introdotte dalle Regioni, nella consapevolezza che una efficace politica di contenimento del consumo del suolo si basa sulla previsione di meccanismi giuridici, economici e fiscali in grado di rendere agevoli, diffusi e economicamente sostenibili gli interventi di sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Premesso che non si è tenuto conto delle disposizioni regionali emanate in attuazione sia dell'Accordo Stato-Regioni 1° aprile 2009 (Piano casa), sia del Decreto Legge 70/2011, la situazione normativa attuale può essere così brevemente sintetizzata:

- ↳ Lombardia, Toscana, Umbria, Liguria, Prov. Trento → sono presenti normative specifiche sul contenimento del consumo di suolo, con apposita legge o nell'ambito delle leggi sul governo del territorio;
- ↳ Emilia Romagna, Veneto → sono presenti norme sul consumo di suolo e misure per agevolare la riqualificazione e la sostituzione del patrimonio edilizio esistente;
- ↳ Sardegna, Puglia, Marche, Friuli Venezia Giulia, Calabria → il contenimento del consumo di suolo è presente come principio unitamente a norme relative alla riqualificazione urbana; si sottolinea che in Puglia la LR 26/2014 "Disposizioni per favorire l'accesso dei giovani all'agricoltura e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli" è prevalentemente incentrata sull'incentivazione all'attività agricola;

- ↳ Piemonte, Valle d'Aosta, Campania e nella Provincia di Bolzano → le leggi sul governo del territorio ricomprendono fra i principi fondamentali o gli obiettivi, il contenimento del consumo di suolo e/o la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- ↳ Veneto, Emilia Romagna, Abruzzo → sono stati presentati al Consiglio Regionale progetti di legge volti ad introdurre una normativa specifica sul consumo di suolo;
- ↳ Lazio, Molise, Basilicata, Sicilia → non risultano disposizioni di legge sul contenimento del consumo di suolo o misure per agevolare la riqualificazione e la sostituzione del patrimonio edilizio esistente, né disegni di legge presentati o in corso di discussione al Consiglio regionale su questi temi.

NORMATIVA REGIONALE

Abruzzo

Disegno di legge 62/15 d'iniziativa della Giunta presentato al Consiglio Regionale Il 20/01/2015

La Corte Costituzionale con la sentenza n. 44 del 25/03/2015 ha dichiarato incostituzionale la LR 24/2014 "Legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo" perché approvata in epoca successiva alla scadenza del Consiglio regionale

Obiettivi e principi

La politica di sviluppo territoriale della Regione persegue la tutela e la valorizzazione dell'attività agricola attraverso il contenimento del consumo di suolo e la riutilizzazione agroforestale delle porzioni di territorio abbandonate, privilegiando gli interventi di recupero e di rigenerazione delle aree già urbanizzate (art. 1, comma 3).

Definizioni

Suolo = lo strato superiore della crosta terrestre costituito da componenti minerali, materia organica, acqua, aria e organismi viventi.

Superficie agricola = quella destinata all'attività agricola dagli strumenti urbanistici comunali, nella quale il suolo è utilizzato per fini strettamente connessi all'attività agricola.

Superficie naturale = quella che a qualsiasi titolo è esclusa dalle previsioni di urbanizzazione, nella quale il suolo è riservato alla sola funzione ambientale e paesaggistica.

Consumo di suolo = la riduzione della superficie agricola e/o naturale per effetto di interventi di impermeabilizzazione, occupazione stabile, urbanizzazione ed edificazione non connessi all'attività agricola e/o agli interventi di difesa dal dissesto idrogeologico.

Rigenerazione urbana = l'insieme coordinato di interventi edilizi e/o urbanistici finalizzato al miglioramento della qualità della vita e all'innalzamento dei livelli di sostenibilità ambientale e di biodiversità nell'ambiente urbano (art. 2).

Limite al consumo di suolo agricolo

L'urbanizzazione di nuovo suolo è consentita esclusivamente nei casi in cui non esistano alternative praticabili, quali la sostituzione o la rigenerazione del tessuto insediativo già esistente (art. 1, comma 5).

Entro 6 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Regione individua la soglia massima del consumo di suolo consentito per i successivi cinque anni articolata per provincia, da aggiornare in base alle risultanze del monitoraggio.

Entro 6 mesi dalla individuazione delle soglie massime del consumo del suolo, le Province adeguano i loro strumenti di pianificazione (PTCP), individuando le procedure per la cogenza di dette soglie massime nei confronti della pianificazione comunale, nonché i criteri per la loro utilizzazione in sede di pianificazione urbanistica comunale.

In ottemperanza alle prescrizioni della Provincia, i Comuni adeguano i loro strumenti urbanistici generali prevedendo esplicitamente la perimetrazione della superficie agricola e della superficie naturale, nonché per differenza quella del territorio urbanizzato (art. 4).

