

## REGIONE UMBRIA

### LR 1/2015 “Testo Unico governo del territorio e materie correlate” come modificata dalla LR 13/2016

#### OBIETTIVI E PRINCIPI

- Assetto ottimale del territorio regionale
- Contenimento del consumo di suolo
- Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana (art. 2).

#### DEFINIZIONI

#### LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

Il PRG, parte strutturale:  
(omissis)

g) individua in continuità con l'insediamento esistente, aree che classifica come zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti e stabilisce i criteri cui il PRG, parte operativa, deve attenersi nella relativa disciplina urbanistica, nonché criteri che riguardano l'assetto funzionale e morfologico da

perseguire nel rispetto del contenimento del consumo di suolo di cui all'art. 95, comma 3 (art. 21, comma 2, lettera g).

Il PRG, parte operativa:

(omissis)

d) individua e disciplina all'interno delle aree classificate dal PRG, parte strutturale, come zona agricola, ai sensi dell'art. 21, comma 2, lettera g) gli ambiti per nuovi insediamenti (art. 22, comma 1, lett. d).

I nuovi insediamenti individuati dal PRG assicurano la contiguità con ambiti e insediamenti già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ed in corso di attuazione nel rispetto della rete ecologica (art. 95, comma 2, lett. a).

*Criteri e normative per gli ambiti urbani e per gli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi (art. 95)*

Ai fini di salvaguardare l'attuale configurazione dell'assetto degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, nonché di favorire il contenimento dell'uso del suolo agricolo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei PRG possono essere previsti incrementi di aree per insediamenti entro il limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997.

È fatta salva la necessità di riduzione della percentuale di incremento delle aree di cui sopra al fine del necessario riequilibrio, sulla base dell'andamento demografico dell'ultimo decennio.

Le suddette limitazioni non tengono conto delle superfici per le premialità e le compensazioni come previsto all'articolo 43, nonché per le varianti urbanistiche relative ai procedimenti di cui all'articolo 32, comma 6, e per le opere pubbliche.

## MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

*Programmi di riqualificazione urbana (art. 72):*

- mediante piani attuativi o con singoli progetti da attuare attraverso titolo abilitativo condizionato alla stipula di convenzione o atto d'obbligo
- il consiglio comunale può individuare, le aree urbane da riqualificare, i detrattori ambientali, nonché gli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, su cui promuovere o agevolare interventi di riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente
- si applicano le norme di tipo premiale di cui al Titolo II, Capo V (Perequazione, premialità e compensazioni)
- soggetti privati e pubblici presentano proposte di intervento coerenti con il programma urbanistico o ai fini degli interventi sulle aree individuate dal comune. In alternativa il programma urbanistico può essere promosso da soggetti proprietari o aventi titolo degli immobili mediante la presentazione al comune di una proposta preliminare di programma urbanistico
- qualora comportino variante allo strumento urbanistico generale, sono approvati in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui all'articolo 95, comma 3 (incrementi di aree per insediamenti entro il limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997) e dell'articolo 32, comma 10 (varianti parziali al piano generale che non devono incrementarne la capacità edificatoria e ridurre le dotazioni complessive), con le modalità di cui all'articolo 29 (accordo di copianificazione). Il programma urbanistico può incrementare le aree di cui all'articolo 21, comma 2, lettera g) (aree che il PRG parte strutturale

classifica come zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti).

- costituiscono attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70.

*Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana (art. 74):*

- interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia anche con ampliamento della SUC degli edifici esistenti
- in deroga agli strumenti di programmazione settoriale in materia di distanze tra attività produttive o per servizi o di limitazioni delle stesse in qualunque modo determinato
- è consentito il cambio di destinazione d'uso
- è consentito utilizzare aree adiacenti al lotto di pertinenza fino ad un massimo del quindici per cento della superficie dello stesso lotto, per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie, nonché per la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali minime o di quanto previsto all'articolo 158, senza che ciò costituisca variante agli strumenti urbanistici generali.

*Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale (art. 76):*

- entro il limite massimo del venticinque per cento della SUC di ciascuna unità immobiliare fino al massimo di ottanta metri quadrati, consentendo comunque un minimo di metri quadrati trenta per gli edifici esistenti a destinazione residenziale a tipologia unifamiliare o bifamiliare ovvero, in caso di tipologia divers, avente SUC non superiore a cinquecento metri quadrati, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari
- consentiti anche per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti nello spazio rurale e realizzati successivamente al 13 novembre 1997.

*Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale (art. 77):*

- incremento della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente
- qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno tre e siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, ambientale e strutturale dell'ambito urbano, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente
- consentiti purché l'edificio ricostruito consegua la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe "B"
- consentiti su edifici residenziali ove sono presenti anche destinazioni d'uso diverse nella misura comunque non superiore al trentacinque per cento della SUC esistente. In tali casi l'incremento della SUC è computato esclusivamente con riferimento alla superficie esistente destinata a residenza.

*Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva e per servizi (art. 78):*

- su edifici a destinazione non residenziale per almeno il settantacinque per cento della SUC, ricadenti negli insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, possono essere ampliati ovvero essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, anche al fine di insediare funzioni sostitutive di quelle dismesse o integrative di quelle esistenti comunque conformi con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, comprese le relative dotazioni territoriali e funzionali in base alle vigenti normative, con incremento massimo della SUC non residenziale del trenta per cento
- nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 79 e delle disposizioni inerenti il recupero dell'acqua piovana, di risparmio energetico e di utilizzo di fonti di energia rinnovabile

- L'incremento della SUC, nel caso di interventi di cui al comma 1, che prevedono solo la completa rimozione di tutte le coperture in cemento amianto, è aumentato di un ulteriore cinque per cento
- Qualora si intervenga su aree di cui all'articolo 97 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I e l'area sia classificata come sito da bonificare ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006, la SUC è incrementata di un ulteriore dieci per cento.

*Disposizioni comuni sugli standard urbanistici ed edilizi (art. 79):*

Tutti gli interventi di ampliamento di cui agli articoli 76, 77 e 78, fermo restando il rispetto delle normative in materia di distanze delle costruzioni, devono garantire il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale degli edifici esistenti.

Gli interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento di cui all'articolo 77, sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 85, comma 7 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, relativamente all'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, nonché al rispetto delle normative vigenti in materia di dotazioni territoriali e funzionali relativamente alle parti ampliate.

L'altezza massima di edificazione consentita può essere incrementata, nel caso di interventi di cui all'articolo 77, comma 2, e all'articolo 78, fino ad un massimo di metri lineari 3,50, al di fuori degli ambiti tutelati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei luoghi e tenendo conto del contesto urbano circostante.

*Attuazione art. 2-bis Dpr 380/2001 (art. 243, comma 1)*

La disciplina concernente le distanze, ferme restando le disposizioni del codice civile e integrative dello stesso, da prevedere nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, in modo da garantire un corretto assetto urbanistico complessivo e unitario degli interventi, le dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché quella relativa alle situazioni insediative del PRG, di cui alle norme regolamentari Titolo I, Capo I, Sezione V e al Titolo II, Capo I, Sezioni II, III e IV, sostituisce quella del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 in materia, rispettivamente, di distanze, di standard e di zone territoriali omogenee, anche ai sensi dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001.

## **REGIME TRANSITORIO**

Le disposizioni contenute nel presente TU prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Le disposizioni del presente TU, le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali (art. 243, commi 4 e 5).

## **ULTERIORI PREVISIONI**