

CONVEGNO COLLEGI GEOMETRI
URBANISTICA ED EDILIZIA A FINE LEGISLATURA, Cherasco
8 aprile 2024

***COSA E' CAMBIATO NELL'URBANISTICA DEL PIEMONTE,
nel corso della Legislatura 2019-2024***

***Il principale atto di riforma è rappresentato dalla LR n. 7
del 31 maggio 2022: nuove norme per urbanistica ed edilizia.***

Essenzialmente:

- ❑ *un'ampia riscrittura della LR 16/2018 sul Riuso;*
 - ❑ *modifiche alla LR 56/1977;*
 - ❑ *modifiche alla LR 19/1999*
 - ❑ *ulteriori norme per il Riuso*

***Sulla LR 7/2022 sono caduti alcuni ricorsi da parte del Governo Conte 2.
Prime risposte sono state date con la LR n. 3 del 19.03. 2023 (Legge Riordino
2022).***

***La Regione ha risposto, in parte, con l'apposita LR n. 20 del 19.09.2023.
Il contenzioso alla Corte Costituzionale si è quindi ridotto a 7
articoli,
che saranno discussi il 9 aprile 2024.***

CONVEGNO COLLEGI GEOMETRI
URBANISTICA ED EDILIZIA A FINE LEGISLATURA, Cherasco 8 aprile 2024

ARTICOLI DELLA LR 7/2022

SOTTOPOSTI AL GIUDIZIO DELLA CORTE COSTITUZIONALE

*Ricorso n. 54, depositato dal Governo Conte 2 alla Corte in data 5 agosto 2022, vedere G. Uff. del 5.10.2022 (1° Serie speciale).
Seduta della Corte prevista per il 9 aprile 2024*

ARTICOLO	CONTENUTI PRINCIPALI
Con riferimento alla LR 16/2018	
5	Sostituzione dell'art. 3 della LR 16/2018 in tema di riuso.
7	Sostituzione dell'art. 5 della LR 16/2018 in tema di ampliamenti ammessi.
8	Sostituzione dell'art. 6 della LR 16/2018 in tema di sottotetti. <i>Attenzione: solo per i commi 1, 6, 9 La restante disciplina dei sottotetti è in pieno vigore.</i>
10	Sostituzione dell'art. 10 della LR 16/2018 in tema di decostruzione e relativa ricostruzione.
Con riferimento a novità introdotte dalla LR 7/2022	
41	Variazioni essenziali al progetto approvato
47	Nuovi formati edilizi
48	Installazione di vasche per idroterapia

CONVEGNO COLLEGI GEOMETRI URBANISTICA ED EDILIZIA A FINE LEGISLATURA, Cherasco 8 aprile 2024

COSA SI PUO' CERTAMENTE FARE, APPLICANDO LA LR n. 7 del 31 MAGGIO 2022.

A parte la considerazione che la LR 7/2022 è **oggi pienamente vigente** ed operativa, nella sua completezza, può essere interessante illustrare le (molte) opportunità che la LR 7/2022 offre, analizzando le sue parti che **non sono state oggetto di contestazione** da parte del Governo uscente, e che quindi si possono ritenere a buona ragione **definitive**.

In sintesi estrema, e con [riferimento soprattutto all'urbanistica](#), ecco alcune **interessanti novità "definitive"**, introdotte dalla LR 7/2022:

