REGIONE PIEMONTE

**LR 56/1977 “Tutela ed uso del suolo”
come modificata dalle LR 3/2013 e LR 3/2015**

**LR 16/2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”
come modificata dalle LR 19/2018 e 31/2018**

OBIETTIVI E PRINCIPI

LR 56/1977

- Tutela e limitazione del consumo del suolo, al fine di giungere all'obiettivo di un consumo zero;
- Piena e razionale gestione delle risorse volta al mantenimento qualitativo e quantitativo del loro livello complessivo, con particolare riferimento alle aree agricole ed al patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente, evitando ogni ulteriore consumo del suolo (art. 1).
- Garantire **lo sviluppo sostenibile del territorio attraverso la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati e il contenimento del consumo di suolo**, limitandone i nuovi impegni ai casi in cui non vi siano soluzioni alternative (art. 1 bis).

LR 16/2018

- **Limitare il consumo di suolo**
- **Riqualificare la città esistente**
- Aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi,
- Favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato (art. 1)

DEFINIZIONI

LR 16/2018

Impermeabilizzazione = cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura del terreno con l'impiego di pavimentazione o altri

manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
Superficie di suolo impermeabilizzata = suolo che ha subito gli effetti dell'impermeabilizzazione (art. 2).

LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

LR 16/2018

Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento (art.4)

- Previa delibera comunale che individua singoli edifici o gruppi di edifici (art. 3)
- **Edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva: ampliamento fino al 20% della superficie o del volume esistente**
- Edifici residenziali uni o bifamiliari: ampliamento minimo di 30 mq o 90 mc per ciascuna unità immobiliare
- **Edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale: incremento fino al 20 % della superficie coperta, fino ad un incremento massimo di 1.000 mq**
- Edifici a destinazione prevalentemente commerciale (escluse medie e grandi strutture di vendita): ampliamento fino al 20% della superficie o volume esistenti
- **Destinazioni d'uso: ammesse modifiche nei limiti delle destinazioni compatibili o complementari**
- **Standard urbanistici: nuove dotazioni calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento o mutamento d'uso/possibilità di monetizzazione/somme vincolate prioritariamente ad opere e servizi connessi all'intervento**
- **Standard edilizi: per le premialità sono consentite densità fondiaria superiori a quelle del DM 1444/1968 e può essere superata l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico.**

Le **distanze**, qualora inferiori a quelle ammesse dall'art. 9 del DM 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra le sagome edificate preesistenti; **per gli eventuali incrementi volumetrici fuori sagoma, si applicano le distanze minime di cui all'art. 9 del DM 1444/1968.**

Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento (art. 5)

- Previa delibera comunale che individua singoli edifici o gruppi di edifici (art.3)

- **Edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva: incremento fino al 25% della superficie o del volume esistente**
- **Edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale: incremento fino al 20 % della superficie coperta, fino ad un incremento massimo di 1.000 mq**
- **Premialità aumentata del 5%** nel caso di: riduzione di almeno il 20% della superficie impermeabilizza nell'ambito del lotto di intervento; realizzazione dei necessari interventi di bonifica; avvio a operazioni di recupero dei materiali prodotti dalla demolizione.
- **Destinazioni d'uso:** ammesse modifiche nei limiti delle **destinazioni compatibili o complementari**
- **Standard urbanistici: nuove dotazioni calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento o mutamento d'uso/possibilità di monetizzazione/** somme vincolate prioritariamente ad opere e servizi connessi all'intervento
- **Standard edilizi:** per le premialità sono **consentite densità fondiaria e altezze superiori** a quelle del DM 1444/1968.
La ricostruzione avviene nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

Interventi di recupero funzionale dei rustici (art. 7)

- Interventi di recupero di rustici (manufatti a servizio di attività agricole) a solo scopo residenziale
- Condizioni: devono riguardare edifici realizzati prima del 1° settembre 1967 (esclusi prefabbricati) e serviti da opere di urbanizzazione primaria; il rapporto di copertura non può superare il 40% della superficie del lotto; è previsto l'obbligo di rispettare le tipologie preesistenti e l'uso di materiali tradizionali, di non modificare la sagoma esistente, le altezze di colmo e di gronda, il decoro dei prospetti;
- Non possono comportare demolizione e successiva ricostruzione;
- Sono ammessi gli incrementi previsti dal PRG e quelli necessari all'efficientamento energetico;
- Interventi ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici e parametri del PRG.

