

LR 5/2007

“Riforma dell’urbanistica e disciplina dell’attività edilizia e del paesaggio”

**DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, ENERGIA
E INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO**

31 maggio 2007

LA FUNZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

ATTRIBUZIONI:

- **Pianificazione regionale**: la funzione di pianificazione territoriale regionale e di tutela ed impiego delle risorse essenziali di interesse regionale svolta tramite il PTR;
- **Pianificazione infraregionale**: la funzione di pianificazione attribuita per legge ad Enti pubblici per il perseguimento dei propri fini istituzionali, svolta tramite piani territoriali infraregionali conformi alle prescrizioni del PTR ed armonizzati con gli strumenti urbanistici comunali;
- **Pianificazione comunale**: la funzione di pianificazione generale, territoriale ed urbanistica, del Comune che si articola nei livelli strutturale (PSC) ed operativo (POC);
- **Pianificazione sovracomunale**: la funzione di pianificazione generale, territoriale ed urbanistica, degli Enti pubblici territoriali svolta nei modi previsti dalla legge.

STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

- **Piano Strutturale Comunale (PSC)**: lo strumento di pianificazione del Comune che definisce gli indirizzi, le prescrizioni, nonché gli obiettivi strategici per la pianificazione dell'intero territorio comunale.
- **Piano Operativo Comunale (POC)**: lo strumento urbanistico del Comune che stabilisce le regole per la conservazione, valorizzazione, organizzazione e trasformazione di tutto il territorio comunale, individuando le azioni per il raggiungimento degli obiettivi del PSC.
- **Piani Attuativi Comunali (PAC)**: l'insieme degli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica e privata previsti dalla legge per dare attuazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale.

LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE

FUNZIONI

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- b) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- d) ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- e) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- f) 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.

LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE

FINALITA' STRATEGICHE

- a) la conservazione e la valorizzazione del territorio regionale, anche valorizzando le relazioni a rete tra i profili naturalistico, ambientale, paesaggistico, culturale, storico e la riqualificazione urbana e ambientale;
- b) le migliori condizioni per la crescita economica del Friuli Venezia Giulia e lo sviluppo sostenibile della competitivita' del sistema regionale;
- c) le pari opportunita' di sviluppo economico per tutti i territori della regione nella prospettiva di rafforzamento del policentrismo e di integrazione dei diversi sistemi territoriali;
- d) la coesione sociale della comunita', nonche' l'integrazione territoriale, economica e sociale del Friuli Venezia Giulia con i territori contermini;
- e) il miglioramento della condizione di vita degli individui, della comunita', degli ecosistemi e in generale l'innalzamento della qualita' ambientale;
- f) le migliori condizioni per il contenimento del consumo dell'energia e del suolo, anche con lo scopo di mantenere la piu' estesa fruizione a scopi agricoli e forestali, nonche' per lo sviluppo delle fonti energetiche alternative;
- g) la sicurezza rispetto ai rischi correlati all'utilizzo del territorio.

IL PTR

Lo strumento di pianificazione territoriale regionale con il quale la Regione svolge le proprie funzioni di pianificazione territoriale regionale e di tutela e impiego delle risorse essenziali di interesse regionale

Risorse essenziali:

