

# RIPARTI PIEMONTE

RISORSE E MENO BUROCRAZIA  
PER LE NOSTRE FAMIGLIE E LE NOSTRE IMPRESE

**RIPARTI PIEMONTE**  
**ONERI EDILIZI**



DESTINATARI:  
COMUNI DELLA  
REGIONE PIEMONTE

**26 MILIONI**

**RIPARTI PIEMONTE**  
**SEMPLIFICAZIONE  
URBANISTICA**



MENO BUROCRAZIA PER  
LE NOSTRE FAMIGLIE  
E LE NOSTRE IMPRESE

**ASPETTI INERENTI LA DISCIPLINA URBANISTICA  
APPLICATIVA AI COMUNI**

Arch. Alessandro MOLA

**Art. 62.**  
**(Estensione delle varianti parziali)**  
**(temporaneo)**

- 1) I **limiti di incremento** delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di Variante Parziale di cui all'[articolo 17 comma 5, lettera f\), della legge regionale 56/1977](#), sono fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.
- 2) L'incremento di cui al comma 1, oltre a quanto già previsto dall' [articolo 17, comma 6, della legge regionale 56/1977](#) , può riguardare **anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati** purché sia contemporaneamente:
  - a) relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;
  - b) strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;
  - c) non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);
  - d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell' [articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977](#) entro tre anni dall'approvazione;
  - e) adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

- Amplia l'utilizzo di uno strumento ben conosciuto (7700 varianti parziali dalla sua creazione);
- E' limitato alle aree per "attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive" (non attiene quindi le aree residenziali) (articolo 17 comma 5, **lettera f**), della legge regionale 56/1977);

popolazione residente	previgente	LR.13/20
$\leq 10.000$	$\leq 6$	$\leq 8$
$10.000 < x \leq 20.000$	$\leq 3$	$\leq 4$
$> 20.000$	$\leq 2$	$\leq 3$

- Crea una fattispecie precedentemente non prevista: “aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati” volta a agevolare le attività **già esistenti da almeno tre anni**;
- Soggetta ad alcune clausole volte a rendere lo strumento efficiente (dimensioni massime, clausole temporali, adeguate opere di urbanizzazione primaria);

\*\*\*

- Responsabilizzazione delle Amministrazioni Comunali;
- Non preclude l'utilizzo della variante semplificata descritta dall'articolo 17 bis comma 4 della L.R.56 /77 (SUAP) e Circolare del Presidente della Giunta regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB
- Trova limiti in presenza di clausole espresse che ne identificano l'“improprietà” territoriale;
- Permangono le finalità previste dall'art. 1 della L.R. 56/77 e quindi anche “la tutela, la limitazione del consumo del suolo, al fine di giungere all'obiettivo di un consumo zero...”.
- Permane la necessità di rispetto degli strumenti sovraordinati e quindi, ad esempio, i limiti al consumo di uso del suolo (art. 31 NDA PTR) e la verifica di coerenza al PPR (art. 46 comma 9 NDA PPR) in conformità con il Regolamento regionale di attuazione del PPR approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019 , n. 4/R. (cfr.articolo 11 comma 5)





## Art. 63.

### (Estensione delle modifiche che non costituiscono variante) (temporaneo)

1. Rientrano tra le casistiche di cui all' articolo 17, comma 12, della legge regionale 56/1977 anche le determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio fino a un massimo di **cinquemila metri quadrati** di superficie territoriale a permesso di costruire convenzionato in sostituzione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, **purché non si pervenga ad interventi di ristrutturazione urbanistica**; le determinazioni possono essere assunte anche per gruppi di interventi.
2. In caso di utilizzo plurimo delle facoltà di cui al comma 1, **le aree devono essere ubicate a una distanza non inferiore a cento metri.**
3. E' fatta salva l'applicazione dell' articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica); non si applica l' articolo 13, comma 4 della legge regionale 56/1977 .

- Amplia l'utilizzo di uno strumento ben conosciuto (4052 modificazioni non costituenti variante registrate dalla sua creazione) da 10 a 11 casistiche;
- La superficie massima di 5000 mq. vale per ogni intervento e non è un limite massimo per Comune;
- Comporta comunque una scelta discrezionale da parte del Consiglio Comunale (non è un diritto acquisito) che in tale sede valuta *“Il venir meno delle tutele insite negli strumenti urbanistici esecutivi, quali ad esempio la pubblicazione o la valutazione degli effetti ambientali o le cautele evocate dall'articolo 24 comma 5 della l.r. 56/1977”*;
- E' fatto salvo il successivo controllo e la tutela da parte dell'Amministrazione Comunale, fornita dal **permesso di costruire** convenzionato di cui all'articolo 49 comma 4 della L.R. 56/77;
- Rammenta che la “lottizzazione di aree”, fattispecie giuridica non necessariamente correlata alla presenza di un PEC ma anche da fatti concludenti, è soggetta a specifica autorizzazione da esprimersi in occasione dell'approvazione della convenzione ;
- Non può modificare altre previsioni di PRGC inerenti l'area di intervento (ad esempio altezze o prescrizioni tipologiche);
- Il permesso di costruire convenzionato non può risultare sostitutivo, per modalità e contenuti progettuali, di un “Piano o programma” salvo ricadere nei disposti della VAS (cfr.art.6 D.Lgs.152/2006);