	Gli interventi proposti nei piani urbanistici comunali all'interno delle soglie massime di consumo di suolo devono essere motivati con la dimostrazione dell'impossibilità tecnica o della insostenibilità economica di interventi su aree interstiziali urbane inedificate o di recupero e riutilizzo di immobili esistenti (art. 5). <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> Riduzione del contributo di costruzione (per un massimo di 10 anni) Aliquota ridotta IMU <u>Regime transitorio</u> Dalla data di entrata in vigore della legge e fino al recepimento da parte degli strumenti urbanistici comunali delle previsioni di legge, non è consentito il consumo di suolo tranne che per gli interventi già previsti dagli strumenti urbanistici approvati in via definitiva, per le infrastrutture e gli insediamenti produttivi strategici e di preminente interesse nazionale, per le opere di interesse statale e per gli interventi ritenuti di preminente interesse strategico con apposita delibera del Consiglio Regionale. In tale intervallo temporale, i comuni possono approvare unicamente varianti allo strumento urbanistico comunale vigente e piani attuativi in variante allo stesso che non comportino nuovo consumo di suolo, dirette alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti. Sono comunque fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge relativi a titoli abilitativi edilizi comunque denominati aventi ad oggetto il consumo di suolo (art. 7).
Basilicata	
Provincia di Bolzano LP 13/1997 "Legge urbanistica provinciale" come modificata dalla LP 10/2013	<u>Obiettivi e principi</u> - Utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (art. 1, comma 3, lett. h). - Tutte le misure di pianificazione relative alle zone residenziali perseguono gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di dare la priorità all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 35). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> La Giunta provinciale definisce un obiettivo quantitativo che prevede un valore indicativo dell'area annualmente edificabile. Il raggiungimento dell'obiettivo è verificato annualmente ed è pubblicato in una relazione (art. 1, comma 3 bis).

	<u>Misure per la rigenerazione urbana</u> Piani di riqualificazione urbanistica (PRU), d’iniziativa pubblica o privata. Il piano urbanistico comunale individua le zone di riqualificazione e definisce la densità edilizia territoriale, le destinazioni d’uso ammesse, le altezze ammissibili, le distanze dal confine e dagli edifici, ecc. (artt. 55 bis, 55 ter, 55 quater, 55 quinquies). <u>Regime transitorio</u>
Calabria LR 19/2002 “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica della Calabria” come modificata dalla LR 35/2012	<u>Obiettivi e principi</u> La pianificazione territoriale ed urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali: - promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo di norma in maniera contigua tale da favorire la continuità urbana in luogo dell’isolamento e della dispersione, al fine di attuare un reale risparmio del territorio ed evitare realizzazioni di opere di urbanizzazione primaria, da parte dell’ente pubblico, necessari al servizio di nuclei sparsi - prevedere l’utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione ovvero dai riempimenti dei cosiddetti vuoti urbani o aree a margine, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici per evitare nuclei isolati o sparsi sul territorio (art. 3). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> <i>Programmi di riqualificazione urbana (RIURB):</i> d’iniziativa comunale, con il coinvolgimento di privati, finalizzati a promuovere il recupero edilizio di ambiti della città fruendo di finanziamenti pubblici e dell’eventuale concorso di risorse private (art. 35). <i>Programmi di bonifica urbanistica-edilizia attraverso il recupero o la delocalizzazione delle volumetrie:</i> il comune, anche su proposta di privati, può individuare edifici, anche non residenziali, da riqualificare e a tal fine approva programmi di recupero che prevedono interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o in aree diverse. Bonus volumetrico al massimo del 30%, 35% se l’edificio ricostruito è destinato per il 20% a edilizia residenziale sociale, 50% se l’edificio ricostruito è destinato per il 70% a edilizia residenziale sociale. Destinazione d’uso del nuovo edificio deve essere omogenea a quella dell’edificio demolito (art. 37 bis). <u>Regime transitorio</u>

Campania LR 16/2004 “Norme sul governo del territorio”	<u>Obiettivi e principi</u> La pianificazione territoriale e urbanistica promuove l’uso razionale e lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo (art. 2, comma 1, lett. a). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> <u>Regime transitorio</u>
Emilia Romagna LR 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del suolo” come modificata dalle LR 6/2009 e LR 17/2014 PDL n. 5674 “Riduzione del consumo del suolo, riuso del suolo edificato e tutela delle aree agricole”	<i>LR 20/2000 come modificata dalle LR 6/2009 e 17/2014</i> <u>Obiettivi e principi</u> La pianificazione territoriale e urbanistica: - prevede il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione (art. 2); - favorisce la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente e a tal fine stabilisce incentivi volumetrici ed altre forme di premialità (art. 7 ter). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) definisce i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo per tutto il territorio provinciale le condizioni e i limiti al consumo di territorio non urbanizzato (art. 26). Il Piano Strutturale Comunale (PSC) definisce i fabbisogni insediativi che potranno essere soddisfatti dal Piano Operativo Comunale (POC) attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti e quelli che richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell’ambito del territorio già urbanizzato (art. 28). Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private (art. 30).

Misure per la rigenerazione urbana

Deroga agli standard edilizi: gli edifici esistenti oggetto di interventi di riqualificazione urbana ovvero di ogni altra trasformazione qualificata di interesse pubblico dalla normativa statale o regionale vigente possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti del DM 1444/1968, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale.

Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga al DM 1444/1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'art. 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti se inferiori. Tali disposizioni prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricato previste dai piani urbanistici comunali (art. 7 ter).

