

LA REVISIONE DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

L.R. 56/1977

Palazzo Unico Regione Piemonte - Torino, **14 aprile 2026**

PROCESSO DI CONSULTAZIONE

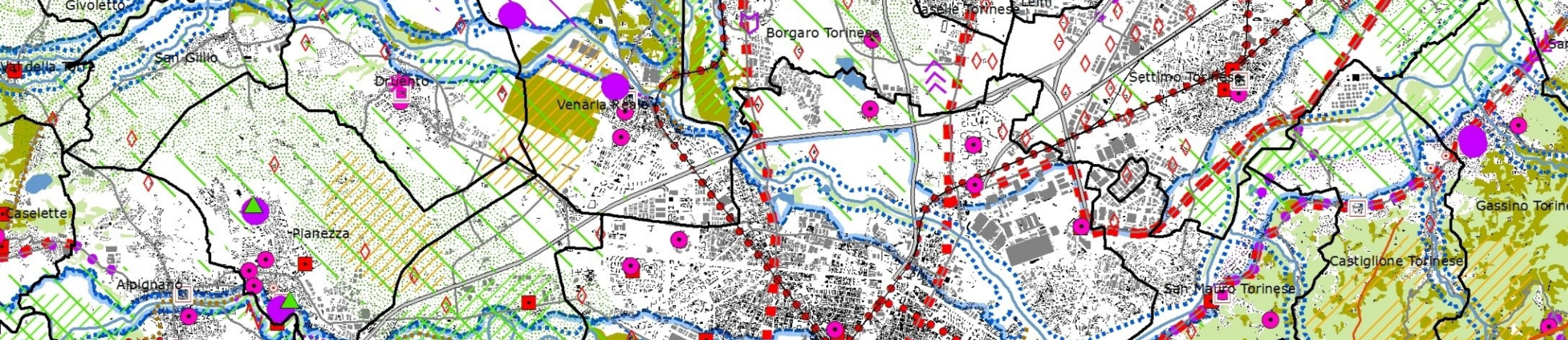
A seguito dell'incontro del 12 settembre 2025:

Nei mesi di NOVEMBRE e DICEMBRE sono stati fatti degli **INCONTRI TEMATICI** di approfondimento: **agricoltura, ambiente, commercio, edilizia, tutela del patrimonio culturale, urbanistica**

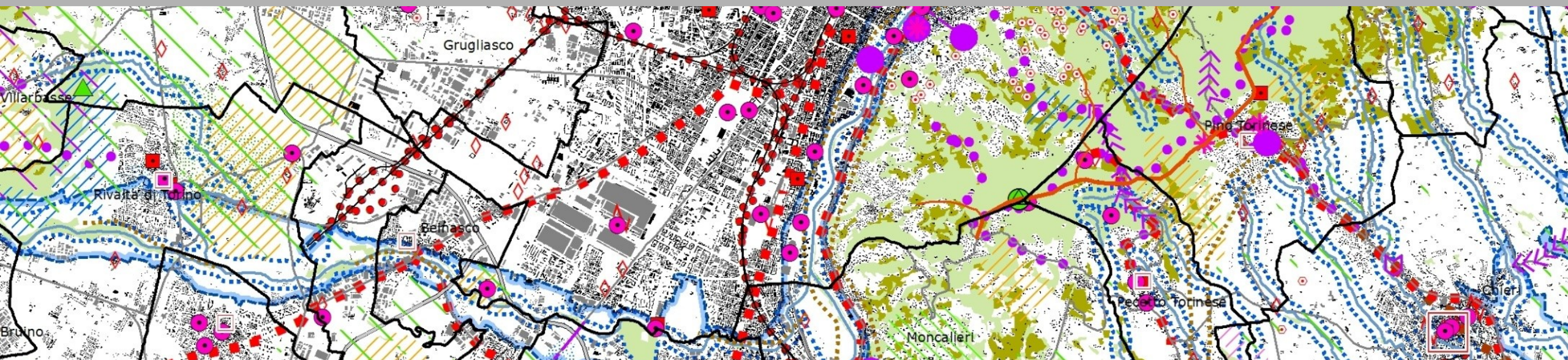
Dal confronto sono emerse priorità chiare, che abbiamo tradotto in obiettivi strategici:

