

Consumo del suolo: Modelli e strumenti a confronto

Aggiornamento 4 dicembre 2019

A cura della Direzione Legislazione Mercato Privato

REGIONI E LEGGI	MODELLI E STRUMENTI DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO	MISURE ORGANICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA
<p>Calabria</p> <p>L.R. 19/2002 legge urbanistica – modificata dalla LR 40/2015 introduce principio consumo suolo</p>	<p><u>I comuni possono aderire al principio del “consumo di suolo zero”</u> che comporta l’obbligo nei nuovi piani urbanistici di non prevedere aree per l’espansione ulteriori rispetto a quelle già previste nel previgente strumento urbanistico generale (PRG/PdF).</p> <p><u>I comuni con < 5.000 abitanti:</u> possono approvare uno <u>strumento urbanistico unico e semplificato</u> che disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e ripropone la trasformazione già prevista dal piano previgente. Non sono ammesse varianti, salve poche ipotesi.</p>	<p>La LR 19/2002 prevede Programmi di riqualificazione urbana (RIURB) di iniziativa pubblica.</p>
<p>Emilia Romagna</p> <p>L.R. 24/2017 legge per il governo del territorio LR 14/2014 art. 8 - Misure per ridurre il consumo del suolo nella localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi</p>	<p><u>Obiettivo regionale di saldo zero entro il 2050</u> attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>nuovi strumenti urbanistici orientati alla limitazione del consumo di suolo e a riuso e rigenerazione</u> all’interno del territorio urbanizzato; - <u>dimensionamento massimo complessivo regionale delle nuove previsioni insediative, fino al 2050, pari al 3% del territorio urbanizzato</u> (alla data di entrata in vigore della legge). <p>Nei nuovi piani urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuazione del perimetro del territorio urbanizzato; - espansione consentita esclusivamente per opere pubbliche/ di interesse pubblico e per insediamenti strategici, solo se mancano alternative di riuso del territorio urbanizzato; - espansione non consentita per nuove edificazioni residenziali, salve eccezioni (ers, rigenerazione parti urbanizzate). - nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa. 	<p>È presente una normativa ampia ed organica, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>incentivi urbanistici</u> (esonero contributo straordinario, incentivi volumetrici, riduzione contributo costruzione, ecc.) - <u>standard differenziati rigenerazione/ espansione</u> (riduzione quantità aree da reperire, ecc.) - <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (distanze, altezze, densità) - <u>semplificazioni procedurali</u>; - <u>altri strumenti</u> (costruzione e successiva demolizione, opere incongrue, albo immobili convenzionati, usi temporanei, ecc.).

REGIONI E LEGGI	MODELLI E STRUMENTI DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO	MISURE ORGANICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA
<p>Friuli Venezia-Giulia</p> <p>L.R. 5/2007 Legge urbanistica</p> <p>L.R. 19/2009 Codice dell'edilizia</p> <p>Modificate da ultimo dalla LR 6/2019 "Recupero competitività territorio regionale"</p>	<p>Il principio della riduzione del consumo di suolo, affermato nella LR 5/2007, viene attuato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con riferimento agli insediamenti industriali, artigianali e commerciali, attraverso la <u>previsione di particolari misure di contenimento all'espansione delle relative zone produttive</u>; - a livello generale, attraverso la <u>semplificazione procedurale di talune tipologie di varianti</u>, ad esempio, quelle finalizzate ad incrementare le zone agricole, a verde, di tutela ambientale ovvero quelle volte al recupero di aree dismesse. 	<p>La normativa per la rigenerazione urbana è contenuta nella LR 19/2009 e prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>deroghe generali ai piani urbanistici</u> (sempre ammessi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari); - <u>disposizioni particolari per la ristrutturazione edilizia</u> (mantenimento distanze preesistenti anche se inferiori a 10 metri, ecc.); - <u>misure per la valorizzazione del patrimonio residenziale e direzionale e turistico-ricettivo</u> (ampliamenti); - esclusione dal contributo straordinario; - monetizzazione.
<p>Lazio</p> <p>L.R. 7/2017 legge per la rigenerazione urbana</p>	<p>La LR 7/2017 è finalizzata a limitare il consumo di suolo attraverso la razionalizzazione del patrimonio esistente, la qualificazione delle città e la rigenerazione in senso ampio ed integrato.</p>	<p>La LR 7/2007 contiene una normativa ampia ed organica che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>programmi di rigenerazione urbana</u>; - <u>diverse tipologie di interventi diretti</u> come ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 30%; ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, ecc. - <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (distanze, altezze e densità edilizie) e monetizzazione degli standard urbanistici; - <u>semplificazioni procedurali</u>.