Regime transitorio

PDL n. 5674

Obiettivi e principi

La regione Emilia Romagna persegue:

- la valorizzazione e tutela del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica
- la riduzione del consumo di suolo

Il riuso e la rigenerazione urbana, rispetto all'ulteriore consumo di suolo costituiscono obiettivo prioritario e fondamentale del governo del territorio (art. 1, comma 1).

Definizioni

Superficie agricola = i terreni qualificati agricoli dagli strumenti urbanistici che costituiscono il territorio rurale nonché le aree di fatto utilizzate a scopi agricoli indipendentemente dalla destinazione urbanistica e le aree, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ricomprese negli ambiti definiti come urbanizzabili.

Consumo di suolo = la riduzione di superficie agricola per effetto di interventi di impermeabilizzazione, urbanizzazione ed edificazione non connessi all'attività agricola.

Rigenerazione urbana = un insieme coordinato di interventi urbanistici e sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero e la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi, il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologico-ambientali finalizzate

	all'incremento della biodiversità e della più efficace termoregolazione dell'ambiente urbano (art. 1, comma 2). <u>Limite al consumo di suolo</u> Dalla data di entrata in vigore della presente legge il consumo di suolo è consentito esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità e nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità, totale o parziale, del riuso della aree già urbanizzate e della rigenerazione delle stesse e in ogni caso dovranno essere assicurati il minor impatto e consumo di suolo possibile. Tali principi sono applicati a tutti i procedimenti finalizzati al rinnovo o alle variazioni degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica avviati successivamente all'entrata in vigore della presente legge (art. 1, comma 3 e 6). <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> <u>Regime transitorio</u> Fino alla trasmissione alla Regione dei dati necessari alla attuazione del monitoraggio del consumo del suolo che deve avvenire entro tre anni dall'entrata in vigore della legge, sulle superfici agricole sono vietati gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia non funzionali all'attività agricola. Sono fatti salvi gli interventi relativi alle opere pubbliche e di pubblica utilità e le previsioni degli strumenti urbanistici con contenuti conformativi della proprietà vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge (art. 1, comma 8).
Friuli Venezia Giulia LR 5/2007 "Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio" LR 19/2009 "Codice regionale dell'edilizia" come modificata dalla LR 13/2014 "Misure di	<i>LR 5/2007</i> <u>Obiettivi e principi</u> Gli strumenti di pianificazione perseguono la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali, la prevenzione e il recupero del degrado ambientale e prevedono un'attenta valutazione delle alternative di riuso e riorganizzazione dei tessuti insediativi esistenti prima di procedere a nuovi impegni di suolo (art. 1). La pianificazione territoriale ed urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali: - ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ambientali; - promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente; - contenere il consumo di nuovo territorio subordinandone l'uso all'attenta valutazione delle soluzioni alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti o dalla loro riorganizzazione e riqualificazione (art. 7).

semplificazione dell'ordinamento regionale in materia edilizia (...)”	<u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> Il Piano Territoriale Regionale persegue le migliori condizioni per il contenimento del consumo di suolo, anche con lo scopo di mantenere la più estesa fruizione a scopi agricoli e forestali (art. 8). Il Piano Strutturale comunale persegue le migliori condizioni per il contenimento del consumo di suolo, anche con lo scopo di mantenere la più estesa fruizione a scopi agricoli e forestali (art. 16). <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> <u>Regime transitorio</u> <i>LR 19/2009</i> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> In attuazione dell'articolo 2-bis del Dpr 380/2001, le zone territoriali omogenee Bo, loro sottozone, nonché le altre aree a esse assimilate, individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sono equiparate, ai fini delle distanze minime tra edifici, alle zone territoriali omogenee A ai sensi dell'articolo 9, comma 1, punto 1), del DM 1444/1968 (art. 3, comma 2 bis).
Lazio	
Liguria LR 36/1997 “Legge urbanistica regionale” come modificata dalla LR 11/2015 “Modifiche alla Legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36”	<u>Obiettivi e principi</u> La pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale e funzionale del territorio ligure con prioritario riguardo alle esigenze: (omissis) - di riqualificazione degli insediamenti per il conseguimento di più elevati livelli di qualità della vita. Nel perseguire le suddette finalità, la pianificazione territoriale si ispira al principio del minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico-ambientali disponibili, con particolare riguardo a quelle irriproducibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine (art. 2). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> La pianificazione territoriale di livello comunale è volta a favorire il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando prioritariamente gli

interventi di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana (art. 5).
Il Piano Territoriale di livello Regionale (PTR) considera la totalità del territorio regionale e definisce le strategie da perseguire in relazione all'assetto del territorio regionale, esprimendole in termini di obiettivi, di livelli di tutela, di funzioni per il corretto uso del suolo (art. 8).

Misure per la rigenerazione urbana

La struttura del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è costituita da cartografie che individuano, tra l'altro, gli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento (art. 27).

Costituiscono ambiti di riqualificazione le parti di territorio edificate che il PUC descrive ed individua come caratterizzate da un assetto fisico-idrogeologico ed urbanistico inadeguato e, quindi, suscettibili di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione che siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale e alla messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica (art. 28).

Il PUC negli ambiti e nei distretti di trasformazione può individuare gli edifici o complessi di edifici esistenti suscettibili di riqualificazione edilizia o urbanistica caratterizzati da:

- condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;
- condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito o del distretto di trasformazione o per la tipologia edilizia;
- situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;
- situazioni di interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche.

