

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

PIANI URBANISTICI: MODELLI A CONFRONTO

A cura della Direzione Legislazione Mercato Privato

8 novembre 2019

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
Abruzzo LR 18/1983 <i>"Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo"</i>	I comuni approvano Piani Regolatori Generali (PRG) di durata indeterminata.	I diritti edificatori sono previsti dal PRG e hanno durata indeterminata.	
Basilicata LR 23/1999 <i>"Tutela, governo ed uso del territorio"</i>	La pianificazione urbanistica comunale è composta da: - Piano Strutturale Comunale (PSC) a durata indeterminata (facoltativo); - Piano Operativo (PO) con durata 5 anni (facoltativo); - Regolamento Urbanistico (RU) a durata indeterminata (obbligatorio) → disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale. Il Piano Strutturale Provinciale indica i comuni obbligati ad adottare il Piano strutturale e il Piano operativo	I diritti edificatori sono previsti da: - Piano Operativo: hanno validità 5 anni (decadono se non sono stati richiesti i permessi di costruire/approvati i piani attuativi); - Regolamento Urbanistico: hanno validità Indeterminata , ad eccezione delle previsioni relative alle aree soggette a piani attuativi che decadono dopo 5 anni se non sono presentati.	Il Piano Operativo può avere gli effetti del Piano attuativo
Calabria LR 19/2002 <i>"Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria"</i>	La pianificazione urbanistica comunale è composta da: - Piano strutturale comunale (PSC) o Piano strutturale in forma associata (PSA) a durata indeterminata (obbligatorio); - Piano operativo temporale (POT) a durata 5 anni (facoltativo); - Regolamento edilizio ed urbanistico (REU) , a durata indeterminata (obbligatorio). I comuni con popolazione non superiore a 5.000 abitanti che aderiscono al principio del contenimento del consumo del suolo	I diritti edificatori sono previsti da: - POT: hanno validità 5 anni (decadono se non sono richiesti i permessi di costruire, ovvero non sono stati approvati i Piani Attuativi); - REU: hanno validità indeterminata ; - RO: hanno validità indeterminata . I comuni che, aderendo al principio del "consumo di suolo zero" , decidono di non utilizzare per l'espansione del proprio edificato, diritti edificatori ulteriori rispetto a quelle già disponibili nel previgente	

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
	possono dotarsi del solo Regolamento operativo (RO) a durata indeterminata.	piano urbanistico, godono di semplificazioni procedurali nella approvazione del nuovo PSC.	
Campania LR 16/2004 <i>"Norme sul governo del territorio"</i> Reg. Reg. 5/2011 <i>"Regolamento di attuazione per il governo del territorio"</i>	Il Piano urbanistico comunale (PUC) è composto da: - Piano strutturale , a durata indeterminata; - Piano programmatico o operativo , a termine; - Regolamento urbanistico-edilizio comunale (RUEC) a durata indeterminata.	I diritti edificatori sono previsti dal Piano programmatico o operativo che definisce <i>"gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati"</i> .	La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Piani attuativi valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti necessari.
Emilia Romagna LR 24/2017 <i>"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"</i>	I Comuni approvano il Piano Urbanistico Generale (PUG) a durata indeterminata. Il PUG: a) individua il perimetro del territorio urbanizzato , detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali; b) disciplina il territorio urbanizzato ; c) stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale ; d) disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale .	I diritti edificatori sono previsti: a) dagli Accordi Operativi fra comune e privati e dai Piani attuativi di iniziativa pubblica , i quali attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione; b) dal PUG, limitatamente alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto , di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal piano, ivi compreso il riconoscimento di incentivi urbanistici per promuovere l'attuazione dei medesimi	L'attuazione del PUG è rimessa: - ai titoli abilitativi edilizi, anche convenzionati , per gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica; - agli Accordi Operativi fra Comune e privati e ai Piani attuativi di iniziativa pubblica per l'attuazione degli interventi di addensamento e sostituzione urbanistica. Gli Accordi operativi: - sostituiscono qualsiasi piano attuativo di iniziativa privata; - possono avere il valore e gli effetti del titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti.

