

## REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

**LR 5/2007 “Riforma dell’urbanistica e disciplina dell’attività edilizia e del paesaggio”  
come modificata dalla LR 21/2015 “Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e  
contenimento del consumo di suolo”**

**LR 19/2009 “Codice regionale dell’edilizia”  
come modificato dalle LR 29/2017, 39/2017 e 44/2017**

### OBIETTIVI E PRINCIPI

#### **LR 5/2007**

- Perseguire la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali, la prevenzione e il recupero del degrado ambientale;
- Prevedere un’attenta valutazione delle alternative di riuso e riorganizzazione dei tessuti insediativi esistenti prima di procedere a nuovi impegni di suolo (art. 1).
- 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).

#### **LR 21/2015**

- **Promuovere lo sviluppo sostenibile, anche attraverso il recupero delle aree industriali e commerciali non utilizzate e il riuso del patrimonio edilizio esistente**, favorendo la valorizzazione e la tutela dell’ambiente, del paesaggio, la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo, temperando allo stesso tempo anche le esigenze di sviluppo di impresa e di crescita economica complessiva.

**La presente legge costituisce una prima attuazione delle disposizioni, anche di livello europeo, finalizzate al raggiungimento del consumo di suolo zero entro l’anno 2050** (art. 1).

#### LR 19/2009

- **Promuovere il contenimento del consumo di suolo, anche favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente o il riuso dello stesso** mediante conversione a usi diversi (art. 1, comma 1, lettera a-bis).

## DEFINIZIONI

## LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

#### LR 5/2007

**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).

Al fine di rafforzare la tutela del suolo e di prevenire ulteriori riduzioni di aree agricole e di suoli naturali indotte dall'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali, **la Regione promuove misure e azioni di contenimento dell'espansione delle zone produttive e della trasformazione fisica delle aree naturali e di riserva di biodiversità.**

**Alla salvaguardia del suolo, concorrono gli enti territoriali operanti in materia di pianificazione territoriale e urbanistica.**

La formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e delle loro varianti che prevedono nuove zone omogenee D e H come definite dal Piano Urbanistico Regionale Generale (PURG), ovvero l'ampliamento delle stesse, deve dimostrare e documentare tutte le condizioni (ulteriore comprovato fabbisogno insediativo, preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni delle zone D e H, ecc.) e rispettare i criteri operativi (per la quantificazione degli ulteriori fabbisogni insediativi, per la documentazione della preminente saturazione delle aree già destinate a funzioni artigianali-industriali, ecc.) dettati nei successivi commi 5, 6 e 7. (art. 63-quinquies).

La LR 21/2015 ha inoltre soppresso l'obbligo per i comuni di allegare ai piani urbanistici generali la relazione contenente i limiti di flessibilità per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento del piano stesso. La flessibilità poteva permettere l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano fino al 10% in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni (fino al 20% per i comuni con popolazione residente inferiore ai 15.000 abitanti) (abrogazione punto 1, lett. b, comma 7, art. 63-bis).

## MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

**LR 19/2009**

***Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (art. 39-bis)***

**Finalità:** miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore

**Deroghe:** distanze, superfici o volumi previsti dagli strumenti urbanistici

**Condizioni generali:** coerenza con le esigenze di allineamento e ottimale inserimento nel contesto territoriale di riferimento

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento anche in corpo distaccato e ristrutturazione edilizia, a esclusione di quella consistente nella completa demolizione e ricostruzione non giustificata da obiettive e improrogabili ragioni di ordine statico o di adeguamento alle normative antisismica o igienico-sanitaria che rendano necessario l'ampliamento all'esterno della sagoma esistente, di edifici o unità immobiliari esistenti **alle seguenti condizioni:**