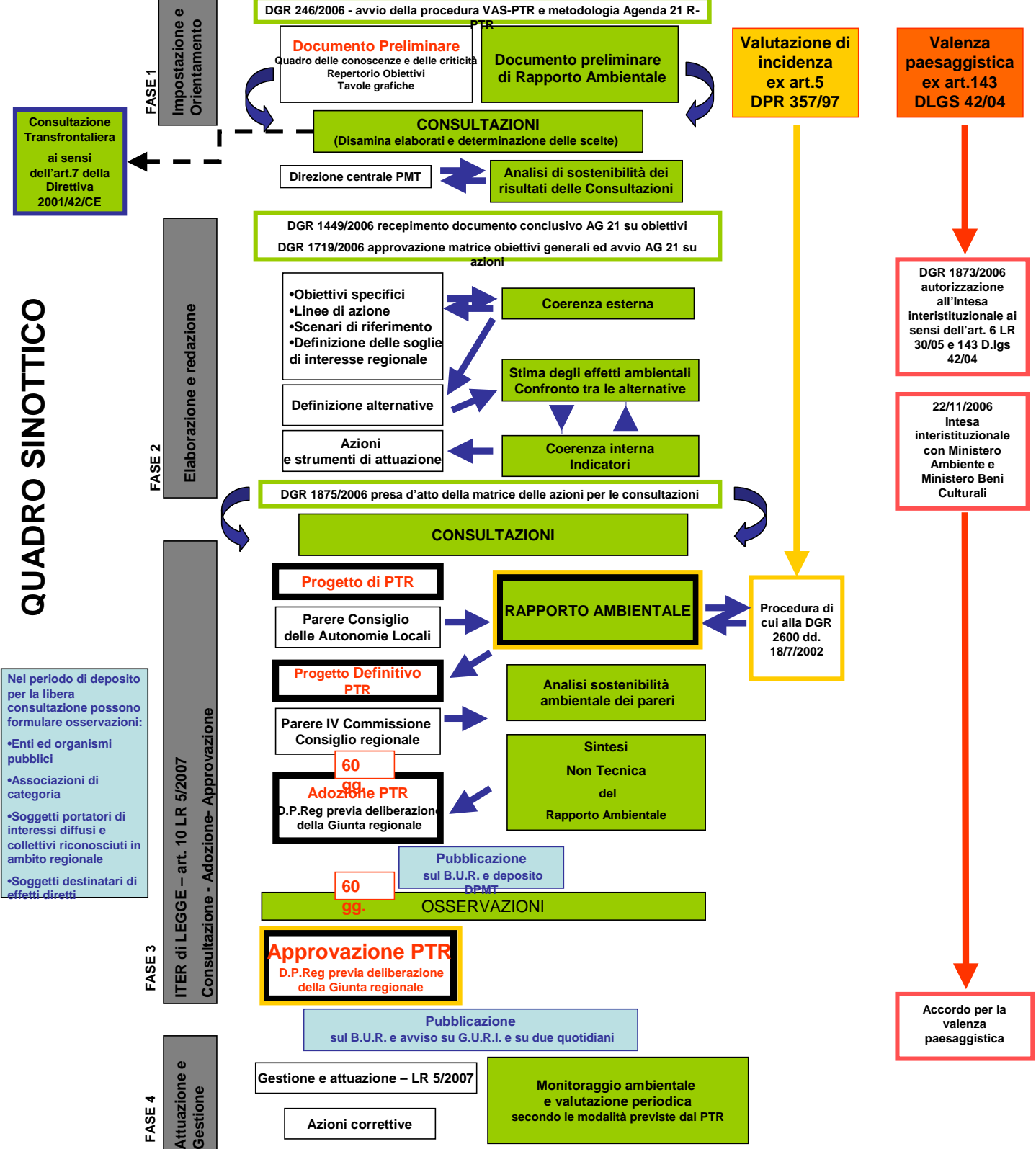
- 1) aria, acqua, suolo ed ecosistemi;**
- 2) paesaggio;**
- 3) edifici, monumenti e siti di interesse storico e culturale;**
- 4) sistemi infrastrutturali e tecnologici;**
- 5) sistemi degli insediamenti, ivi incluse le conurbazioni udinese e pordenonese;**

L'individuazione delle soglie, oltre le quali le risorse essenziali sono di interesse regionale, si informa ad almeno uno dei seguenti criteri, per il perseguimento delle finalita' strategiche del PTR:

- a) funzionale, che considera il valore ed il ruolo di preminenza assunto dalla risorsa essenziale;**
- b) fisico-dimensionale, che considera l'estensione quantitativa della risorsa essenziale;**
- c) prestazionale, che considera il livello qualitativo di efficienza della risorsa essenziale;**
- d) regolativo, che considera la normativa comunitaria, statale e regionale, nonche' le altre disposizioni regolative e programmatiche regionali, disciplinanti la risorsa essenziale;**
- e) vocazionale, che considera l'attitudine e le potenzialita' di attrazione della risorsa essenziale.**