- garantire una **maggiore flessibilità** nell'applicazione delle norme del Piano Regolatore
- **semplificare le procedure** per l'approvazione delle varianti urbanistiche
- **aggiornare le normative di settore**
- promuovere un efficace contenimento del **consumo di suolo** e disciplinare le **compensazioni e la perequazione**
- aggiornare gli **standard** urbanistici
- realizzare un **riordino normativo in materia edilizia**

Si è pertanto ipotizzato di agire su due fronti ovvero inizialmente procedere con un RIORDINO NORMATIVO in tema di EDILIZIA al fine di avere un numero ristretto di leggi di riferimento e contestualmente proseguire l'iter di revisione della L.R. 56/77



LA REVISIONE DELLA LEGGE URBANISTICA



Art. 12.
(Contenuti del Piano Regolatore Generale)

Art. 13.
(Disciplina operativa del Piano Regolatore Generale)

Art. 14 ter.
(Norme in materia di consumo di suolo)

Art. 15 ter.
(Conferenza unica di copianificazione e valutazione)

Art. 17.
(Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)

Art. 17 bis.
(Varianti semplificate)

Art. 19 quinquies.
(Accordi di perequazione)

Art. 21.
(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

Art. 22.
(Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale)

Art. 12. (Contenuti del Piano Regolatore Generale)

INTRODUZIONE AMBITI POLIFUNZIONALI

Nella disciplina degli ambiti polifunzionali il PRG segue i seguenti principi:

- individuazione delle destinazioni prevalenti, complementari e compatibili ed eventualmente di quelle non ammesse**
- calcolo delle dotazioni territoriali e valutazione degli standard urbanistici conseguenti**
- definizione di criteri progettuali volti a conseguire la qualificazione dei tessuti e delle urbanizzazioni**
- in assenza di individuazione di funzione prevalente, definizione obbligatoria di SUE**

Art. 12. (Contenuti del Piano Regolatore Generale)

INTRODUZIONE DISCIPLINA DELLE COMPENSAZIONI

Il PRG:

- stabilisce i criteri per la definizione degli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali, tenendo conto delle priorità descritte negli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica e, ove possibile, ne stabilisce la localizzazione
- può destinare per l'atterraggio degli interventi di compensazione gli ambiti a valenza ecologico ambientale
- può prevedere, per determinate trasformazioni, forme di monetizzazione delle risorse destinate alla realizzazione delle compensazioni, vincolandole a specifico centro di costo per assicurarne l'effettiva realizzabilità a cura dell'amministrazione locale

Art. 13.
(Disciplina operativa del Piano Regolatore Generale)

INTRODUZIONE DELLA RIGENERAZIONE

Aree di rigenerazione urbana, quelle volte alla trasformazione urbana ed edilizia in ambiti urbani su aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo o secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale

Per gli interventi di tipo edilizio si fa riferimento al DPR 380/2001

Art. 14 ter.

(Norme in materia di consumo di suolo)

INTRODUZIONE NUOVO ARTICOLO SUL CONSUMO DI SUOLO

Principi:

- La pianificazione territoriale a tutti i livelli, in coerenza con le politiche dell'Unione europea, persegue l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo in quanto risorsa strategica non rinnovabile che fornisce servizi ecosistemici fondamentali per la conservazione del capitale naturale e per la vita umana
- Concorrono al contenimento del consumo di suolo le politiche finalizzate alla riorganizzazione e al riuso delle aree sottoutilizzate o dismesse, la compensazione degli interventi che comportano l'occupazione di nuovo suolo e la distribuzione efficiente, in funzione delle effettive esigenze espresse dai territori, della soglia massima di consumo di suolo definita a livello regionale
- Il PTR è lo strumento di riferimento per l'individuazione delle modalità di monitoraggio del consumo di suolo sul territorio regionale e per la definizione della soglia massima di consumo consentita, in termini di media territoriale; il PTR individua, con il coinvolgimento degli strumenti di pianificazione di area vasta, un meccanismo di progressiva riduzione e di efficiente distribuzione delle potenzialità espansive, disciplinando eventuali casi di non determinazione o di superamento della soglia di riferimento, a tutela dell'interesse pubblico e degli interessi strategici di livello sovralocale

Art. 15 ter.