Ove tali interventi prevedano la demolizione totale o parziale dei fabbricati, il PUC stabilisce i parametri per l'utilizzazione del corrispondente credito edilizio in funzione della destinazione d'uso degli edifici da demolire ed individua gli ambiti e i distretti nei quali tale credito può essere trasferito, anche con tempistiche di utilizzo differite (art. 29 ter).

In attuazione dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001 ed in attesa dell'emanazione del regolamento regionale che definisce le dotazioni territoriali e funzionali necessarie ad assicurare le condizioni per la qualità urbanistica degli insediamenti e la loro sostenibilità ambientale, il PUC per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, può prevedere (art. 29 quinquies):

- a) premialità nella misura massima del 35% del volume geometrico di edifici o di complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici da individuare e quantificare nel rispetto dei

	caratteri storico-culturali e paesaggistici degli immobili che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale; b) distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che siano idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, fermo restando comunque il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico. <u>Regime transitorio</u>
Lombardia LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" di modifica della LR 12/2005 "Legge per il governo del territorio"	<u>Obiettivi e principi</u> Minimizzare il consumo di suolo/ concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 ad una occupazione netta di terreno pari a 0 (art. 1). <u>Definizioni</u> Superficie agricola= I terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali; Superficie urbanizzata o urbanizzabile= I terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate; Consumo di suolo= La trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile; Bilancio ecologico del suolo= La differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero; Rigenerazione urbana= L'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005, la

riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano (art. 2, comma 1).

Limite al consumo di suolo

Il Piano Territoriale Regionale determina gli indici di misurazione del consumo di suolo, divide i territori delle province e della città metropolitana in ambiti omogenei e definisce criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.

Il PTCP recepisce criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR per contenere il consumo di suolo nel rispetto della soglia regionale di riduzione del consumo di suolo.

Gli strumenti comunali di governo del territorio:

- prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate;
- non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo fino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della legge.

Inoltre:

il Documento di piano quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute nel PGT e individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana;

il Piano delle regole individua e quantifica, attraverso la Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate, sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero e o di rigenerazione urbana (art. 3).

Misure per la rigenerazione urbana

La Giunta regionale definisce misure di semplificazione anche procedurale e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente (entro 12 mesi dall'entrata in vigore della legge). Inoltre:

- il piano delle regole deve prevedere per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione;
- negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia la superficie lorda di pavimento (slp) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento e dei solai;
- è data facoltà ai comuni per periodi di tempo determinati di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici;

	- per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione sono pari a quelli dovuti per le nuove costruzioni ridotti del 60%; - i comuni possono identificare le opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico per le quali prevedere interventi di demolizione e delocalizzazione dei volumi in ambito urbano (art. 4). <u>Regime transitorio</u> Fino all'adeguamento del PTR (entro 12 mesi dall'entrata in vigore della legge), dei PTCP (entro 12 mesi dall'adeguamento del PTR) e dei piani di governo del territorio alle disposizioni della LR 31/2014, sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente (art. 5).
Marche LR 22/2011 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile" LR 33/2014 "Assestamento del bilancio 2014" come modificato dalla LR 16/2015 <i>L'art. 35 della LR 33/2014 è stato impugnato dal Governo (Consiglio dei Ministri del 11/6/2015) davanti alla Corte Costituzionale</i>	<i>LR 22/2011</i> <u>Obiettivi e principi</u> Promuovere la riqualificazione urbana in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo (art. 1, comma 2, lettera a). Semplificare le procedure per le trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano (art. 1, comma 2, lettera d). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> Programma operativo per la riqualificazione urbana (PORU): - su aree urbanizzate diverse dalle zone A, con superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e con densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq - con incremento degli indici edificatori non superiore al 14% della volumetria esistente, aumentabile al 20% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione; escluse aree a destinazione industriale, artigianale, direzionale e commerciale - in luogo del reperimento delle ulteriori aree da destinare a standard ai sensi del DM 1444/1968 e solo per le volumetrie in aumento o per gli eventuali cambi di destinazione d'uso, cessione di immobili di valore economico equivalente nel territorio interessato o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare (art. 3). <u>Regime transitorio</u>

	LR 33/2014 <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> In attuazione dell'art. 2 bis del Dpr 380/2001, gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento e di ogni trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico, architettonico e culturale. Gli eventuali incentivi volumetrici consentiti dalla normativa regionale vigente, possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga ai distacchi dai confini e dai limiti di zona prescritti dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti ed in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, dai corrispondenti confini interni e limiti di zona se inferiori. Le disposizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (art. 35).
Molise	
Piemonte LR 56/1977 "Tutela ed uso del suolo" modificata dalla LR 3/2013 e da ultimo dalla LR 3/2015	<u>Obiettivi e principi</u> La Regione esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con la presente legge, la tutela e la limitazione del consumo del suolo, al fine di giungere all'obiettivo di un consumo zero e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi, commerciali e turistico-ricettivi con le seguenti finalità: (omissis) 4) la piena e razionale utilizzazione delle risorse, con particolare riferimento alle aree agricole ed al patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente, evitando ogni immotivato consumo del suolo (art. 1). Gli strumenti di pianificazione assicurano lo sviluppo sostenibile del territorio