QUADRO SINOTTICO

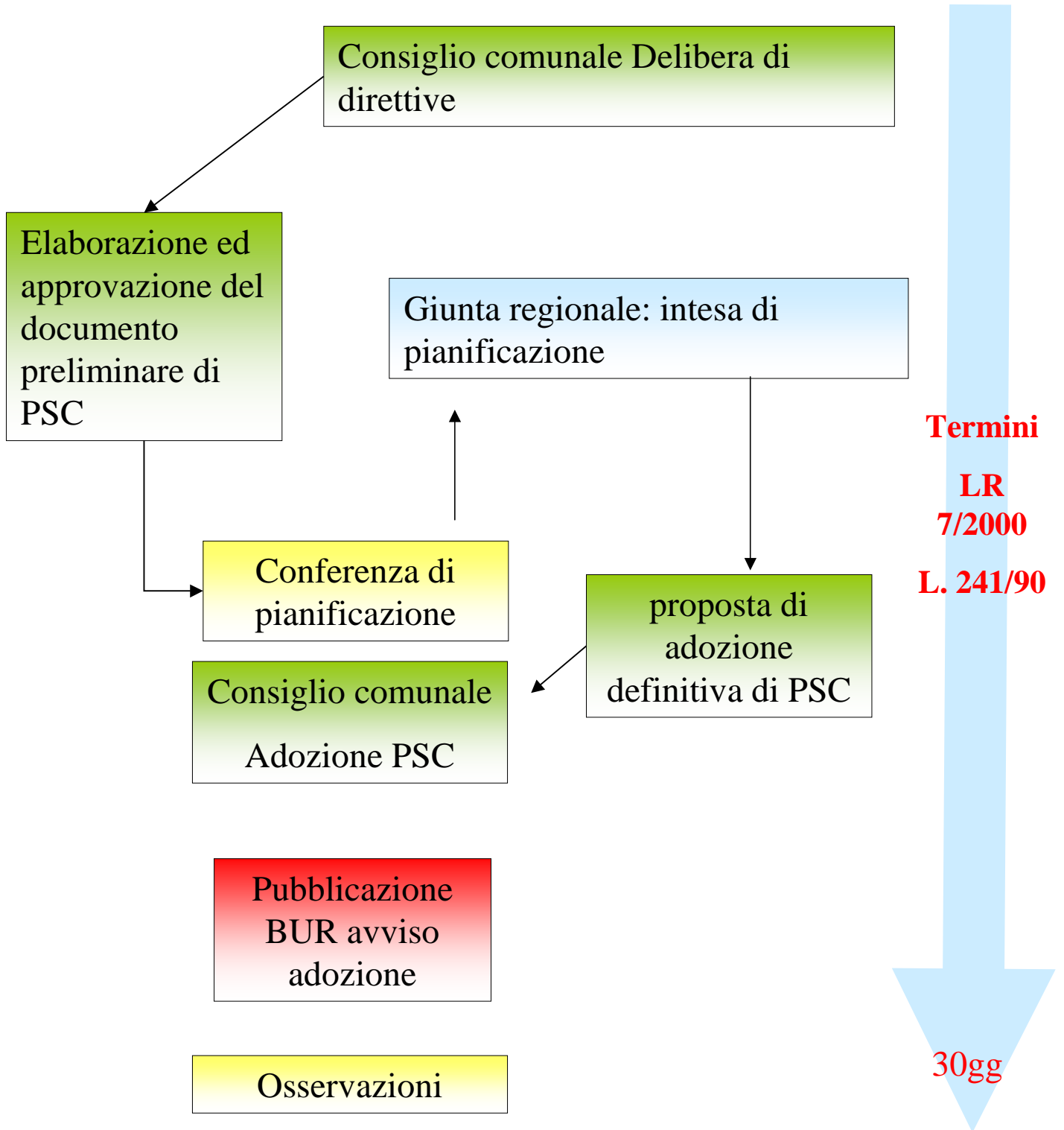
PROCEDURA PTR PROCESSO VAS – METODOLOGIA AG 21