(Conferenza unica di copianificazione e valutazione)

INTRODUZIONE NUOVO ARTICOLO PER LE VARIANTI STRUTTURALI

Per i comuni il cui strumento urbanistico è adeguato e aggiornato alla pianificazione e alla normativa sovraordinata, nel decennio successivo alla data di approvazione dello strumento urbanistico o revisione del medesimo, l'approvazione delle varianti strutturali si perfeziona mediante lo svolgimento della conferenza unica di copianificazione e valutazione

Art. 17.

(Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)

COORDINAMENTO E INTRODUZIONE NUOVE CASISTICHE PER LE VARIANTI PARZIALI

- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente **in misura superiore al 4 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti e al 2 per cento nei comuni con popolazione residente tra diecimila e ventimila abitanti** con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa
- 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 all'**8 (ANZICHE' 6)** per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al **4 (ANZICHE' 3)** per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al **3 (ANZICHE' 2)** per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti

Art. 17.

(Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)

COORDINAMENTO E INTRODUZIONE NUOVE CASISTICHE PER LE VARIANTI PARZIALI

- Sono varianti parziali quelle di mero adeguamento alla normativa regionale sulla disciplina del commercio
- I limiti dimensionali per le varianti parziali dei comuni con popolazione residente fino a mille abitanti, il cui strumento urbanistico è adeguato/aggiornato al PAI, PGRA e PPR sono incrementati del 30 per cento;

Viene precisato che non costituisce incremento della capacità insediativa residenziale o incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità il trasferimento di capacità edificatoria a saldo invariato nell'ambito della stessa variante parziale normativamente e cartograficamente individuate.

Art. 17 bis.

(Varianti semplificate)

INTRODUZIONE NUOVE CASISTICHE PER LE VARIANTI SEMPLIFICATE

- varianti ai PRG per l'adeguamento al PAI e al Piano di gestione del rischio alluvionale (PGRA)
- varianti per i progetti edilizi relativi a un singolo edificio appartenente a un ambito individuato ai sensi dell'articolo 24 del 56/1977 per i quali il tipo di intervento richiesto non ecceda la ristrutturazione edilizia e non comporti incremento volumetrico superiore ai limiti previsti dall'articolo 7 del decreto ministeriale 1444/68, a fronte di motivate esigenze tecnico strutturali e adeguate analisi storiche e architettoniche

Art. 19 quinquies. (Accordi di perequazione)

INTRODUZIONE NUOVO ARTICOLO SUGLI ACCORDI DI PEREQUAZIONE

Temi:

- quantità di decollo e di atterraggio
- fondo di compensazione
- equilibrio tra fattibilità economico-finanziaria, convenienza pubblica e sostenibilità ambientale complessiva delle trasformazioni
- varianti urbanistiche eventualmente necessarie
- Regione, province o Città metropolitana possono altresì promuovere di propria iniziativa la formazione di accordi di perequazione territoriale finalizzati alla realizzazione di trasformazioni di rilevanza sovracomunale
- indirizzi relativi ai contenuti minimi degli accordi approvabili dalla Giunta

Art. 21.

(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

Art. 22.

(Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale)

**INTRODUZIONE DI STANDARD CON VALENZA ECOLOGICO AMBIENTALE
in adeguamento a principi e norme di sostenibilità ambientale**

Art. 14 bis.

(Elaborazione del piano regolatore generale nelle componenti strutturale e operativa)

sono in corso valutazioni per la ridefinizione dei contenuti dell'articolo

Art. 20.

(Capacità insediativa residenziale)

sono in corso valutazioni per la ridefinizione dei contenuti dell'articolo

Art. 24.

(Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici)

sono in corso valutazioni per la ridefinizione dei contenuti dell'articolo

IL RIORDINO NORMATIVO IN TEMA DI EDILIZIA



LEGGI IN CUI SONO ELIMINATI ARTICOLI

Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977

Tutela ed uso del suolo

Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009

Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica

Legge regionale n. 7 del 31 maggio 2022

Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia

LEGGI IN CUI SONO INSERITI ARTICOLI

Legge regionale n. 19 del 08 luglio 1999

Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)

Legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana

Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977 - Tutela ed uso del suolo

Gli articoli seguenti in **grassetto** sono **INSERITI nella LR 19/1999:**

Titolo VI. CONTROLLO DELLE MODIFICAZIONI DELL'USO DEL SUOLO

Art. 48. **(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)**

Art. 49. **(Caratteristiche del titolo abilitativo edilizio e della comunicazione in materia di edilizia)**

Art. 50. **(Poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio di permesso di costruire)**

Art. 51. **(Opere di urbanizzazione)**

Art. 52. **(Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali)**

Art. 54. **(Titolo abilitativo per costruzioni temporanee e campeggi)**

Gli articoli seguenti in **grassetto** del Titolo VII. VIGILANZA sono **INSERITI nella LR 19/1999:**

Art. 59. **(Vigilanza sulle trasformazioni)**

Art. 60. **(Controllo partecipativo)**

Art. 68. **(Annullamento di titoli abilitativi edilizi)**

Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009

Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica

Gli articoli in **grassetto** sono **rispettivamente INSERITI nella LR 16/2018 e LR 19/1999:**

Capo I. (...)

Capo II. (Disposizioni di snellimento delle procedure edilizie e urbanistiche)

Art. 8. (Denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività)

Art. 9. (Modifiche alla legge regionale 8 luglio 1999, n.19)

Art. 10. (Modifica alla legge regionale 9 agosto 1989, n. 45)

Art. 11. (Modifiche alla legge regionale 3 aprile 1989, n. 20)

Art. 12. (Modifiche alla legge regionale 28 maggio 2007, n. 13)

Capo III. (Interventi per il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente)

Art. 13. (...)

Art. 14. (...)

Art. 14 bis. Recupero patrimonio edilizio esistente in comuni montani o collinari con popolazione inferiore a tremila abitanti

Art. 15. Norme in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura

Capo IV. ABROGAZIONI

Art. 16. (Abrogazioni)

Legge regionale n. 7 del 31 maggio 2022

Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia

Gli articoli in **grassetto** sono **INSERITI nella LR 16/2018:**

Capo III NORME IN MATERIA DI ALTEZZA MINIMA INTERNA E UTILIZZO DI VANI E LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI DEI FABBRICATI ESISTENTI

Art. 16. **Definizioni**

Art. 17. **Altezza minima interna dei fabbricati esistenti)**

Art. 18. **(Disciplina edilizia degli interventi)**

Art. 19. **(Deroghe e requisiti tecnici degli interventi)**

Art. 20. **(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)**

CAPO V ULTERIORI NORME IN MATERIA DI COMPETITIVITÀ

Art. 34. (Modifiche all' articolo 10 della legge regionale 56/1977) Art. 35. (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)

Art. 36. (...) Art. 37. (Modifiche all' articolo 32 della legge regionale 56/1977) Art. 38. (Modifiche all' articolo 45 della legge regionale 56/1977) Art. 39. (Modifiche all' articolo 47 della legge regionale 56/1977) Art. 40. (...) Art. 41. (Sostituzione dell' articolo 6 della legge regionale 19/1999) Art. 42. (Modifiche all' articolo 6 bis della legge regionale 19/1999) Art. 43. (Modifiche all' articolo 8 della legge regionale 19/1999) Art. 44. (...) Art. 45. (...) Art. 46. (Inserimento dell'articolo 9 bis nella legge regionale 14/2014) **Art. 47. (Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi format edilizi)** **Art. 48. (Norme per l'installazione in edifici privati di vasca riabilitativa per idroterapia)** Art. 49. (Misure per promuovere l'efficienza energetica) Art. 50. (Clausola di invarianza finanziaria) Art. 51. (Dichiarazione d'urgenza)

Legge regionale n. 19 del 08 luglio 1999 - Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)

La legge con i **nuovi inserimenti** risulterebbe così articolata:

- Art. 1. (Finalità della legge)
- Art. 2. (Regolamento edilizio)
- Art. 3. (Approvazione del regolamento edilizio)
- Art. 4. (Commissione edilizia)
- Art. 5. (Certificato urbanistico)

Art 5 bis. (Art 49 l.r. 56/1977) (Caratteristiche del titolo abilitativo edilizio e della comunicazione in materia di edilizia)