- ✓ **L'art. 2**, comma 3, della LR 7 modifica il comma 6 dell'art. 17 della LR 56: nuove e più razionali regole per attuare le "Varianti Parziali" (*tipi di aree coinvolgibili*).
- ✓ **L'art. 2**, comma 6, della LR 7 modifica il comma 12, lettera h) dell'art. 17 della LR 56: in particolare, la lettera h3 (non censurata dal Governo) apre interessanti spazi interpretativi per le cosiddette "non Varianti".
- ✓ **L'art. 18** apre interessanti spazi anche per il recupero di locali interrato o seminterrati.
- ✓ Sempre **all'art. 18, comma 9**, si aprono rilevanti potenzialità per le strutture alberghiere.
- ✓ **L'art. 22** della LR 7 modifica il comma 6 quater dell'art. 27 della LR 56: chiarimenti per gli edifici in fasce cimiteriali.
- ✓ **L'art. 30** della LR 7 modifica l'art. 76 della LR 13/2020: nuovi limiti per le "Varianti Parziali" (*limiti dimensionali e aree "non interne"; si tratta di una modifica ulteriore all'art. 17 della 56, mediata però tramite la LR 13/2020*); **Attenzione: si tratta di «variante non esplicita»**.
- ✓ **L'art. 34** della LR 7 consente agli Accordi di Programma di modificare anche PTR, PTCP, PTCM, Piani d'Area. (la contestazione governativa riguarda solo la possibilità di modificare anche il PPR).
- ✓ **L'art. 35** della LR 7 introduce nuove norme sulle compensazioni susseguenti al consumo di suolo. Importante notare (comma 2) che si ha obbligo di compensazione solo in seguito a occupazione di aree libere oggetto di variante generale (e non quindi nei casi di varianti parziali). È inoltre specificato che ci si riferisce ad aree libere "*esterne alle aree già previste dalla pianificazione*".
- ✓ **L'art. 38** della LR 7 recepisce l'art. 28 bis del DPR 380, rendendo possibile – nei casi previsti – la sostituzione del PEC tramite il Permesso Convenzionato, venendo così anche meno l'obbligo di Verifica di VAS.
- ✓ **L'art. 43** della LR 7, agendo sull'art. 8 della LR 19/1999, introduce la destinazione logistica tra le destinazioni "produttive".
- ✓ **L'art. 46** della LR 7 introduce l'art. 9 bis nella LR 14/2014, introducendo norme innovative in materia di "giusto procedimento", limitando di conseguenza comportamenti ostativi in sede di procedimenti e conferenze di servizi.

CONVEGNO COLLEGI GEOMETRI
URBANISTICA ED EDILIZIA A FINE LEGISLATURA, Cherasco 8 aprile
2024

**ATTENZIONE ALLE «MODIFICHE IMPLICITE», APPORTATE
ALLA LR 56/1977 SENZA PARALLELA CORREZIONE DEL TESTO**

ASPETTI NORMATIVI	ART della LR 56	LEGGE MODIFICANTE
Limiti per le Varianti Parziali Percentuali di crescita; Aree non contigue	17, c. 5	Lr 7/2022, art.30 non contestato
“Non obbligo di sagoma” per le ristrutturazioni in CS	24, c. 4	LR 13/2020, art. 64
Riduzione termine accoglimento PEC, da 90 a 60 giorni	43	LR 13/2020, art. 66

CONVEGNO COLLEGI GEOMETRI
URBANISTICA ED EDILIZIA A FINE LEGISLATURA, Cherasco 8 aprile 2024

LE VARIANTI PARZIALI: LIMITI DI LEGGE
TESTO COORDINATO DEI COMMI 5-6, ART.17, LR 56/1977

in rosso i limiti dimensionali variati dall'art. 30 della lr 7/2022

Comma 5.

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al **6 8** per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al **3 4** per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al **2 3** per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

SEGUE CON IL COMMA 6

CONVEGNO COLLEGI GEOMETRI
URBANISTICA ED EDILIZIA A FINE LEGISLATURA, Cherasco 8 aprile

**LE VARIANTI PARZIALI: LIMITI DI LEGGE
TESTO COORDINATO DEI COMMI 5-6, ART.17, LR 56/1977**

Comma 6.

I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da infrastrutturare con sistemi alternativi funzionali e conformi alle disposizioni vigenti, o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da sistemi alternativi esistenti e funzionali conformi alle disposizioni vigenti. A tale fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

[Introdotta "per relationem" dall'art.30, comma 2, della LR 7/2022
\(che inserisce 'art. 76 BIS della LR 13/2020](#)

L'incremento di cui al comma 1 (*nota: in effetti del comma 5 della LR 56*), 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.

CONVEGNO COLLEGI GEOMETRI
URBANISTICA ED EDILIZIA A FINE LEGISLATURA, Cherasco 8 aprile

**LE «VARIANTI NON VARIANTI»
NELLA NUOVA FORMULAZIONE DEL COMMA 12 DELL'ART. 17 DELLA LR 56/1977.**

12.

Non costituiscono varianti del PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;
- h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento:
 - 1) delle previsioni relative a varianti approvate;
 - 2) di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
 - 3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
 - 4) il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.