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
		interventi.	
Friuli Venezia Giulia LR 5/2007 <i>"Riforma urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio"</i> LR 22/2009 <i>"Procedure per l'avvio della riforma della pianificazione territoriale della Regione"</i>	Il Piano urbanistico comunale è composta da: - Piano Strutturale Comunale (PSC) a durata indeterminata; - Piano Operativo Comunale (POC) a durata indeterminata.	I diritti edificatori sono previsti dal POC e hanno durata indeterminata.	I comuni, su richiesta dei privati, possono attribuire alla delibera che approva il piano attuativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti
Lazio LR 38/1999 <i>"Norme sul governo del territorio"</i> LR 36/1987 <i>"Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure"</i>	Il Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) è articolato in: - Disposizioni strutturali e - Disposizioni programmatiche. Il PUCG ha durata indeterminata. A causa della complessa disciplina transitoria prevista dagli artt. 62 e ss. LR 38/1999, il sistema di pianificazione da essa delineato ancora non risulta attuato, ad eccezione delle norme per il territorio agricolo (art. 51 e ss.).	I diritti edificatori sono previsti dalle Disposizioni programmatiche del PUCG e hanno durata indeterminata.	I Piani urbanistici operativi comunali (PUOC) sono obbligatori per: - zone degradate; - aree da riqualificare; - zone di nuova urbanizzazione.
Liguria LR 36/1997 <i>"Legge urbanistica regionale"</i>	I comuni approvano il Piano Urbanistico Comunale (PUC) , a durata indeterminata. I comuni possono dotarsi di un PUC semplificato (approvazione con termini ridotti, no previsione di distretti di trasformazione, ecc.).	I diritti edificatori sono previsti dal PUC e hanno durata indeterminata. I comuni nell'ambito del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le previsioni edificatorie possono essere attuate senza aggiornamento o variante.	Per l'attuazione dei UO Progetti Urbanistici Operativi (PUO) per l'attuazione dei distretti di trasformazione. I PUO conformi al PUC sono adottati e approvati dalla Giunta comunale.

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
<p>Lombardia</p> <p>LR 12/2005 <i>“Legge per il governo del territorio”</i></p>	<p>Il Piano di governo del territorio (PGT) è articolato in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documento di piano (ricognizione territorio e obiettivi), a durata 5 anni; - Piano dei servizi (attrezzature pubbliche), a durata indeterminata; - Piano delle regole (previsioni conformative della proprietà immobiliare), a durata indeterminata. <p>Nei comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti, il PGT è composto da un atto unico con validità a tempo indeterminato.</p>	<p>I diritti edificatori sono previsti dal Piano delle regole e hanno durata indeterminata.</p>	<p>All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni è sempre il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato.</p> <p>I piani attuativi conformi al PGT sono adottati e approvati dalla Giunta comunale.</p>
<p>Marche</p> <p>LR 34/1992 <i>“Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”</i></p>	<p>I comuni approvano il Piano Regolatore Generale (PRG), a durata indeterminata.</p>	<p>I diritti edificatori sono previsti dal PRG e hanno durata indeterminata.</p>	<p>La LR 22/2011 ha introdotto i Programmi Operativi per la Riqualificazione Urbana (PORU), aventi valore di piano attuativo.</p>
<p>Molise</p>	<p>I comuni approvano il Piano Regolatore Generale (PRG), a durata indeterminata.</p> <p>Si applica la Legge urbanistica nazionale 1150/1942.</p>	<p>I diritti edificatori sono previsti dal PRG e hanno durata indeterminata.</p>	
<p>Piemonte</p> <p>LR 56/1977 <i>“Tutela ed uso del suolo”</i></p>	<p>I Comuni approvano il Piano Regolatore Generale (PRG) che può essere articolato in una componente strutturale e una componente operativa.</p> <p>È previsto un obbligo di revisione ogni 10 anni con possibilità di conferma o di modifica/sostituzione delle previsioni.</p>	<p>I diritti edificatori sono previsti dal PRG e hanno durata indeterminata.</p> <p>In caso di PRG articolato in due componenti, i diritti edificatori sono previsti dalla componente operativa e hanno durata indeterminata.</p>	<p>Nell'iter di approvazione dei Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata (PEC) manca una vera e propria fase di adozione: i progetti di PEC vengono accolti o rigettati entro 90 giorni, pubblicati e infine approvati.</p>

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
Puglia LR 56/1980 <i>"Tutela ed uso del territorio"</i> LR 20/2001 <i>"Norme generali di governo e uso del territorio"</i> LR 18/2019 <i>"Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario"</i>	<p>Il Piano Urbanistico Generale (PUG) è articolato in:</p> <ul style="list-style-type: none"> -previsioni strutturali -previsioni programmatiche. <p>Il PUG ha durata indeterminata.</p>	<p>I diritti edificatori sono previsti dalle previsioni programmatiche del PUG e hanno durata indeterminata.</p>	<p>I Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) sono obbligatori per le aree di nuova urbanizzazione e per quelle da recuperare.</p> <p>Per quanto non disciplinato dalla LR 20/2001 continuano ad applicarsi le disposizioni statali e regionali vigenti (fra cui LR 56/1980 "Tutela ed uso del territorio").</p>
Sardegna LR 45/1989 <i>"Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"</i>	<p>Il Piano Urbanistico Comunale ha durata indeterminata.</p>	<p>I diritti edificatori sono previsti dal PUC e hanno durata indeterminata.</p>	
Sicilia LR 71/1978 <i>"Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica"</i>	<p>I comuni approvano il Piano Regolatore Generale (PRG), a durata indeterminata.</p> <p>Sino alla emanazione di una disciplina regionale organica, trova applicazione la legislazione urbanistica statale (Legge 1150/1942) e regionale con le modifiche e le integrazioni apportate dalla LR 71/1978.</p>	<p>I diritti edificatori sono previsti dal PRG e hanno durata indeterminata.</p>	
Toscana LR 65/2014 <i>"Norme per il governo del territorio"</i>	<p>Il Piano comunale è articolato in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano strutturale comunale (PSC) o intercomunale (PSI), a durata indeterminata; - Piano operativo comunale (POC) con durata quinquennale nella parte relativa alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del 	<p>I diritti edificatori del POC, relativi alle trasformazioni degli assetti insediativi, hanno durata 5 anni (cessano di avere efficacia se non sono stati rilasciati i titoli abilitativi edilizi/ stipulata la convenzione legata al piano attuativo ovvero non si sia formato l'atto unilaterale d'obbligo).</p>	<p>Il PSC individua il perimetro del territorio urbanizzato all'esterno del quale non sono consentite trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato.</p>