REGIONI E LEGGI	MODELLI E STRUMENTI DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO	MISURE ORGANICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA
<p>Liguria</p> <p>L.R. 36/1997 Legge urbanistica</p> <p>L.R. 49/2009 Piano casa</p> <p>L.R. 23/2018 Legge per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo</p>	<p>Nella LR 36/1997 la pianificazione urbanistica è finalizzata a garantire un corretto uso del suolo e a favorire la rigenerazione urbana.</p> <p>Il Piano urbanistico comunale, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorisce il recupero e la riqualificazione dell'esistente; - individua gli ambiti di riqualificazione e di completamento e gli eventuali distretti di trasformazione; - promuove la riqualificazione del patrimonio esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici consentendo nuova costruzione prevedendo incrementi volumetrici e distanze inferiori ai 10 mt. 	<p>Il Piano Casa regionale (LR 49/2009) è stato <u>stabilizzato nel 2015</u> (ampliamenti e demolizioni/ ricostruzioni con incrementi volumetrici).</p> <p>La LR 23/2018 prevede <u>l'individuazione da parte dei comuni, anche su proposta di privati, di ambiti urbani degradati in cui realizzare interventi complessi di rigenerazione</u></p>
<p>Lombardia</p> <p>L.R. 12/2005 Legge per il governo del territorio</p> <p>L.R. 31 /2014 Legge sul consumo di suolo</p> <p>L.R. 18/2019 Legge per la rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio esistente</p>	<p><u>L'obiettivo regionale - raggiungere entro il 2050 una occupazione netta di terreno pari a 0 – viene perseguito attraverso la pianificazione territoriale e urbanistica e cioè:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - il <u>piano regionale</u> definisce la <u>soglia regionale di riduzione del consumo del suolo</u>, divide i territori in ambiti omogenei e definisce indirizzi e linee tecniche per i piani sottordinati; - il <u>piano provinciale</u> recepisce indirizzi e linee tecniche del PTR nel rispetto della soglia regionale; - il <u>piano comunale</u> prevede consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'insostenibilità tecnica ed economica di rigenerare aree già edificate; non può disporre nuove previsioni edificatorie fino a che non siano state attuate quelle previgenti; ecc. 	<p>La LR 31/2014 contiene anche alcune misure per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>La LR 18/2019 contiene la disciplina organica della rigenerazione urbana, attraverso principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>incrementi volumetrici</u>; - <u>semplificazioni procedurali</u> (negli ambiti urbani consolidati il permesso convenzionato è lo strumento ordinario di intervento in luogo del piano attuativo); - <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (in particolare all'altezza massima e, in presenza di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, alle distanze tra edifici); - <u>principio dell'indifferenza funzionale</u> (sono sempre