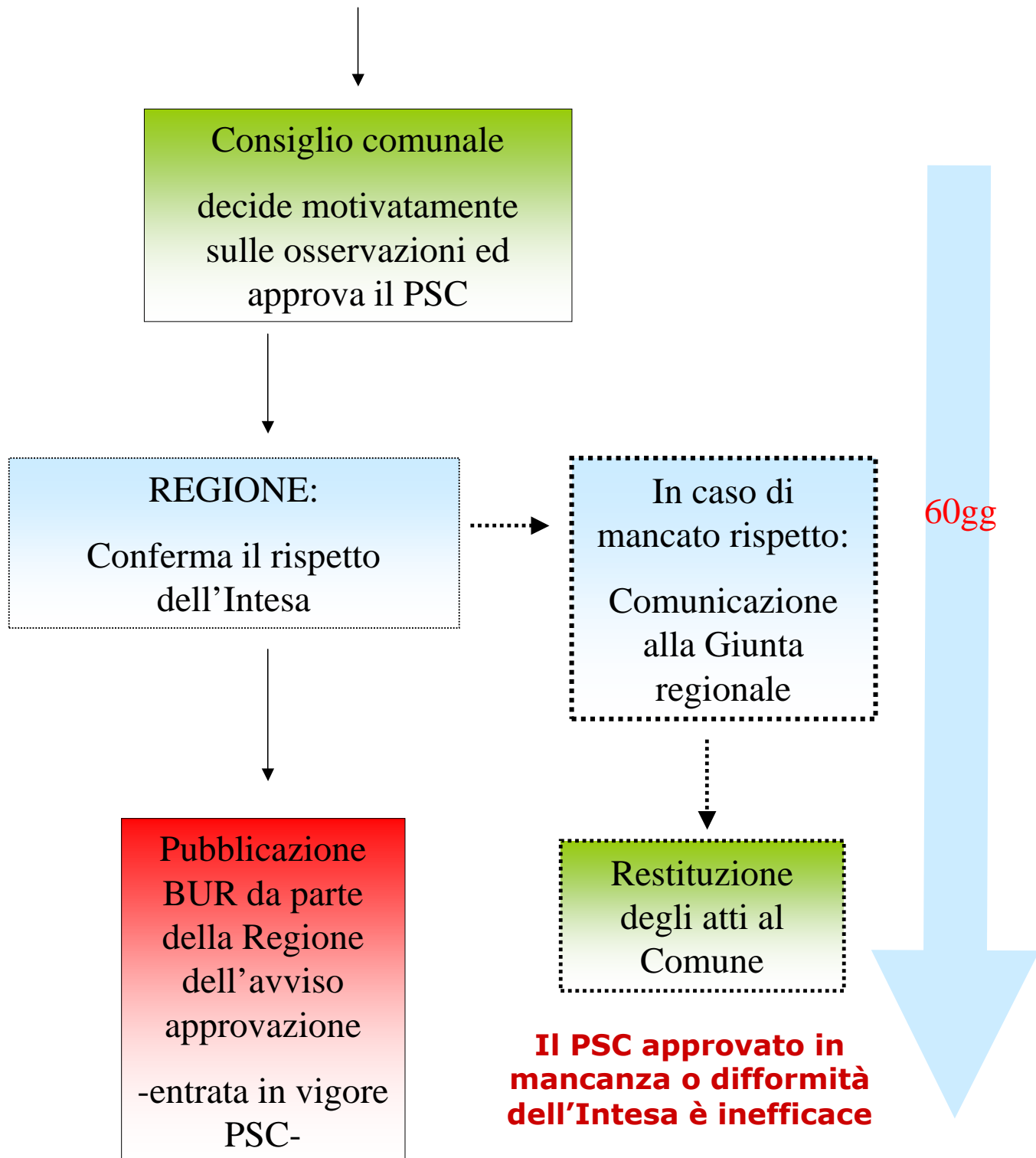


IL PSC

- **costituisce il quadro conoscitivo del territorio comunale per delineare strategie ed azioni per lo sviluppo, conservazione e valorizzazione delle risorse essenziali;**
- **recepisce le prescrizioni di PTR;**
- **fissa gli indicatori di monitoraggio per la valutazione ambientale strategica (VAS);**
- **stabilisce i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali di livello comunale;**
- **individua gli ambiti urbanizzati, non urbanizzati, urbanizzabili e la rete delle infrastrutture**
- **definisce la metodologia e i criteri, nonché i limiti, per l'individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, di compensazione urbanistica e di compensazione territoriale.**

PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PSC

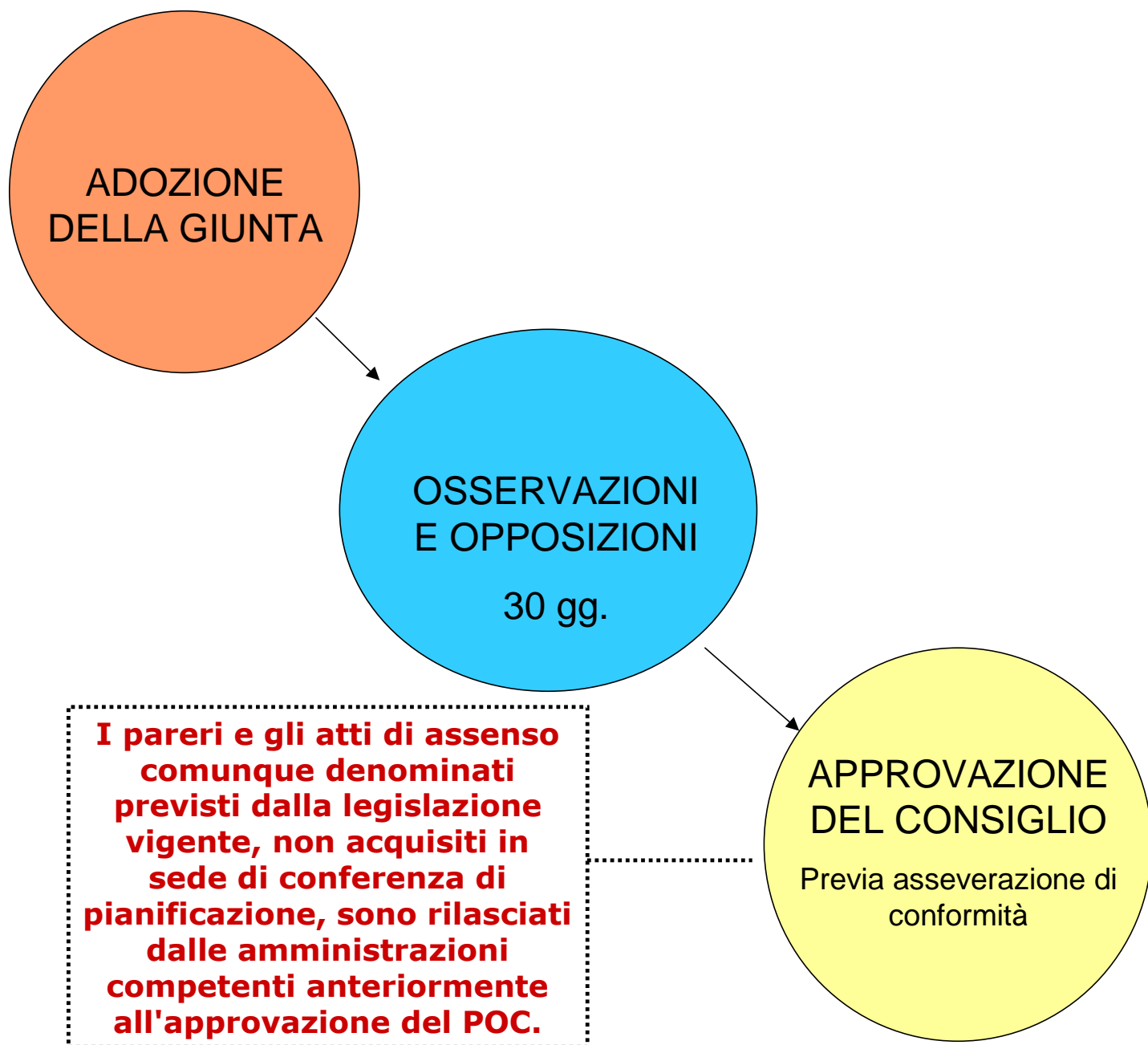




CONTENUTI DEL POC

- zone omogenee con relative destinazioni d'uso e indici edilizi
- norme tecniche di attuazione degli interventi di riqualificazione, di trasformazione e di conservazione;
- gli standard, le aree destinate alla realizzazione del sistema delle infrastrutture, degli spazi, dei servizi pubblici e di interesse pubblico, le attrezzature di interesse collettivo e sociale, le zone di tutela ambientale
- individua gli ambiti assoggettati alla pianificazione di settore e attuativa con regole e modalita' d'intervento;
- individua gli ambiti per interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- disciplina gli interventi di trasformazione

PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL POC

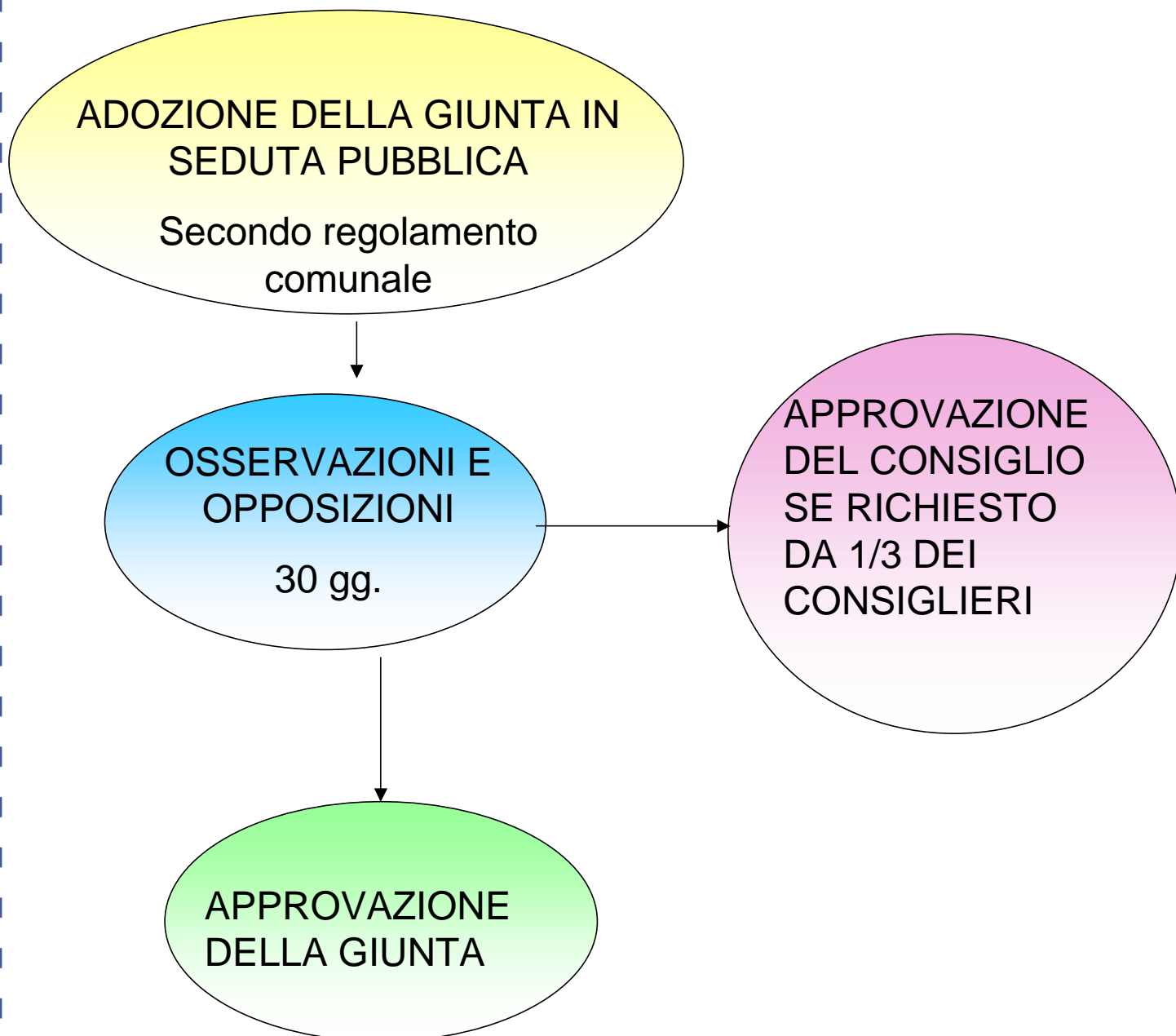


I PAC

- i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione;
- i piani per l'edilizia economica e popolare;
- i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;
- i piani di recupero;
- i programmi integrati di intervento;
- i programmi di recupero e riqualificazione urbana.

Il Comune, su richiesta del proponente un PAC di iniziativa privata, puo' attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui e' subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo.

PROCEDURA DI FORMAZIONE DEI PAC



LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE CONSENTE:

- a) la previsione di nuove zone residenziali di espansione, industriali, artigianali, commerciali, turistiche ovvero l'ampliamento di quelle esistenti;**
- b) la previsione di infrastrutture, servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico, di scala sovracomunale.**

I Comuni che non svolgono la funzione della pianificazione sovracomunale possono approvare strumenti urbanistici o loro varianti nelle fattispecie di cui al comma 2, lettere a) e b), esclusivamente per adeguare le attività già insediate nelle zone industriali, artigianali, commerciali, turistiche e residenziali esistenti ad obblighi derivanti da normative regionali, statali e comunitarie.