	attraverso: - la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati; - il contenimento del consumo di suolo, limitandone i nuovi impegni ai casi in cui non vi siano soluzioni alternative; - (omissis) (art. 1 bis). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> <u>Regime transitorio</u>
Puglia LR 21/2008 “Norme per la rigenerazione urbana” LR 26/2014 “Disposizioni per favorire l’accesso dei giovani all’agricoltura e contrastare l’abbandono e il consumo dei suoli agricoli”	LR 21/2008 <u>Obiettivi e principi</u> I Programmi integrati di intervento riguardano prioritariamente la rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia (art. 4, comma 1, lettera f). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> I programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU) devono interessare ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati e non possono comportare varianti urbanistiche per trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5% della superficie complessiva dell’area di intervento. Tale variante deve comunque essere compensata prevedendo una superficie doppia rispetto a quella interessata dal mutamento della destinazione agricola, destinata a reimpermeabilizzare e attrezzare a verde aree edificate esistenti (art. 2, comma 3). <u>Regime transitorio</u> LR 26/2014 <u>Obiettivi e principi</u> Favorire la conservazione del suolo in quanto bene comune e risorsa non rinnovabile determinante per la difesa dell’ecosistema e delle caratteristiche del paesaggio, per la prevenzione del dissesto idrogeologico, per la valorizzazione delle produzioni agroalimentari tipiche e di qualità (art. 1,

	comma 1). <u>Definizioni</u> Superficie agricola = i terreni qualificati tali dagli strumenti urbanistici, nonché le aree di fatto utilizzate a scopi agricoli indipendentemente dalla destinazione urbanistica e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola. Consumo di suolo = la riduzione di superficie agricola per effetto di interventi che ne determinano l'impermeabilizzazione, l'urbanizzazione, l'edificazione e la cementificazione (art. 1, comma 2). <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> <u>Regime transitorio</u>
Sardegna LR 8/2015 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio"	<u>Obiettivi e principi</u> La Regione autonoma della Sardegna promuove la riqualificazione ed il miglioramento della qualità architettonica e abitativa, dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del consumo del suolo, la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi esistenti nel territorio regionale (art. 1). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> A. Interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti in: • aree di particolare valore paesaggistico, • aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare • aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica • in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche • all'interno di aree di rispetto inedificabili. Incentivi: ➤ incremento volumetrico del 40% ➤ riduzione oneri concessori ➤ riduzione imposte comunali ➤ ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti (art. 38).

	B. Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che necessitino di essere adeguati ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche Incentivi: - incremento volumetrico del 30% - eventuale delocalizzazione (art. 39). <u>Regime transitorio</u>
Sicilia	
Toscana LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio"	<u>Obiettivi e principi</u> Garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo (art. 1). <u>Definizioni</u> Territorio urbanizzato = i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria (art. 4, comma 3). L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani (art. 4, comma 4). Non costituiscono territorio urbanizzato (art. 4, comma 5): - le aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico-artistico o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane - l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza. <u>Limite al consumo di suolo</u> Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dalle Disposizioni per il territorio rurale (art. 4, comma 2). Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui

all'art. 25 (conferenza di copianificazione), al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali (art. 4, comma 7).

Fermo restando quanto previsto dai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti (art. 4, comma 8).

Misure per la rigenerazione urbana

La Regione promuove gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo. Concorrono alla rigenerazione urbana gli interventi volti a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:

- a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) riqualificazione delle aree degradate;
- c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano (art. 125, comma 1).

Incentivi (artt. 127 e 191, comma 14):

- riduzione degli oneri di urbanizzazione
- incrementi di superficie utile lorda e in genere premialità che possono superare le quantità massime ammissibili stabilite dai piani operativi.

Deroghe al DM 1444/1968 (art. 140):

1. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lettere h) ed l), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 metri purché non inferiore a quella preesistente.

2. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126:

- a) sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968;
- b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

3. Nei piani attuativi di cui al comma 2, o nel piano di intervento di cui all'articolo 126, le disposizioni di cui al comma 1 sono applicabili anche nei confronti di edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo o del

	piano di intervento, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 134, comma 1, lettera f). 4. I comuni possono prevedere nei loro strumenti urbanistici, anche attuativi, la facoltà di realizzare ampliamenti degli edifici o degli stabilimenti produttivi esistenti, in deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard. 5. La realizzazione di gruppi di edifici produttivi in deroga alle distanze di cui al D.M. 1444/1968, è comunque ammessa se gli edifici formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. 6. I comuni, in applicazione dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 possono motivatamente riconoscere che gli interventi di cui ai commi 4 e 5, in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione, rientrano tra quelli attinenti all'interesse pubblico. 7. Con il regolamento di cui all'articolo 138, comma 3, la Regione disciplina le fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, diverse a quelle di cui al comma 1, per le quali, ai sensi dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, sono ammesse deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. <u>Regime transitorio</u> Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale (art. 222).
Provincia di Trento LP 15/2015 “Legge provinciale per il governo del territorio”	<u>Obiettivi e principi</u> Promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione, limitando l'impiego di nuove risorse territoriali alle ipotesi di mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente; perseguire il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo (art. 2, comma 1, lett. b) e g). I contenuti degli strumenti di pianificazione sono improntati ai principi di valorizzazione del paesaggio, di minimizzazione del consumo di suolo ai sensi dell'articolo 18, di sostenibilità dello sviluppo territoriale, di riqualificazione del territorio, di ottimale utilizzo delle risorse territoriali (...) (art. 17, comma 5).