REGIONI E LEGGI	MODELLI E STRUMENTI DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO	MISURE ORGANICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA
		<p>compatibili le destinazioni: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale e ricettiva);</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>riduzioni del contributo di costruzione</u> (almeno del 60% per gli oneri di urbanizzazione); - <u>possibilità di scomputare, anche dal costo di costruzione, le opere di interesse pubblico realizzate;</u> - <u>inclusione degli interventi di bonifica tra le opere di urbanizzazione secondaria</u> e conseguente possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.
<p>Marche</p> <p>LR 22/2011</p>	<p>La LR 22/2011 stabilisce che fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque <u>non oltre il 31 dicembre 2020, i comuni non possono adottare nuovi PRG o varianti a PRG vigenti che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola.</u></p>	<p>La LR 22/2011 disciplina i Programmi Operativi per la riqualificazione urbana, aventi valore di piani attuativi</p>
<p>Piemonte</p> <p>L.R. 56/1977 legge urbanistica modificata dalla LR 3/2013</p> <p>DCR n. 122-29783 del 21/07/2011 Piano Territoriale Regionale – Art. 31</p> <p>L.R. 16/2018 legge per la rigenerazione</p>	<p>Il Piano Territoriale Regionale del 2011 ha imposto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - agli strumenti di pianificazione di <u>assumere la riduzione del consumo di suolo come obiettivo strategico</u>, favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti e agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione); - ai piani territoriali provinciali di <u>definire soglie massime di consumo di suolo</u> per categorie di comuni . In assenza di tali soglie, le previsioni edificatorie dei comuni non possono superare, per ogni quinquennio, il <u>3% della superficie urbanizzata esistente;</u> - ai piani urbanistici comunali di <u>rispettare precisi criteri insediativi</u> (es. si possono 	<p>La LR 16/2018 contiene la <u>normativa organica sulla rigenerazione urbana</u> attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti; - demolizioni e ricostruzioni con ampliamento; - programmi di rigenerazione - deroghe al DM 1444/1968 (altezze e densità); - oneri di urbanizzazione commisurati all'entità del maggior carico urbanistico prodotto; - aree da cedere a standard commisurate all'ampliamento o alla nuova destinazione d'uso;

REGIONI E LEGGI	MODELLI E STRUMENTI DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO	MISURE ORGANICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA
urbana	<p>prevedere nuovi impegni di suolo solo in assenza di alternative di riuso e recupero dell'edificato, ecc.).</p> <p>Successivamente la LR 3/2013 ha introdotto nella legge urbanistica regionale il principio del contenimento del consumo suolo.</p>	<p>- monetizzazione degli standard</p> <p>- semplificazioni procedurali (individuazione di singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione non costituisce variante).</p>
<p>Puglia</p> <p>L.R. 21/2008 Programmi di rigenerazione urbana</p> <p>LR 18/2019 Riduzione del consumo di suolo</p>	<p>La LR 18/2019 disciplina prettamente la perequazione, la compensazione urbanistica, la primalità nonché il contributo straordinario.</p> <p>Una sola norma risulta strettamente finalizzata a ridurre il consumo del suolo e cioè quella in base alla quale nelle zone E (agricole) non possono essere utilizzate le quantità edificatorie riconosciute a titolo di compensazione, perequazione e misure premiali.</p>	<p>La LR 21/2008 ha introdotto i Programmi Integrati di Rigenerazione urbana (piani attuativi), mentre la LR 18/2019 prevede la possibilità per i comuni di fissare nei piani urbanistici misure premiali (bonus volumetrici, modifiche destinazioni uso, riduzione oneri urbanizzazione, ecc.).</p>
<p>Toscana</p> <p>L.R. 65/2014 Legge per il governo del territorio</p>	<p>La LR 65/2014 contiene una <u>disciplina organica per la riduzione del consumo del suolo, integrata nella pianificazione urbanistica.</u></p> <p>I piani comunali devono individuare il <u>perimetro del territorio urbanizzato, all'esterno del quale non sono consentite trasformazioni a fini insediativi o infrastrutturali che comportano impegno di suolo non edificato.</u></p> <p>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.</p> <p>Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sono subordinate al previo <u>parere favorevole della Conferenza di co-pianificazione.</u></p>	<p>La LR 65 contiene una normativa organica sulla rigenerazione urbana che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (distanze, altezze, densità); - <u>incentivi volumetrici;</u> - <u>riduzione oneri;</u> - <u>interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia su edifici industriali o artigianali;</u> - <u>piani di rigenerazione urbana.</u>