## Art. 64.

**(agevolazione degli interventi di ristrutturazione negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di cui all' [articolo 24, comma 4, lettera b\), numero 2, della legge regionale 56/1977](#) sono consentiti anche con sagoma diversa dall'esistente

Riguarda l'art. 24 della L.R.56/77 che tratta le “Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici”;

- In particolare agisce sugli *“edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a) p.2)”* dove la norma prevedeva che *“sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia con **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma**, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel PRG; “*
- Da *“demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma”* a possibilità di “sagoma diversa”;
- Tale norma è da ritenersi immediatamente prevalente sulla disciplina urbanistica comunale vigente;
- Non si applica a tutti gli edifici ma solo a quelli già individuati specificatamente dal PRGC come oggetto di *“articolo 24, comma 4, lettera b), numero 2”*;
- Non è una deroga al Codice Civile né al D.M. 1444/68 che dovranno quindi essere rispettati;





## Art. 66.

### (Semplificazione del processo di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata) (temporaneo)

1. Il termine per l'accoglimento o il motivato rigetto degli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa privata di cui all' articolo 43, terzo comma, della legge regionale 56/1977 è ridotto a sessanta giorni.

- › Riguarda PEC e Piani di recupero di libera iniziativa;
- › Il termine per l'accoglimento o il motivato rigetto passa da 90 a 60 gg;



**Art. 70.**  
**(Semplificazione dei processi di riqualificazione e  
rigenerazione urbana)**  
**(temporaneo)**

- 1. Al fine di velocizzare l'attuazione della [legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16](#) (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), i termini di cui all'articolo 3, comma 7, della medesima legge per l'accoglimento o il motivato rigetto della proposta di intervento, di cui agli articoli 4 e 5 della stessa legge, sono ridotti di trenta giorni nel caso in cui i proponenti, all'atto della proposta di intervento, producono gli elaborati di corredo al procedimento di cui all'articolo 3, comma 3, della medesima legge, redatti da professionisti come individuati dall' [articolo 79 della legge regionale 56/1977](#) .

Le misure per la “riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”, previste dalla l.r. 16/2018, da individuarsi sempre previa deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' [articolo 17, comma 12, lettera h bis\), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56](#) (Tutela ed uso del suolo), prevedono tre distinte modalità:

- individuazione diretta dei singoli edifici o dei gruppi di edifici mediante deliberazione comunale (art.3 comma 3)
- previa raccolta di una manifestazione d'interesse tramite istanze dei privati da valutarsi in modo organico (Art.3 comma 5)
- proposta diretta degli aventi titolo (Art.3 comma 6)

L'articolo, al fine di agevolare la sinergia fra proponente e Amministrazione Comunale, agisce sulla terza modalità riducendo da 120 a 90 i termini di valutazione e accoglimento della proposta se la stessa giunge con completezza documentale e quindi comprensiva degli elaborati progettuali relativi all' [articolo 17, comma 12, lettera h bis\), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56](#) da parte di professionisti qualificati.



## Art. 74.

### (modifiche all'art. 17 bis della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56)

1. Al Comma 5 dell'art. 17bis della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) dopo le parole "(Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)" sono inserite le seguenti: *"e per i procedimenti di rilocalizzazione previsti all'articolo 30 bis"*

## Art. 76.

### (modifiche all'art. 17 bis della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56)

1. Dopo il comma 6 dell'articolo 30 bis della legge regionale 56//1977 è aggiunto il seguente:

6 bis *"I procedimenti di rilocalizzazione di cui al presente articolo, ove comportano variazione dello strumento urbanistico generale, possono essere approvati anche mediante variante semplificata, ai sensi dell' art. 17bis della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*



L'origine: Legge 9/7/1908 n.445 CONSOLIDAMENTO DI FRANE MINACCIANTI ABITATI E **TRASFERIMENTI DI ABITATI IN NUOVA SEDE.** - TITOLO IV.