Interventi di decostruzione (art. 8)

- Interventi, su edifici localizzati in zona agricola e realizzati dopo il 1950, di demolizione con il recupero della capacità edificatoria al 25% della superficie esistente, utilizzabile in altra area urbanizzata dello stesso comune, previa variante urbanistica semplificata;
- La capacità edificatoria può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona;
- Obbligo di riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione dell'area.

Programmi di rigenerazione urbana (art. 12)

- I comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana.
- I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito
- **Gli ambiti di territorio possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la presentazione di progetti da inserire nel programma**
- Sono ammesse **premierità nel limite massimo del 30%** della volumetria o della superficie preesistente.
- **Premierità aggiuntiva del 10%** se gli interventi previsti sono realizzati mediante concorso di progettazione.
- **Premierità aggiuntiva del 5%** nel caso di: riduzione di almeno il 20% della superficie impermeabilizza nell'ambito del lotto di intervento; realizzazione dei necessari interventi di bonifica

- Gli interventi ricompresi nel programma di rigenerazione, qualora comportino variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con procedura di variante semplificata

Nuove norme sulla riduzione del contributo di costruzione per interventi di rigenerazione (art. 15 di modifica dell'art. 52 LR 56/1977)

Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico e sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.

La riduzione del contributo di costruzione prevista all'articolo 17, comma 4-bis, del D.P.R. 380/2001 – relativa agli interventi di ristrutturazione/ recupero/ riuso di edifici dismessi e pari ad almeno il 20 % rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni - è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all'articolo 16, comma 10, del D.P.R. 380/2001, è determinato dalla Giunta regionale secondo criteri volti a incentivare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di bonifica delle aree.

Le nuove disposizioni in materia di contributo di costruzione per gli interventi di rigenerazione prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti.

REGIME TRANSITORIO

LR 16/2018

Disposizioni transitorie (art. 16)

1. Sono valide le istanze ai sensi delle norme vigenti presentate entro la data di entrata in vigore della presente legge per l'attuazione degli interventi disciplinati dalla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), dalla legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) e dal capo I della L.R. n. 20/2009.
2. Le opere edilizie relative alle istanze di cui al comma 1 sono realizzate entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi, in conformità alle leggi regionali richiamate al comma 1, nel testo vigente sino all'entrata in vigore della presente legge.
3. I procedimenti di formazione e approvazione avviati e non ancora conclusi ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 20/2009 nel testo vigente sino all'entrata in vigore della presente legge concludono il loro iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui all'articolo 14 della L.R. n. 20/2009 e dell'articolo 17-bis della L.R. n. 56/1977 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della presente legge

ULTERIORI PREVISIONI

LR 20/2009

➤ Riqualificazione urbanistica ed edilizia in aree urbane degradate (art. 14)

I comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica di concerto con operatori privati. Con tali programmi i comuni individuano *edifici incongrui con il contesto edilizio da riqualificare anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.*

Incentivi: demolizione con ricostruzione, parziale o totale, anche in altra area; bonus volumetrici nel limite massimo del 35% del volume originario, da utilizzare anche in altre aree individuate dal comune; varianti urbanistiche semplificate, in caso di interventi difformi dal Piano urbanistico generale.

Condizioni: rispetto delle norme regionali in materia di rendimento energetico; utilizzo di tecnologie per il raggiungimento di qualità ambientale ed architettonica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte".

È prevista anche la possibilità di demolire edifici produttivi o artigianali localizzati in posizioni incongrue o costituenti elementi deturpanti il paesaggio con ricostruzione in aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) e incentivo volumetrico nel limite del 35% della Sul. (articolo abrogato dalla LR 16/2018).

➤ Recupero del patrimonio edilizio in comuni montani o collari con popolazione inferiore a 3.000 abitanti (art. 14-bis)

I comuni individuano gli immobili in condizioni di abbandono o pericolo al fine di formare uno più ambiti di intervento da assoggettare a piani di recupero attraverso la demolizione anche con ricostruzione o il recupero degli immobili individuati e la conferma delle destinazioni d'uso esistenti o l'attivazione di progetti di ricettività diffusa.