

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” e dalla LR 6/2019 “Misure urgenti per il recupero della competitività
regionale”*

*LR 19/2009 “Codice regionale dell’edilizia”
come modificata dalle LR 29/2017, 39/2017, 44/2017 e 6/2019*

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, contemperando 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

Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi (art. 35)

1. In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.
2. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, **il patrimonio edilizio esistente**, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, **può comunque essere interessato da interventi di rilevanza edilizia definiti dall'articolo 4, comma 2, nel rispetto della legge** (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, attività edilizia libera).
- 2-bis. Ferme restando le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, **il patrimonio edilizio esistente**, ivi compreso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, **può comunque essere interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti**.
- 2-ter. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, al fine di favorire **il recupero per destinazioni residenziali ed alberghiere di beni storico-architettonici in stato di degrado** nei loro elementi costitutivi, tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004, **è sempre consentita, qualora contestuale all'intervento di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, la saturazione del volume edilizio derivante dall'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza urbanistica e l'aumento delle unità immobiliari esistenti**, anche in deroga a distanze e puntuali norme di attuazione dello strumento urbanistico, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.
3. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, **è ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile**, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo. Per tali edifici esistenti posti sul fronte strada è comunque ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera a), con cessione gratuita in favore del comune dell'area necessaria al miglioramento della sicurezza stradale.
4. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.
5. Gli interventi disciplinati dal presente articolo non possono derogare in ogni caso alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, e devono rispettare le distanze minime previste dal codice civile e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia (art. 38)

1. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione totale o parziale, possono comportare modifiche della sagoma e di collocazione dell'area di sedime**, oltre che nei casi di adeguamento alla normativa antisismica e igienico-sanitaria, **anche nei seguenti casi**:
 - a) di **esigenze di arretramento del profilo di facciata** nel rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali in materia di allineamento degli edifici e fasce di rispetto del nastro stradale;
 - b) di **sostituzione di singoli edifici esistenti non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali** individuate dagli strumenti urbanistici comunali.
2. **Negli interventi di cui al comma 1 possono essere mantenute le distanze preesistenti anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali nel rispetto del codice civile.**
3. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati contestualmente a interventi di ampliamento all'esterno della sagoma e sedime esistenti.** In tali casi, le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza. Tali interventi non possono comunque derogare agli indici e ai parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento.
4. Rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia anche la ricostruzione filologica di edifici demoliti purché degli stessi siano rimaste evidenti tracce della loro preesistenza e sia possibile accertarne l'originaria consistenza, nel rispetto delle prescrizioni tipologico-architettoniche e storico-culturali.
- 4-bis. **Rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia anche la demolizione di edifici a destinazione residenziale, ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in altra zona territoriale omogenea a destinazione residenziale ricadente nello stesso Comune.**

Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale e direzionale (art. 39-bis)

1. **Al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al 31 dicembre 2018 a destinazione residenziale e direzionale, nonché per contenere il consumo di nuovo suolo inedificato, sono ammessi anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali, tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 4, di edifici o unità immobiliari, nei limiti del 50 per cento delle superfici utili e accessorie, ovvero in alternativa, nel limite di 200 metri cubi di volume utile e accessorio in ampliamento.**
2. Gli interventi previsti dal presente articolo, nei casi in cui fruiscono delle deroghe di cui al comma 1, devono essere realizzati contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso finalizzati almeno a uno dei seguenti obiettivi:
 - a) adozione di misure antisismiche, tra cui interventi di adeguamento o miglioramento sismico strutturale ovvero interventi locali che perseguano lo stesso scopo secondo la disciplina di settore;
 - b) riqualificazione energetica;
 - c) miglioramento igienico-funzionale;
 - d) installazione di dispositivi di protezione permanente di cui alla legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24.
3. Al fine di favorire la valorizzazione del patrimonio esistente di recente realizzazione, che non necessiti degli interventi indicati nel comma 2 e comunque a norma del decreto ministeriale 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), le deroghe di cui al comma 1 possono essere applicate contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso volti a obiettivi di sostenibilità ambientale quali:
 - a) riutilizzo delle acque meteoriche;

- b) sistemazione a verde dell'intera copertura;
 - c) schermatura, anche a verde, delle vetrate esposte, a limitazione dell'irraggiamento estivo;
 - d) aumento, nella misura minima del 20 per cento rispetto alla disciplina vigente, della quota di illuminazione degli edifici con luce naturale in relazione alla parte di nuova realizzazione;
 - e) utilizzo di fonti rinnovabili in misura eccedente ai limiti minimi imposti dalla disciplina vigente, qualora all'intervento consegua un incremento della classificazione energetica.
4. In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.