**Introduzione di una modalità semplificata per adeguare la rilocalizzazione di immobili soggetti a dissesto in quanto insistenti in presenza di «un rischio non mitigabile attraverso la realizzazione di opere di difesa» (sottoclasse III c) CIRCOLARE P.G.R. 8 maggio 96 n. 7/LAP - (classe III c)**

*“Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità neomorfológica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un’ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere **adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9/7/1908 n.445 .”***

Tema trattato anche nelle N.d.A. del Progetto di P.A.I. art. 40 «Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio»:

*«I Comuni, anche riuniti in Consorzio, in sede di formazione dei rispettivi P.R.G. ...possono individuare comprensori di aree destinate all’edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire un trasferimento degli insediamenti siti nei territori delle Fasce A e B.»*

“Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. ... Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili»



La norma non impedisce l'utilizzazione di altre modalità procedurali, rammentando però il disposto 6.4 della nota tecnica esplicativa alla CIRCOLARE P.G.R. 8 maggio 96 n° 7/LAP che prevede *“Le porzioni di territorio così classificate nell’ambito degli studi a supporto dello strumento urbanistico potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni del Piano e varianti strutturali”*

Per dettagli si rimanda alla Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2017, n. 31-6223 *“Criteri per l'attuazione delle Misure di prevenzione M22 (rilocalizzazioni degli elementi vulnerabili dalle zone inondabili) e M23 (riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti non rilocalizzabili), ai sensi dell'articolo 67 del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 e della Direttiva 2007/60/CE. Revoca delle precedenti deliberazioni.”*

([http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2018/05/attach/dgr\\_06223\\_990\\_22122017.pdf](http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2018/05/attach/dgr_06223_990_22122017.pdf)) e ai competenti Settori Difesa del suolo o Tecnico regionale.

## Art.75

### Modifiche all'art. 29 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56

(Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei canali e dei rii)

*Da....*

2. Qualora in sede di formazione del progetto preliminare di Piano Regolatore sia accertata, in relazione alle particolari caratteristiche oro-idrografiche ed insediative, la opportunità di ridurre le fasce di rispetto **entro un massimo del 50% rispetto alle misure di cui al precedente comma, la relativa deliberazione del Consiglio Comunale è motivata con l'adozione di idonei elaborati tecnici contenenti i risultati delle necessarie indagini geomorfologiche e idrauliche. Ulteriori riduzioni alle misure di cui alle lettere b) e d) del precedente comma, possono essere ammesse con motivata giustificazione ed autorizzazione della Giunta Regionale.**

*Si passa a....*

2. Qualora in sede di formazione del piano regolatore o sua variante, ai sensi degli articoli 17 commi 3 e 4 e 17 bis commi 2, 4, 5 e 6 primo periodo, sia accertata, in relazione alle particolari caratteristiche oro-idrografiche ed insediative, **l'opportunità di ridurre l'ampiezza delle fasce di rispetto di cui al precedente comma, il relativo piano o sua variante è supportato da idonei elaborati tecnici contenenti i risultati delle necessarie indagini geomorfologiche e idrauliche.**