Nuove zone industriali, artigianali, commerciali, turistiche e residenziali di espansione non sono ammesse, se non in sede di pianificazione sovracomunale, salvo diversa prescrizione di PTR.

L'ampliamento delle zone industriali, artigianali, commerciali, turistiche e residenziali di espansione nei Comuni che non svolgono la pianificazione sovracomunale è ammesso nei limiti del PTR.

Perequazione urbanistica

Il Comune può utilizzare la tecnica della perequazione urbanistica in sede di pianificazione operativa ed attuativa relativamente ad immobili destinati a trasformazione urbanistica, in modo tale da assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Compensazione urbanistica

Il Comune può concordare con i proprietari delle aree da destinare a servizi la cessione a proprio favore delle medesime, a fronte di una compensazione, attuata mediante il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale, a ciò preventivamente destinate.

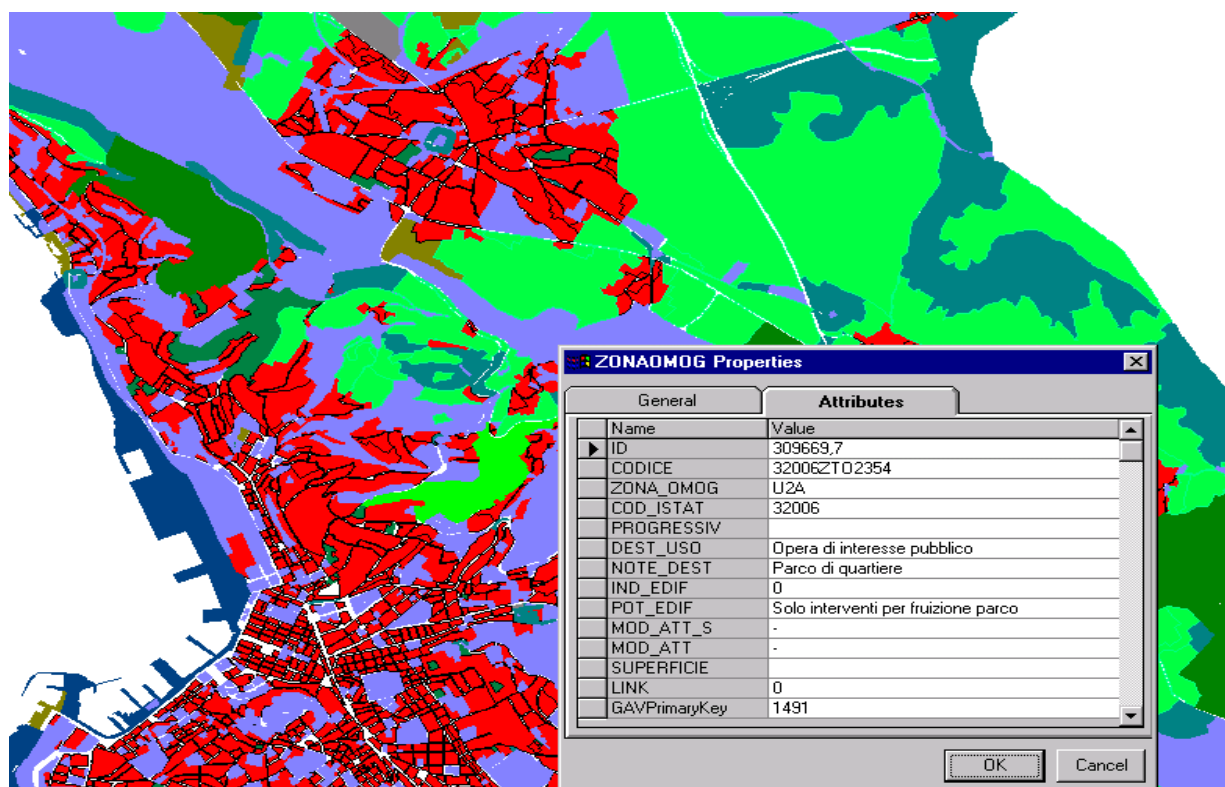
La compensazione può aver luogo mediante convenzione fra il Comune e i proprietari delle aree interessate dagli interventi, che stabilisca:

- a) le modalità di calcolo dei crediti edificatori;**
- b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori,**
- c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori;**
- d) la corresponsione di un importo pari all'indennità di esproprio per il caso di impossibilità di utilizzazione del credito edificatorio nel periodo convenuto.**

INFORMATIZZAZIONE E MONITORAGGIO

Gli strumenti di pianificazione territoriale adottati ed approvati, formati con le metodologie informatiche standardizzate secondo le modalità tecniche stabilite dal regolamento di attuazione, sono inseriti nel Sistema territoriale regionale (SITER).