Definizioni

Consumo di suolo = il fenomeno di progressiva artificializzazione dei suoli, generato dalle dinamiche di urbanizzazione del territorio, monitorabili attraverso specifici indici (art. 3, comma 1, lett. b).

Limite al consumo di suolo

Gli strumenti di pianificazione territoriale valorizzano la limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, secondo quanto previsto da questa legge. A tal fine:

- a) favoriscono, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione;
- b) mantengono e incrementano l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- c) promuovono il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
- d) privilegiano la riclassificazione delle aree produttive di livello provinciale esistenti in aree produttive di livello locale, al fine di rispondere alle nuove esigenze insediative;
- e) consentono l'individuazione, da parte degli strumenti di pianificazione:
 - 1) di nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi solo se sono dimostrati, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio;
 - 2) di nuove aree destinate a insediamenti produttivi - comprese quelle destinate alla lavorazione e trasformazione e conservazione su scala industriale di prodotti agroalimentari e forestali, ai sensi delle norme di attuazione del PUP - commerciali o misti, solo se è dimostrata, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo di cui all'articolo 23, comma 1, lettera a), l'assenza di soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, nell'ambito del territorio della comunità;
- f) verificano l'utilità dell'individuazione delle nuove aree ai sensi della lettera e), anche con ricorso alle procedure di partecipazione alle scelte pianificatorie previste dall'articolo 19.

Al fine di contenere nuovi consumi del suolo, nella realizzazione di edifici da destinare a finalità di pubblica utilità gli enti locali promuovono l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e, in particolare, di aree ed edifici degradati o

dismessi (art. 18).

Il PRG individua nuove aree di insediamento esclusivamente per soddisfare il fabbisogno abitativo, quando non ci sono soluzioni alternative. In egual modo individua nuove aree produttive, commerciali e miste esclusivamente in mancanza di soluzioni alternative (art. 24, comma 5).

Misure per la rigenerazione urbana

- Piani di riqualificazione urbana, d’iniziativa pubblica o privata o mista (artt. 50, 51, 57)
- Nella prospettiva di favorire la riqualificazione viene ampliata la categoria della “ristrutturazione edilizia” fino a comprendervi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione nel limite del volume originario anche su diverso sedime e gli ampliamenti degli edifici esistenti nel limite del 20% del volume originario (art. 77, comma 1, lett. e)
- Sono previste norme mirate per la:
 - riqualificazione di singoli edifici residenziali e ricettivi esistenti in aree insediate (all’esterno degli insediamenti storici) → incremento volumetrico del 15% o riconoscimento di un credito edilizio e trasferimento del volume su altre aree – cambio d’uso degli edifici ricettivi se conforme alla destinazione di zona (art. 109);
 - riqualificazione di un insieme di edifici o di aree urbane insediate (all’esterno degli insediamenti storici) → incremento di volumetria del 20 % rispetto al volume previsto sull’area dal PRG con possibilità di convertirlo parzialmente in un credito edilizio da trasferire su altre aree esterne (art. 110);
 - riqualificazione di edifici dismessi e degradati o incongrui → demolizione e ricostruzione anche in altra area mediante determinazione di un credito edilizio (art. 111).

Regime transitorio

Le disposizioni della LP 15/2015 si applicano a decorrere dalla sua data di entrata in vigore, salvo quanto diversamente disposto (art. 121, comma 1).

Le disposizioni contenute nella LP 15/2015 prevalgono sulle disposizioni difformi contenute nei PRG. Le disposizioni del PRG in contrasto con le disposizioni della presente legge cessano di applicarsi quando queste ultime sono idonee ad essere applicate direttamente in quanto non necessitano di una disciplina attuativa o di un adeguamento degli strumenti di pianificazione con il procedimento di variante. Le previsioni del PRG non disapplicate sono adeguate in occasione della prima variante successiva alla data a decorrere dalla quale le disposizioni della presente legge sono applicate (art. 120).

Le disposizioni in materia di categorie d’intervento e di titoli edilizi, salvo che non sia diversamente disposto, sono immediatamente applicabili alla data di entrata in vigore della presente legge e prevalgono sulle disposizioni contenute