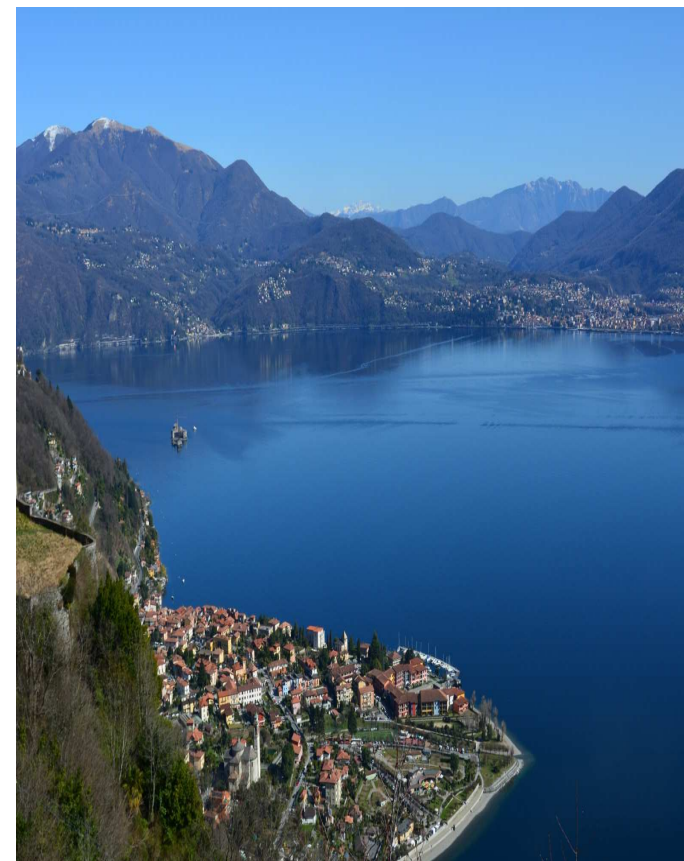
### **Da....**

*5. In sede di adeguamento dello strumento urbanistico al PAI, di redazione di una variante generale o strutturale, limitatamente alle aree oggetto di variante, per torrenti e canali per i quali sia stato valutato non necessario un approfondimento geomorfologico e idraulico sono confermate le fasce di cui al comma 1, da estendersi anche ai rii; per i fiumi non interessati dalle fasce fluviali del PAI e per i torrenti, rii e canali della restante parte del territorio, sono perimetrare e normate le aree di pericolosità e rischio secondo le disposizioni regionali, che sostituiscono le delimitazioni di cui al comma 1. .*

### **Si passa a...**

*“5. In sede di adeguamento dello strumento urbanistico al PAI, di redazione di una variante generale o strutturale, limitatamente alle aree oggetto di variante, **per laghi naturali e artificiali**, torrenti e canali, per i quali sia stato valutato non necessario un approfondimento geomorfologico e idraulico, sono confermate le fasce di cui al comma 1, da estendersi anche ai rii; per i fiumi non interessati dalle fasce fluviali del PAI **e per i laghi naturali e artificiali**, i torrenti, rii e canali della restante parte del territorio, sono perimetrare e normate le aree di pericolosità e rischio secondo le disposizioni regionali, che sostituiscono le delimitazioni di cui al comma 1.”.*

- Semplifica il procedimento di riduzione delle fasce che viene quindi assunto quale valutazione tecnica all'interno della conferenza di copianificazione e valutazione;
- Riduzione di tempi in relazione alla eliminazione del passaggio endoprocedimentale della deliberazione di Giunta Regionale;
- Inclusione dei laghi nelle fattispecie derogabili previo "approfondimento geomorfologico e idraulico";



**Art. 83,  
(Modifiche all'Art. 4 bis della Legge Regionale  
28 dicembre 2005 n. 17)**

1. Alla [lettera b\) del comma 1 dell'articolo 4 bis della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17](#)

(Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), dopo le parole

"ampliamento della capacità edificatoria"

sono inserite le seguenti:

"ammessa dallo strumento urbanistico vigente".

2. Alla [lettera b\) del comma 2 dell'articolo 4 bis della legge regionale 17/2005](#) dopo le parole:

"ai relativi servizi integrativi "

sono inserite le seguenti:

"fatta salva la capacità edificatoria residua prevista dallo strumento urbanistico vigente;".



L'articolo agisce su una norma vigente volta a *"iniziative per la riqualificazione urbana, la rigenerazione delle periferie e delle aree urbane degradate, finalizzate a una più diffusa e omogenea distribuzione delle sale cinematografiche sul territorio nazionale"*.

Essa prevedeva "agevolazioni e misure premiali" applicabili agli interventi concernent (art.4 bis comma 1):

- a) *la riattivazione di sale cinematografiche chiuse o dismesse;*
- b) *la realizzazione di nuove sale cinematografiche mediante il riutilizzo di immobili esistenti, anche mediante interventi di demolizione totale o parziale, successiva ricostruzione e ampliamento della capacità edificatoria **ammessa dallo strumento urbanistico vigente** nei limiti di cui al comma 2;*
- c) *la ristrutturazione e l'adeguamento strutturale e tecnologico di sale cinematografiche esistenti, anche mediante interventi di demolizione totale o parziale e successiva ricostruzione, o mediante utilizzo, per interventi di completamento o di ampliamento, di pertinenze o parti accessorie o terreni confinanti.*



Il comma 2, che tratta le agevolazioni e misure premiali viene conseguentemente modificato

...

*b) all'esterno dei locali adibiti all'esercizio cinematografico e ai relativi servizi integrativi, nell'ambito dell'area urbana degradata, oggetto dell'intervento di riqualificazione, è ammessa la realizzazione di esercizi commerciali nel rispetto delle disposizioni di settore, di spazi per attività di somministrazione di alimenti e bevande e per attività multiculturali, aree espositive e aree di incontro sociale, locali destinati allo svago e al tempo libero, **per una superficie non superiore a quella dei locali adibiti all'esercizio cinematografico e ai relativi servizi integrativi fatta salva la capacità edificatoria residua prevista dallo strumento urbanistico vigente;***



# Grazie per l'attenzione!!!

