

# **Consumo del suolo: Modelli e strumenti a confronto**

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><b>Calabria</b></p> <p><b>L.R. 19/2002</b><br/>           legge urbanistica – modificata dalla <b>LR 40/2015</b> 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).<br/> <u>I comuni con &lt; 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><b>Emilia Romagna</b></p> <p><b>L.R. 24/2017</b><br/>           legge per il governo del territorio</p> <p><b>LR 14/2014 art. 8</b><br/>           - 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"> <li>- <u>nuovi strumenti urbanistici orientati alla limitazione del consumo di suolo e a riuso e rigenerazione</u> all’interno del territorio urbanizzato;</li> <li>- <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).</li> </ul> <p>Nei nuovi piani urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuazione del perimetro del territorio urbanizzato;</li> <li>- espansione consentita esclusivamente per opere pubbliche/ di interesse pubblico e per insediamenti strategici, solo se mancano alternative di riuso del territorio urbanizzato;</li> <li>- espansione non consentita per nuove edificazioni residenziali, salve eccezioni (ers, rigenerazione parti urbanizzate).</li> <li>- nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa.</li> </ul> | <p>È presente una normativa ampia ed organica, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>incentivi urbanistici</u> (esonero contributo straordinario, incentivi volumetrici, riduzione contributo costruzione, ecc.)</li> <li>- <u>standard differenziati rigenerazione/ espansione</u> (riduzione quantità aree da reperire, ecc.)</li> <li>- <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (distanze, altezze, densità)</li> <li>- <u>semplificazioni procedurali</u>;</li> <li>- <u>altri strumenti</u> (costruzione e successiva demolizione, opere incongrue, albo immobili convenzionati, usi temporanei, ecc.).</li> </ul> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Friuli Venezia-Giulia</b></p> <p><b>L.R. 5/2007</b> legge urbanistica<br/> <b>L.R. 19/2009</b> codice dell'edilizia Modificate da ultimo dalla <b>LR 6/2019</b> "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"> <li>- con riferimento agli insediamenti industriali, artigianali e commerciali, attraverso la <u>previsione di particolari misure di contenimento all'espansione</u> delle relative zone produttive;</li> <li>- 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.</li> </ul> | <p>La normativa per la rigenerazione urbana è contenuta nella LR 19/2009 e prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>deroghe generali ai piani urbanistici</u> (sempre ammessi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari);</li> <li>- <u>disposizioni particolari per la ristrutturazione edilizia</u> (mantenimento distanze preesistenti anche se inferiori a 10 metri, ecc.);</li> <li>- <u>misure per la valorizzazione del patrimonio residenziale e direzionale e turistico-ricettivo</u> (ampliamenti)</li> </ul> |
| <p><b>Lazio</b></p> <p><b>L.R. 7/2017</b> 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>Normativa ampia ed organica che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>programmi di rigenerazione urbana</u>;</li> <li>- <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.</li> <li>- <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (distanze, altezze e densità edilizie) e monetizzazione degli standard urbanistici;</li> <li>- <u>semplificazioni procedurali</u>.</li> </ul>   |
| <p><b>Liguria</b></p> <p><b>L.R. 36/1997</b> legge urbanistica<br/> <b>L.R. 49/2009</b> piano casa, stabile dal 2015</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"> <li>- favorisce il recupero e la riqualificazione dell'esistente;</li> </ul>   | <p><u>Il Piano Casa regionale</u> (LR 49/2009) è stato <u>stabilizzato nel 2015</u> (ampliamenti e demolizioni/ ricostruzioni con incrementi volumetrici).</p> <p>La LR 23/2018 prevede</p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>L.R. 23/2018</b><br/>legge per la<br/>rigenerazione<br/>urbana e il<br/>recupero del<br/>territorio agricolo</p>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- individua gli ambiti di riqualificazione e di completamento e gli eventuali distretti di trasformazione;</li> <li>- 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.</li> </ul>  | <p><u>l'individuazione</u> da parte dei comuni, anche su proposta di privati, di <u>ambiti urbani degradati in cui realizzare interventi complessi di rigenerazione</u></p>  |
| <p><b>Lombardia</b></p> <p><b>L.R. 31 /2014</b><br/>legge sul<br/>consumo di suolo</p>   | <p><u>L'obiettivo regionale - raggiungere entro il 2050 una occupazione netta di terreno pari a 0</u> – viene <u>perseguito attraverso la pianificazione territoriale e urbanistica</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>piano regionale</u>: definisce la soglia regionale di riduzione del consumo del suolo, divide i territori in ambiti omogenei e definisce indirizzi e linee tecniche per i piani subordinati;</li> <li>- <u>piano provinciale</u>: recepisce indirizzi e linee tecniche del PTR nel rispetto della soglia regionale;</li> <li>- <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.</li> </ul> | <p>La LR 31/2014 contiene anche alcune misure per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.<br/>È in corso di esame al Consiglio regionale il ddl sulla rigenerazione urbana di iniziativa della Giunta.</p>   |
| <p><b>Marche</b></p> <p><b>LR 22/2011</b></p>  | <p>La LR 22/2011 stabilisce che fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque 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</p>  | <p>La LR 22/2011 disciplina i Programmi Operativi per la riqualificazione urbana, aventi valore di piani attuativi</p>   |
| <p><b>Piemonte</b></p> <p><b>L.R. 56/1977</b><br/>legge urbanistica<br/>modificata dalla<br/><b>LR 3/2013</b><br/><b>L.R. 16/2018</b><br/>legge per la</p> | <p>La LR 3/2013 ha introdotto nella legge urbanistica il principio del contenimento del consumo suolo. Molti piani sia provinciali, che comunali lo hanno attuato anche in assenza di previsioni specifiche a livello regionale.</p>  | <p>La LR 16/2018 contiene la <u>normativa organica sulla rigenerazione urbana</u> attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamenti</li> <li>- demolizioni e ricostruzioni con ampliamento</li> <li>- programmi di rigenerazione</li> </ul> |