	nei regolamenti edilizi comunali e nelle norme attuative dei PRG incompatibili che cessano di applicarsi (art. 122, comma 1).
Umbria LR 1/2015 “Testo Unico governo del territorio e materie correlate”	<u>Obiettivi e principi</u> La Regione persegue l’assetto ottimale del territorio regionale, secondo i principi di contenimento del consumo di suolo, di riuso del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana (art. 2). La programmazione e pianificazione territoriale perseguono i seguenti obiettivi: - riqualificazione dei centri storici; - sviluppo urbano adeguato al contesto ambientale e storico, nonché alle effettive necessità abitative e produttive contenendo il consumo di suolo agricolo; - recupero e riqualificazione aree industriali dismesse; - riqualificazione urbana e ristrutturazione urbanistica delle aree urbane degradate (art. 95, comma 1). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> Il PRG, parte strutturale: (omissis) g) individua in continuità con l’insediamento esistente, aree che classifica come zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti e stabilisce i criteri cui il PRG, parte operativa, deve attenersi nella relativa disciplina urbanistica, nonché criteri che riguardano l’assetto funzionale e morfologico da perseguire nel rispetto del contenimento del consumo di suolo di cui all’art. 95, comma 3 (art. 21, comma 2, lettera g). Il PRG, parte operativa: (omissis) d) individua e disciplina all’interno delle aree classificate dal PRG, parte strutturale, come zona agricola, ai sensi dell’art. 21, comma 2, lettera g) gli ambiti per nuovi insediamenti (art. 22, comma 1, lett. d). I nuovi insediamenti individuati dal PRG assicurano la contiguità con ambiti e insediamenti già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ed in corso di attuazione nel rispetto della rete ecologica (art. 95, comma 2, lett. a). <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> Ai fini di salvaguardare l'attuale configurazione dell'assetto degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, nonché di favorire il contenimento dell'uso del suolo agricolo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei PRG possono essere previsti incrementi di aree per insediamenti entro il limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello

	strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997. È fatta salva la necessità di riduzione della percentuale di incremento delle aree di cui sopra al fine del necessario riequilibrio, sulla base dell'andamento demografico dell'ultimo decennio. Le suddette limitazioni non tengono conto delle superfici per le premialità e le compensazioni come previsto all'articolo 43, nonché per le varianti urbanistiche relative ai procedimenti di cui all'articolo 32, comma 6, e per le opere pubbliche (art. 95, comma 3). La disciplina concernente le distanze, le dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché quella relativa alle situazioni insediative del PRG di cui al Regolamento regionale 2/2015 sostituisce quella del DM 1444/1968, in materia di distanze, standard e zone territoriali omogenee anche ai sensi dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001 (art. 243, comma 1). <u>Regime transitorio</u> Le disposizioni contenute nel presente TU prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Le disposizioni del presente TU, le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali (art. 243, commi 4 e 5).
Veneto LR 11/2004 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” LR 4/2015 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali” <i>L'art. 8 della LR 4/2015 è stato impugnato dal</i>	LR 11/2004 <u>Obiettivi e principi</u> La presente legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle seguenti finalità: - promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole - tutela della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione ed il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti - utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (art. 2). <u>Definizioni</u> <u>Limite al consumo di suolo</u> <u>Misure per la rigenerazione urbana</u> <u>Regime transitorio</u> LR 4/2015

*Governo (Consiglio
dei Ministri del
18/5/2015) davanti
alla Corte
Costituzionale*

PDL n. 390
“Disposizioni per il
contenimento del
consumo di suolo, la
rigenerazione urbana
e il miglioramento
della qualità
insediativa”

Obiettivi e principi

Definizioni

Limite al consumo di suolo

Entro il termine di 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi 60 giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Il comune, entro 60 giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) ovvero al Piano regolatore generale. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (art. 7).

Misure per la rigenerazione urbana

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del Dpr 380/2001 lo strumento urbanistico generale, con le procedure di cui al comma 4, può fissare limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti negli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968:

- nei casi di cui all'articolo 17, comma 3, lettere a) e b), della LR 11/2004, con riferimento ai limiti di distanza da rispettarsi all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente;
- in specifiche zone o ambiti, individuati all'interno delle zone di completamento, comunque denominate nello strumento urbanistico comunale, qualora i diversi limiti fissati siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 1444/1968.

Le deroghe sono comunque ammesse per gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati all'interno della sagoma esistente, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione, fatte salve disposizioni più restrittive dello strumento urbanistico comunale.

I limiti di densità, di altezza e di distanza, in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, fissati dallo strumento urbanistico generale ai sensi del comma 1, non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-

sanitarie degli insediamenti e degli edifici e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale.

Lo strumento urbanistico comunale individua le zone o ambiti di cui al comma 1, lettera b), nonché i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, da osservarsi all'interno degli stessi, sulla base dei criteri di cui al comma 3 e con le seguenti modalità (art. 8):

- a) per i comuni dotati del piano di assetto del territorio (PAT), in sede di formazione del piano degli interventi (PI) o mediante variante al PI con la procedura di cui all'articolo 18 della LR 11/2004, nel rispetto del dimensionamento del PAT e dei singoli ambiti territoriali omogenei (ATO);
- b) per i comuni non dotati di PAT, mediante variante al piano regolatore generale (PRG), nel rispetto del dimensionamento dello strumento urbanistico generale, in deroga al divieto di cui all'art. 48, comma 1, LR 11/2004 e comunque non oltre il termine previsto dall'art. 18 LR 32/2013.