REGIONI E LEGGI	MODELLI E STRUMENTI DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO	MISURE ORGANICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA
<p>Umbria</p> <p>L.R. 1/2015 legge per il governo del territorio</p>	<p>La LR 1/2015 individua un sistema di contenimento del consumo del suolo integrato nei <u>PRG che possono prevedere incrementi di aree per insediamenti entro il limite del 10% delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997.</u></p> <p>Le aree per nuovi insediamenti devono essere contigue a quelle esistenti.</p>	<p>La LR 1/2015 contiene una normativa organica sulla rigenerazione urbana che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>programmi di riqualificazione urbana</u> (piani attuativi); - <u>interventi di ampliamento</u>; - <u>interventi di demolizione e ricostruzione</u>; - <u>deroghe al DM 1444/1968</u>
<p>Veneto</p> <p>L.R. 14/2017 Legge per il consumo di suolo</p> <p>D.G.R. 668/2018</p> <p>L.R. 14/2019 Legge per la rigenerazione urbana</p> <p>LR 4/2015 art 7 varianti verdi</p>	<p>La LR 14/2017 contiene un <u>sistema organico di contenimento del consumo di suolo</u> basato sulla <u>individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale</u>, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050, e <u>la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei.</u></p> <p>Con la <u>Delibera di Giunta Regionale 668/2018</u> è stata <u>individuata la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel Veneto fino al 2050 che è pari a 21.323 ettari (1,15% del territorio regionale).</u></p> <p>La LR 4/2015 prevede la possibilità di chiedere al comune varianti per rendere inedificabili le aree.</p> <p>La LR 14/2019 prevede crediti edilizi in caso di rinaturalizzazione delle aree a seguito della demolizione di manufatti.</p>	<p>LR 14/2019 contiene una <u>disciplina organica sulla rigenerazione urbana</u> che, integrando le misure già previste dalla LR 17/2019 (Programmi di rigenerazione), consente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Interventi di ampliamento</u>; - <u>Interventi di demolizione e ricostruzione</u>; - <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (altezze e densità); - <u>cessione di aree a standard in quantità ridotta e monetizzazione</u>; - <u>incentivi vari</u> (riduzione contributo costruzione, ecc.).
<p>Prov.Aut. Bolzano</p> <p>L.P. 9/2018 Legge per il governo del territorio</p>	<p>La LP 9/2018 prevede un <u>sistema organico di contenimento del consumo di suolo</u> che viene integrato nella pianificazione urbanistica. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il comune nel piano urbanistico definisce il <u>perimetro dell'area insediabile</u> (aree già urbanizzate e aree da destinare allo sviluppo degli insediamenti); 	<p>La LP 9/2018 prevede piani di riqualificazione urbana.</p>

REGIONI E LEGGI	MODELLI E STRUMENTI DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO	MISURE ORGANICHE PER LA RIGENERAZIONE URBANA
<p>D.P.P. 31/2018</p> <p><i>La LP 9/2018 e la DPP 31/2018 entrano in vigore il 1° gennaio 2020</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>nuove zone edificabili</u> (residenza, attività produttive e riqualificazione urbana) <u>sono ammesse solo all'interno dell'area insediabile</u> - <u>il consumo di suolo all'esterno dell'area insediabile non connesso all'attività agricola è ammesso esclusivamente se è necessario e se non sussistono alternative economicamente ed ecologicamente ragionevoli</u>, mediante interventi di riuso o <u>densificazione</u> degli insediamenti esistenti; - nelle aree naturali e agricole non sono ammessi interventi di nuova costruzione o mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti degli edifici. <p>Con la Delibera del Presidente della Provincia 31/2018 sono indicate ai Comuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le modalità di delimitazione dell'area insediabile; - <u>i criteri per individuare il contingente massimo di consumo di suolo nel piano urbanistico.</u> 	
<p>Prov.Aut. Trento</p> <p>L.P. 15/2015 legge per il governo del territorio</p>	<p>Il principio della limitazione del consumo di suolo è perseguito attraverso i piani urbanistici che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>favoriscono</u>, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, <u>il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate</u>, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di <u>densificazione</u>; - individuano <u>nuove aree destinate agli insediamenti residenziali</u> e ai relativi servizi <u>solo se sono dimostrati il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio</u>; - mantengono e incrementano l'attrattività dei contesti urbani favorendo la presenza delle funzioni. 	<p>È prevista una normativa organica sulla rigenerazione attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>piani di riqualificazione urbana</u>, d'iniziativa pubblica o privata o mista; - <u>ampliamento della categoria della "ristrutturazione edilizia"</u> (art. 77, comma 1, lett. e) fino a comprendervi l'ampliamento fino al 20%, la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio, l'aggregazione di fabbricati esistenti nel medesimo lotto edificatorio; - <u>riduzione del contributo di costruzione.</u>