- a) **la quota massima di ampliamento ammissibile, anche in corpo distaccato, non può superare i 200 metri cubi di volume complessivo**, da intendersi quale somma del volume utile, qualora realizzato, e dell'eventuale volume pari al prodotto tra superfici accessorie e relative altezze; nella quota massima di ampliamento ammissibile vanno computati anche gli ampliamenti che comportano esclusivamente aumento della superficie coperta, conteggiando gli stessi nella misura pari al prodotto della superficie coperta per le relative altezze;
- b) **nelle zone omogenee A e B0**, o singoli edifici a esse equiparati, nonché nelle ulteriori zone qualora individuate a tali fini dallo strumento urbanistico comunale, **devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;**
- c) **la sopraelevazione**, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, **non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali o l'altezza dell'edificio oggetto di intervento;**
- d) **l'ampliamento, anche in corpo distaccato** quale realizzazione di manufatti edilizi connessi all'edificio o all'unità immobiliare esistente mediante collegamento di natura fisica o funzionale, **può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti**, salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali ai sensi del comma 4;
- e) **nelle zone omogenee D2 e D3 e loro sottozone**, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, **nonché nelle zone H**, a esclusione di quelle destinate a esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura ai sensi della legge regionale 29/2005, **è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti fino al limite massimo del 70 per cento del rapporto di copertura del lotto**, nel rispetto delle altezze massime previste negli strumenti urbanistici comunali vigenti.

In ogni caso tali interventi non possono trovare applicazione:

- a) in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 2 (tutela dei beni culturali e paesaggistici, sicurezza statica, antisismica, ecc.), né in deroga alle distanze minime previste dal Codice civile;
- b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti;

- c) in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, secondo quanto previsto dall'articolo 20 della legge regionale 5/2007 ed entro i termini temporali massimi ivi previsti;
- d) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi, ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;
- e) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta

**Le misure del presente articolo trovano applicazione a far data dalla scadenza (20 dicembre 2017) delle misure straordinarie del Capo VII (Piano casa), fatta salva la facoltà per il Comune di modularne o vietarne l'efficacia mediante delibera consiliare o variante di livello comunale secondo le procedure della legge regionale 21/2015.**

**In ogni caso le misure del presente articolo non possono essere cumulate con quelle previste dalla disposizione speciale di cui all'articolo 35, comma 3 (Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi), né con le disposizioni straordinarie di cui al capo VII (Piano casa), né infine con eventuali bonus volumetrici una tantum disposti dagli strumenti urbanistici comunali.**

## REGIME TRANSITORIO

### **LR 21/2015**

Le procedure di formazione degli strumenti urbanistici comunali in corso alla data di entrata in vigore della legge sono definite sulla base delle norme previgenti.

A far data dall'entrata in vigore della legge, le relazioni con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità di cui all'art. 63-bis della LR 5/2007 allegate agli strumenti urbanistici comunali vigenti divengono inefficaci e trovano applicazione le disposizioni di cui al capo II della legge.

Per gli strumenti urbanistici aventi valenza di nuovo piano o di variante generale e comunque per quelli aventi per oggetto la completa riformulazione delle relazioni con l'indicazione dei limiti di flessibilità di cui all'art. 63-bis, le cui procedure di formazione risultino in corso all'entrata in vigore della legge, le relazioni di flessibilità divengono inefficaci trascorso il periodo di 12 mesi dalla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico (art. 25).

## ULTERIORI PREVISIONI

### **LR 19/2009**

In attuazione dell'articolo 2-bis del Dpr 380/2001, le zone territoriali omogenee B0, 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).

### **LR 3/2015 – *Riforma delle politiche industriali***

La Regione sostiene l'attrattività del contesto industriale mediante la promozione dello sviluppo sostenibile e la limitazione del consumo del suolo, il contrasto alla dispersione insediativa e alla delocalizzazione produttiva (art. 1).

**LR 1/2016 – *Riforma organica delle politiche abitative***

Al fine di promuovere la valorizzazione e la razionalizzazione del territorio regionale e di migliorarne le condizioni di vivibilità, la Regione definisce politiche volte alla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato esistente, anche attraverso il riuso degli edifici dismessi o sottoutilizzati, anche per usi diversi da quelli cui gli stessi erano originariamente destinati, anche inseriti in programmi di rigenerazione urbana.

La Regione promuove anche interventi di recupero ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio quali alternative strategiche al nuovo consumo di suolo, privilegiando ambiti di intervento quali recupero dei centri storici, dei borghi rurali e degli edifici rurali, ecc. (art. 10).