Regime transitorio

PDL n. 390

Obiettivi e principi

Ridurre l'uso del suolo per finalità urbanistico-edilizie e promuovere un progressivo recupero di naturalità del suolo inedificato, conformemente al principio di sviluppo sostenibile. In particolare, le misure sono volte a conseguire i seguenti obiettivi specifici:

- evitare consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi non rispondenti all'interesse generale;
- invertire il processo di urbanizzazione del territorio, riducendo le aree edificate o edificabili e favorendo l'eliminazione dei fattori di degrado e il recupero delle aree urbane degradate;
- riqualificare e valorizzare il tessuto edilizio urbano;
- rivitalizzare la città pubblica;
- incentivare la demolizione e ricostruzione in altro sito comunale idoneo di edifici che ricadono in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e geologica (art. 1).

Definizioni

Aree di nuova urbanizzazione = le aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, in tutto o in parte prevalente, di opere di urbanizzazione, nelle quali il rilascio di titoli edilizi è subordinato alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo (art. 2, comma 4).

Tessuto urbano consolidato = l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa (art. 4, comma 6).

Limite al consumo di suolo

La Giunta regionale definisce con proprio provvedimento:

- a) i limiti al consumo di suolo per finalità urbanistico-edilizie;
- b) gli obiettivi di recupero di ambiti urbani degradati o utilizzati in modo improprio;
- c) le politiche e azioni positive attivate per concorrere con gli altri enti territoriali e locali al conseguimento degli obiettivi;
- d) le correlative procedure di verifica e monitoraggio (art. 2, comma 1).

Misure per la rigenerazione urbana

Interventi di rigenerazione edilizia (art. 4)

Sono da considerarsi di interesse pubblico anche ai fini dell'eventuale rilascio di permessi di costruire in deroga:

- a) la demolizione di manufatti privi di vincoli di protezione;
- b) la demolizione di manufatti ricadenti in area soggetta a rischio idraulico o geologico;
- c) la demolizione di manufatti degradati o che comunque dequalificano il tessuto urbano circostante.

Incentivi:

- riutilizzazione della volumetria o superficie utile propria dei manufatti demoliti;
- con destinazioni d'uso anche diverse;
- in loco e/o in altra area compresa nel tessuto urbano consolidato;
- incrementi premiali fino al 15% (ovvero fino al 30% in considerazione del miglioramento della qualità urbana).

Interventi di rigenerazione urbana (art. 6)

I comuni individuano gli ambiti urbani degradati o inadeguati da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana.

Incentivi:

- gli interventi sono considerati di pubblico interesse anche ai fini della ammissibilità di deroghe alla vigente disciplina urbanistico-edilizia
- gli interventi possono essere realizzati sulla base di accordi pubblico-privati o programmi integrati ex art. 16 Legge 179/1992 o di permessi in deroga

	- incentivi volumetrici fino al 30% del volume esistente - trasferimento della volumetria o superficie utile esistente su altra area compresa nel tessuto urbano consolidato o ad esso contigua ovvero conversione in crediti edilizi; - liberalizzazione delle destinazioni d'uso ammesse. <u>Regime transitorio</u> Fino all'emanazione del primo provvedimento della Giunta regionale, non è consentito individuare nei piani degli interventi, aree di nuova urbanizzazione in misura superiore al 50% delle superfici corrispondenti al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT. Le eventuali nuove previsioni possono essere adottate entro e non oltre sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge (art. 2, comma 2). Le previsioni di aree di nuova urbanizzazione, comunque denominate, contenute nei vigenti prg e loro varianti non ancora attuate, perdono efficacia qualora non siano stati approvati e convenzionati i relativi piani urbanistici attuativi entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, fatta salva per il comune la facoltà di avvalersi delle norme sui crediti edilizi. Le aree oggetto delle previsioni divenute inefficaci sono sottoposte al regime previsto per le aree non pianificate (art. 33 LR 11/2204) fino all'approvazione di un Piano degli interventi (art. 2, comma 3). I procedimenti in corso, relativi all'approvazione di piani degli interventi e di piani urbanistici attuativi, e loro varianti, si concludono secondo le disposizioni della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Per procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge si intendono rispettivamente: a) nel caso di piani degli interventi, i procedimenti per i quali risulti già formalmente avviata la procedura di formazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale n. 11 del 2004; b) per i piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati a seguito della presentazione al comune degli elaborati nelle forme previste dall'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. 2. È esclusa dall'ambito applicativo della presente legge la disciplina di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, i cui interventi sono da considerarsi alternativi alla presente legge. 2 bis. Rimangono salve le disposizioni di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e i successivi provvedimenti attuativi (art. 9).
Valle d'Aosta	<u>Obiettivi e principi</u> La pianificazione territoriale-paesistica, urbanistica, di settore e la programmazione generale e settoriale sono orientate a perseguire uno

LR 11/1998
 “Normativa
 urbanistica e di
 pianificazione
 territoriale della
 Valle d’Aosta”

sviluppo sostenibile gestendo le risorse in modo misurato e compatibile con l'ambiente, tutelando il paesaggio e i beni culturali, riservando all'agricoltura le buone terre coltivabili, perseguendo il pieno recupero del patrimonio edilizio, qualificando le zone a destinazione artigianale e industriale e riservando aree adeguate agli impianti ed alle strutture di interesse pubblico, evitando l'edificazione sparsa e favorendo una distribuzione equilibrata della popolazione sul territorio (art. 1).

Definizioni

Limite al consumo di suolo

Misure per la rigenerazione urbana

Regime transitorio