Interventi di riqualificazione di strutture e aree destinate ad attività turistico-ricettive e di somministrazione (art. 39 ter)

1. Al fine di **favorire la ristrutturazione e la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti, nonché delle strutture destinate a esercizi di somministrazione**, è ammessa **la ristrutturazione o l'ampliamento delle stesse, anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi** previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali **nei limiti del 40 per cento dei volumi o delle superfici utili e accessorie degli edifici esistenti** o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018.
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere **realizzati su immobili o loro porzioni del compendio immobiliare dell'attività turistico-ricettiva o di somministrazione**. I volumi o le superfici realizzati ai sensi del presente articolo possono essere destinati a una delle categorie di destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f). In ogni caso le superfici esistenti già destinate all'attività di cui al comma 1 oggetto di intervento non possono essere diminuite.
3. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un **ulteriore**:
 - a) **10 per cento** nel caso di realizzazione di almeno uno dei servizi per la persona qualificanti ai sensi della disciplina di settore quali, a titolo esemplificativo, centri per il benessere, piscine, saune, locali per il trattamento di bellezza e relax, parchi a verde;
 - b) **20 per cento** nel caso di **contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, almeno alla corrispondente classe A1**.
4. Le percentuali premiali di cui ai commi 1 e 3 sono sempre cumulabili tra loro entro il limite massimo complessivo del 60 per cento del volume utile o della superficie utile degli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 62.
5. Per l'applicazione delle disposizioni incentivanti sono fatte salve le classificazioni e denominazioni delle strutture esistenti, anche attribuite in forza della disciplina di settore previgente di cui alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 o in forza di altre disposizioni previgenti.

Disposizioni comuni per gli interventi previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter (art. 39 quater)

1. In ogni caso gli interventi di cui agli articoli 39 bis e 39 ter **non possono trovare applicazione**:
 - a) **in deroga alle distanze minime previste dal Codice civile**, nonché alle norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;
 - b) **in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco o di allineamento di edifici contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi**;
 - c) **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;
- d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;
- e) in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 5/2007, nel caso la variante preveda l'individuazione o la modifica di zone A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali.
2. Gli interventi sono eseguibili **previo rilascio del permesso di costruire** secondo le disposizioni della presente legge e soggetti al **pagamento del contributo di costruzione** di cui all'articolo 29, nonché al **contributo straordinario** di cui all'articolo 29 ter, **ove previsto dall'Amministrazione comunale**. In ogni caso gli **standard urbanistici derivanti dagli ampliamenti** previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter, **se non reperibili o inadeguati all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati** ai sensi della presente legge.
3. In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali, trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.
4. Nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, le disposizioni di cui agli articoli 39 bis e 39 ter trovano applicazione esclusivamente nel caso in cui il Consiglio comunale con deliberazione abbia indicato le zone, i singoli edifici o le aree equiparati, in cui operano le deroghe o alcune di esse. Nelle zone omogenee diverse dalle A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, il Consiglio comunale con deliberazione può individuare le zone omogenee in cui non operano le deroghe di cui all'articolo 39 bis.
5. In caso di applicazione delle misure di deroga previste dall'articolo 39 bis gli interventi che comportino ampliamento di volume utile e accessorio eseguiti su singole unità immobiliari, non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

Misure di promozione per strutture ricettive (art. 39 quinquies)

1. Al fine di promuovere **la realizzazione o la riclassificazione di aree o edifici destinati a strutture ricettive turistiche dagli strumenti urbanistici comunali, le superfici destinate a piscine coperte, palestre, locali fitness o wellness, locali relax, locali per ricovero attrezzature sportive o per altri servizi riservati ai clienti, non concorrono al calcolo dell'altezza massima, della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento**, purché la struttura ricettiva disponga o acquisisca almeno la terza stella come classificazione ufficiale definitiva, ai sensi della normativa regionale di settore.
2. Nei casi in cui le superfici previste dal comma 1 non possano essere realizzate sull'area a destinazione turistico-ricettiva, le stesse possono essere realizzate o ricavate in area anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e a una distanza non superiore al raggio di 500 metri dall'edificio a destinazione turistico-ricettiva di cui costituiscono pertinenza o dipendenza.
3. Le aree per parcheggi previste dalle normative di settore a servizio delle strutture ricettive possono essere ricavate sia nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile secondo quanto previsto dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera h), sia in altra area ai sensi del comma 2, anche se destinata a verde purché l'area del parcheggio preveda una superficie a verde o comunque permeabile.

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 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).