- Art. 6. (Variazioni essenziali al progetto approvato)
- Art. 6 bis. (Tolleranze esecutive)
- Art. 7. (Accertamento della destinazione d'uso in atto)
- Art. 8. (Mutamenti delle destinazioni d'uso)

Art. 8.1. (Art. 48 l.r. 56/1977) (Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

- Art. 8 bis. (Destinazioni d'uso temporanee)

Art 8 ter. (Art. 54 l.r. 56/1977) (Titolo abilitativo per costruzioni temporanee e campeggi)

Art. 8 quater (Art. 48. l.r. 7/2022) (Norme per l'installazione in edifici privati di vasca riabilitativa per idroterapia)

Art. 8 quinques. (Art. 15. l.r. 20/2009) (Norme in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura)

- Art. 9. (...)

- Art. 10. (Colore ed arredo urbano)

Art. 10 bis. (Art. 51 l.r. 56/1977) (Opere di urbanizzazione)

Art. 10 ter. (Art. 52 l.r. 56/1977) (Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali)

- Art. 11. (Poteri dell'autorità comunale per l'applicazione del regolamento edilizio e sanzioni)

- Art. 12. (Disposizioni transitorie)

Art. 12 bis. (Art. 50 l.r. 56/1977) (Poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio di permesso di costruire)

Art. 12 ter. (Art. 59 l.r. 56/1977) (Vigilanza sulle trasformazioni)

Art 12 quater. (Art. 60 l.r. 56/1977) (Controllo partecipativo)

Art 12 quinques. (Art. 68. l.r. 56/1977) (Annullamento di titoli abilitativi edilizi)

- Art. 13. (Abrogazioni)

Legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana

La legge con i **nuovi inserimenti** risulterebbe così articolata:

Titolo I. NORME GENERALI

Capo I. NORME GENERALI

Art. 1. (Principi e finalità) Art. 2. (Definizioni) Art. 2 bis. (Incremento del carico antropico)

Titolo II. PROCEDURE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA

Capo I. MISURE PER IL RIUSO E LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Art. 3. (Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso) Art. 4. (...) Art. 5. (Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia)

Art. 5 bis. (Art. 47 l.r. 7/2022) **Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi format edilizi**

Art. 5 ter. (Art. 14 bis della l.r. 20/2009) **Recupero patrimonio edilizio esistente in comuni montani o collinari con popolazione inferiore a tremila abitanti**

Capo II. MISURE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI RUSTICI E NORME PER LA DECOSTRUZIONE

Art. 6. (Norme per il recupero dei sottotetti) Art. 7. (Norme per il recupero funzionale dei rustici) Art. 8. (Norme per la decostruzione) Art. 8 bis. (Norme per la delocalizzazione dei fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico o geologico) Art. 9. (Competenze comunali)

Capo II bis. NORME IN MATERIA DI ALTEZZA MINIMA INTERNA E UTILIZZO DI VANI E LOCALI AL PRIMO PIANO FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI DEI FABBRICATI ESISTENTI

Art. 9 bis. (Art 16 della l.r. 7/2022) **Definizioni**

Art. 9 ter. **Attuazione dell'ultimo periodo del comma 1 quater dell'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001**

Art. 9 quater. (Art 17 della l.r. 7/2022) **(Altezza minima interna dei fabbricati esistenti)**

Art. 9 quinquies. (Art 18 della l.r. 7/2022) **Disciplina edilizia degli interventi**

Art. 9 sexies. (Art 19 della l.r. 7/2022) **(Deroghe e requisiti tecnici degli interventi)**

Art. 9 septies. (Art 20 della l.r. 7/2022) **(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)**

Capo III DISPOSIZIONI COMUNI E LIMITAZIONI

Art. 10. (Disposizioni comuni) Art. 11. (Limitazioni)

Capo IV. MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12. (Interventi di rigenerazione urbana)

Titolo III. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13. (...) Art. 14. (Modifiche all'articolo 17 bis della l.r. 56/1977) Art. 15. (Modifiche all'articolo 52 della l.r. 56/1977) Art. 16. (Disposizioni transitorie) Art. 17. (Abrogazioni di norme) Art. 18. (Clausola di invarianza finanziaria)

Grazie per l'attenzione!