|  |   |  |
|--|---|--|
| rigenerazione urbana   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- deroghe al DM 1444/1968 (altezze e densità)</li> <li>- semplificazioni procedurali.</li> </ul>  |
| <b>Puglia</b><br><br><b>L.R. 21/2008</b><br>programmi di rigenerazione urbana<br><br><b>LR 18/2019</b><br>riduzione del consumo di suolo | <p>La LR 18/2019 disciplina prettamente i meccanismi della perequazione, della compensazione urbanistica, della primarietà nonché il contributo straordinario. 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 misure premiali (bonus volumetrici, modifiche destinazioni uso, riduzione oneri urbanizzazione, ecc.).</p>   |
| <b>Toscana</b><br><br><b>L.R. 65/2014</b><br>legge per il governo del territorio   | <p>La LR 65 contiene una <u>disciplina organica per la riduzione del consumo del suolo, integrata nella pianificazione urbanistica: i piani comunali devono individuare il 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>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>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>La LR 65 contiene una normativa organica sulla rigenerazione urbana che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (distanze, altezze, densità)</li> <li>- <u>incentivi volumetrici generali</u> (incrementi volumetrici, riduzione oneri)</li> <li>- <u>interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia su edifici industriali o artigianali</u></li> <li>- <u>piani di rigenerazione urbana</u></li> </ul> |
| <b>Umbria</b><br><br><b>L.R. 1/2015</b> legge per il governo del territorio  | <p>La LR 1/2015 individua un sistema di contenimento del consumo del suolo integrato nei PRG che <u>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"> <li>- <u>programmi di riqualificazione urbana</u> (piani attuativi)</li> <li>- <u>interventi di ampliamento</u></li> <li>- <u>interventi di demolizione e ricostruzione</u></li> <li>- <u>deroghe al DM 1444/1968</u></li> </ul>  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Veneto</b></p> <p><b>L.R. 14/2017</b><br/>legge per il consumo di suolo</p> <p><b>D.G.R. 668/2018</b></p> <p><b>L.R. 14/2019</b><br/>legge per la rigenerazione urbana</p> <p><b>LR 4/2015 art 7</b><br/>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 disciplina organica sulla rigenerazione urbana che, integrando le misure già previste dalla LR 17/2019 (Programmi di rigenerazione), introduce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Interventi di ampliamento</u></li> <li>- <u>Interventi di demolizione e ricostruzione</u></li> <li>- <u>deroghe al DM 1444/1968</u> (altezze e densità)</li> <li>- <u>incentivi vari</u> (riduzione contributo costruzione, ecc.).</li> </ul> |
| <p><b>Prov.Aut. Bolzano</b></p> <p><b>L.P. 9/2018</b> legge per il governo del territorio</p> <p><b>D.P.P. 31/2018</b></p> <p><b>La LP 9/2018 e la DPP 31/2018 entrano in vigore il 1° gennaio 2020</b></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"> <li>- il comune nel piano urbanistico definisce il <u>perimetro dell'area</u> (aree già urbanizzate e aree insediabili);</li> <li>- <u>nuove zone edificabili</u> (residenza, attività produttive e riqualificazione urbana) <u>sono ammesse solo all'interno dell'area insediabile</u></li> <li>- <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;</li> <li>- nelle aree naturali e agricole non sono ammessi interventi di nuova costruzione o mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti degli edifici.</li> </ul> <p>Con la Delibera del Presidente della</p> | <p>La LP 9/2018 prevede piani di riqualificazione urbana</p>   |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>Provincia 31/2018 sono state stabilite le <u>modalità di delimitazione dell'area insediabile e le indicazioni per individuare il contingente massimo di consumo di suolo nel piano urbanistico.</u></p>  |   |
| <p><b>Prov.Aut. Trento</b><br/><br/><b>L.P. 15/2015</b><br/>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"> <li>- <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>;</li> <li>- consentono l'individuazione di <u>nuove aree destinate agli insediamenti residenziali</u> e ai relativi servizi 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;</li> <li>- mantengono e incrementano l'attrattività dei contesti urbani favorendo la compresenza delle funzioni.</li> </ul> | <p>È prevista una normativa organica sulla rigenerazione attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Piani di riqualificazione urbana</u>, d'iniziativa pubblica o privata o mista;</li> <li>- <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;</li> <li>- <u>Riduzione del contributo di costruzione.</u></li> </ul> |