L'inserimento nel SITER dei piani costituisce certificazione di conformità all'originale.



La Direzione centrale competente in materia di pianificazione territoriale svolge l'attività di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale ed urbanistica per il monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

RECEPIMENTO

**Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno
2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni
legislative e regolamentari in materia edilizia”**

con riferimento a:

- sportello unico per l'edilizia;**
- definizione degli interventi edilizi;**
- regime edificatorio e titoli abilitativi edilizi;**
- contributo del costo di costruzione;**
- attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e su aree demaniali;**
- attività edilizia libera;**
- controllo e vigilanza sull'attività edilizia e relative sanzioni**

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (1) ;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Le definizioni degli interventi edilizi del DPR 380/2001 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*).

(*) Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

- **Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora D.Lgs. 42/2004), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:**
 - a) **interventi di manutenzione ordinaria;**
 - b) **interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;**
 - c) **opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.**

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

- **Gli interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici.**
- **Gli interventi di installazione di serbatoi di GPL di capacità non superiore ai 13 mc (art. 17 D.Lgs. 128/2006)**

DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

CONTROLLO E GESTIONE DEI BENI SOGGETTI A TUTELA

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree tutelati con il PTR ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. non possono distruggerli né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

**AUTORIZZAZIONE
PAESAGGISTICA**

COMPETENZA

La funzione sanzionatoria è
altresì esercitata dai soggetti
competenti al rilascio delle
autorizzazioni paesaggistiche.

**Soggetti di
pianificazione
sovracomunale**

Comuni

che abbiano provveduto all'adeguamento dei
propri strumenti urbanistici al PTR.

In caso di delega al Comune con strumento
adeguato singolarmente, il parere della
Soprintendenza di cui all'art. 146, c.8, D.Lgs.
42/04 resta vincolante.

AUTORITÀ COMPETENTE AL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN VIA TRANSITORIA

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al PTR le autorizzazioni paesaggistiche sono rilasciate dai Comuni in via transitoria con riferimento alle procedure di cui all'articolo 159 del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, a eccezione di quelle di seguito indicate che rimangono di competenza regionale:

a) le autorizzazioni relative a nuovi edifici o a interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento di edifici, posti all'esterno di PRPC, con una volumetria superiore, nei comuni di Trieste, Udine, Pordenone e Gorizia, a 10.000 metri cubi; con una volumetria superiore a 5.000 metri cubi nei comuni con piu' di 5.000 abitanti; con una volumetria superiore a 1.500 metri cubi in tutti gli altri comuni della regione; a tal fine la popolazione e' determinata in base ai risultati dell'ultimo censimento ufficiale;

b) le autorizzazioni relative a riduzioni di superficie boscata di dimensione superiore a 20.000 metri quadrati nei comuni di montagna interna secondo la classificazione ISTAT e superiore a 5.000 metri quadrati negli altri comuni;

c) le autorizzazioni relative a opere e interventi sui corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici), a eccezione di quelli per i quali e' prevista la presentazione della denuncia di inizio attivita';

d) le autorizzazioni relative a opere e interventi sulle linee di coste marittime e lagunari, definite dalla massima escursione di marea;

e) le autorizzazioni relative a opere e interventi che implicino movimenti di terra superiori a 30.000 metri cubi.

AUTORITÀ COMPETENTE AL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN VIA TRANSITORIA

Nelle aree destinate a parco o a riserva naturale regionale, fino all'adozione del piano di conservazione e sviluppo, rimangono di competenza regionale le autorizzazioni relative a opere infrastrutturali e alle opere da eseguirsi da parte delle amministrazioni ed enti pubblici, fermo restando quanto previsto dall'articolo 147 del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, con riguardo alle opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali.

La funzione sanzionatoria e' altresì esercitata dai soggetti competenti al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al PTR l'accertamento della compatibilità paesaggistica e l'applicazione delle relative sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, spetta alla Regione e ai Comuni secondo la suddivisione di competenza stabilita dal presente articolo.