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
	territorio e durata indeterminata nella parte relativa alla gestione degli insediamenti esistenti.		
Umbria LR 1/2015 <i>"Testo unico governo del territorio e materie correlate"</i>	Il Piano Regolatore Generale (PRG) è articolato in: - parte strutturale - parte operativa e ha durata indeterminata.	I diritti edificatori sono previsti dal PRG parte operativa e hanno durata indeterminata. Il PRG parte strutturale individua aree contigue all'insediamento esistente che classifica come zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti.	I soggetti interessati a presentare l'istanza di piano attuativo possono chiedere allo Sportello Unico delle Attività Produttive e dell'Edilizia (SUAPE) l'istruttoria preliminare sul progetto di piano.
Valle d'Aosta LR 11/1998 <i>"Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta"</i>	I Comuni approvano il Piano Regolatore Generale comunale urbanistico e paesaggistico (PRG) a durata indeterminata. I comuni, decorsi 10 anni dalla data in cui il PRG ha acquisito efficacia e allo scadere di ogni decennio successivo, provvedono a riconsiderarne i contenuti anche in relazione all'evolversi dello stato di fatto.	I diritti edificatori sono previsti dal PRG e hanno durata indeterminata.	Nell'iter di approvazione dei Piani Urbanistici di Dettaglio (PUD d'iniziativa privata: manca una vera e propria fase di adozione. Sulla proposta di PUD si pronuncia (conformità al PRG, ecc.) il responsabile della struttura comunale competente in materia urbanistica.
Veneto LR 11/2004 <i>"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"</i>	Il Piano Regolatore Comunale è articolato in: - Piano di assetto del territorio (PAT) contenente le disposizioni strutturali, a durata indeterminata; - Piano degli interventi (PI) contenente le disposizioni operative, a durata quinquennale. Il PI si attua mediante interventi diretti o Piani urbanistici attuativi (PUA). I comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti possono predisporre il PAT	I diritti edificatori sono previsti dal Piano degli Interventi e hanno durata pari a 5 anni. Decadono solo le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, salva possibilità di presentare richiesta di proroga. Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli	I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono presentati dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
	in forma semplificata.	stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d), Dpr 380/2001 (e cioè quelli fino alla ristrutturazione edilizia) e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	
Prov.Aut. Bolzano LP 9/2018 <i>"Territorio e paesaggio"</i>	I comuni approvano: - il Piano comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP) , a durata indeterminata; - il Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio (PSCTP), strumento di programmazione a lungo termine, con validità 10 anni (prima della scadenza il programma deve essere rielaborato o confermato). Non sono ammesse varianti puntuali. La LP 9/2018 entra in vigore il 1° gennaio 2020.	I diritti edificatori sono previsti dal Piano comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP) e hanno durata indeterminata. Il PSCTP perimetra l'area insediabile, comprese le nuove zone edificabili. Nelle aree naturali e agricole non sono ammessi interventi di nuova costruzione o mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti degli edifici.	Per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio di determinate zone, il PCTP può prescrivere distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e parete di edifici antistanti, a condizione che tali distanze ridotte siano comunque idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti, tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti . È comunque fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile.
Prov.Aut. Trento LP 15/2015 <i>"Legge provinciale per il governo del territorio"</i> D.P.P. 8-61/2017 <i>"Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in attuazione della legge 15/2015"</i>	I Comuni approvano il Piano Regolatore Generale (PRG) a durata indeterminata.	I diritti edificatori sono previsti dal Piano Regolatore Generale e hanno durata indeterminata, fatte salve: 1) le previsioni che prevedono l'adozione di un piano attuativo di iniziativa privata: 10 anni; 2) le previsioni edificatorie la cui attuazione assume particolare rilevanza per la comunità locale: cessano di avere efficacia se entro il	Le previsioni del PRG che assoggettano gli immobili a vincoli espropriativi hanno efficacia per 10 anni; entro questo termine deve essere depositata la domanda di avvio del procedimento espropriativo o deve entrare in vigore il piano attuativo che comporta la dichiarazione di pubblica utilità.

REGIONE E LEGGE DI RIFERIMENTO	PIANO URBANISTICO: TIPOLOGIA E DURATA	DIRITTI EDIFICATORI	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: PECULIARITA'
		termine stabilito dal PRG (min 5 anni e max 10 anni) non viene presentato il piano attuativo o la domanda di permesso di costruire/Scia.	