

**Art. 10 bis - Stato di attuazione del processo di pianificazione** <sup>20</sup>

1. *La Giunta Regionale, le Giunte Provinciali e la Giunta Metropolitana. attivano iniziative per favorire la diffusa conoscenza degli strumenti di pianificazione territoriale, promuovono ed assicurano l'aggiornamento del processo di pianificazione del territorio predisponendo, a tal fine, relazioni biennali sullo stato di attuazione del processo di pianificazione.*

**TITOLO III - PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE**

**Art. 11 - Finalità del Piano Regolatore Generale comunale e intercomunale** <sup>21</sup>

1. I Comuni, singoli od associati, esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali, comunali e intercomunali, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali e aventi quali specifici obiettivi:
  - a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale (...);
  - b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
  - c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
  - d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
  - e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale;
  - f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
  - g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

**Art. 12 - Contenuti del Piano Regolatore Generale** <sup>22</sup>

1. Il Piano Regolatore Generale si adegua alle previsioni del Piano Territoriale, che verifica e sviluppa, con riferimento alla organizzazione del territorio del Comune o dei Comuni interessati, per un arco temporale decennale.

---

<sup>20</sup> Art. 10 bis. Inserito dalla LR 45/1994, art. 16.

<sup>21</sup> Art. 11. Modif. da LR 45/1994, art. 19, comma 1, con soppressione di parole finali all'unico comma 1, lett. a).

<sup>22</sup> Art. 12. Modificato, al comma 2, dalla LR 50/1980, art. 5, con: aggiunta del n. 7 bis); sostituzione di parole al n. 8). Modificato nuovamente, al comma 2, dalla LR 61/1984, art. 15, con: sostituzione di parole ai nn. 1) e 3); integrazioni al n. 4); integrazioni e sostituzioni al n. 6); sostituzione del n. 8); aggiunta del n. 11). Rimodificato, al comma 2, dalla LR 28/1999, art. 7, comma 3, con sostituzione del punto 1). --- In relazione al c. 2, n. 1), si precisa che l'ivi richiamata legge regionale è la LR 28/1999 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) con s.m.i.; il relativo art. 3 contiene "Indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e criteri di programmazione urbanistica".

2. Esso, pertanto, in questo quadro:

- 1) *valuta le esigenze di sviluppo delle attività produttive, degli insediamenti residenziali dei servizi e delle attrezzature, indicando la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio insediativo esistente ed individuando la quantità di aree necessarie per la realizzazione dei nuovi insediamenti; valuta altresì le esigenze relative agli insediamenti del settore commerciale applicando gli indirizzi ed i criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998;*
- 2) *precisa le aree da sottoporre a speciali norme ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente, o da destinare alla realizzazione e alla tutela di impianti di interesse pubblico;*
- 3) *individua le aree atte ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato, in coerenza con le previsioni del Piano Territoriale;*
- 4) *individua e regola sulla base dei piani agricoli zonali ove operanti le aree destinate ad attività agricole e quelle destinate ad usi insediativi, residenziali, produttivi, commerciali e turistici, ai servizi e al tempo libero definendo le aree destinate agli standards, di cui agli articoli 21 e 22, oppure individuando gli strumenti esecutivi che devono provvedere a tale specificazione;*
- 5) *determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, dei tipi e dei modi di intervento di cui all'art. 13;*
- 6) *definisce l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto e di traffico, alle attività produttive, articolate con riferimento ai caratteri dell'economia locale, agli insediamenti, alle attrezzature ed ai servizi;*
- 7) *individua gli edifici ed i complessi di importanza storico-artistica ed ambientale e delimita i centri storici, garantendo la loro tutela e la loro utilizzazione sociale, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso;*
- 7 bis) *individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;*
- 8) *può individuare nell'ambito degli insediamenti residenziali, nel caso in cui il Comune sia obbligato a formare il piano di cui al successivo art. 41, le aree per l'edilizia economica e popolare da realizzare in funzione delle reali esigenze locali per il decennio di validità del Piano Regolatore Generale;*
- 9) *indica gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, nonché i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili;*
- 10) *fissa le norme generali e specifiche per l'applicazione delle prescrizioni e per la gestione amministrativa del Piano;*
- 11) *contiene ogni altra previsione idonea al conseguimento delle finalità desumibili dall'art. 11 della presente legge.*

### **Art. 13 - Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale** <sup>23</sup>

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione.
2. *I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardano le operazioni di:*
  - *conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
  - *restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;*
  - *ristrutturazione edilizia;*
  - *ristrutturazione urbanistica;*
  - *completamento;*
  - *nuovo impianto.*
3. *Gli interventi di cui al comma precedente sono precisati nelle norme di attuazione dei Piani Regolatori Generali nel rispetto delle seguenti definizioni:*
  - a) *manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;*
  - b) *manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;*

---

<sup>23</sup> Art. 13. Modificato dalla LR 50/1980, art. 6, con: sostituzione del comma II con due nuovi commi (commi 2 e 3); aggiunta, dopo questi, di due commi (commi 4 e 5). Modificato nuovamente dalla LR 61/1984, art. 16; relativamente al comma 3, con: aggiunta di parole alla lett. c); articolazione del testo della lett. g), con individuazione di un nuovo comma (comma 4); rinumerazione dei commi successivi (da commi "4" e "5" a commi "5" e "6"); abrogazione e sostituzione di parole al nuovo comma 5; sostituzione di parole al nuovo comma 6. --- In relazione al comma 2, si precisa che la L 457/1978 (Norme per l'edilizia residenziale), all'art. 31 concerne "Definizione degli interventi"; a proposito, v. ora DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), art. 3 (Definizioni degli interventi edilizi), comma 1. --- In relazione al comma 5, si precisa che il DL 1444/1968 stabilisce "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967". --- In relazione al comma 6, si precisa che le LL 1089/1939 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico), tranne per l'art. 40, e 1497/1939 (Protezione delle bellezze naturali) sono state abrogate dal D.lgs. 490/1999 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352), art. 166 (Norme abrogate), comma 1, e comunque "salvo quanto previsto nel comma 2" (motivo per cui è rimasto in vigore l'art. 40 ex L 1089/1939). Il D.lgs. 490/1999 che le ha sostituite, nonché l'art. 40 ex L 1089/1939, con le relative s.m.i., sono stati poi abrogati dal D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002), art. 184 (originariamente intitolato "Norme abrogate", ora "Norme abrogate e interpretative"), comma 1. In luogo delle LL 1089/1939 e 1497/1939, v. ora D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (per la L 1089/1939, alla Parte II "Beni culturali"; per la L 1497/1939, alla Parte III "Beni paesaggistici").

- c) *restauro e risanamento conservativo: gli interventi 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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;*
  - d) *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;*
  - e) *ristrutturazione urbanistica: gli interventi 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;*
  - f) *completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;*
  - g) *nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.*
4. *Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano Regolatore Generale, per le specifiche aree interessate, non precisi i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 della presente legge.*
5. *Nei centri storici, delimitati ai sensi (...) della presente legge, nelle zone di tipo A nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale approvato posteriormente all'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o nelle parti del territorio da salvaguardare ai sensi dell'art. 24, comprese nei Piani Regolatori Generali redatti in conformità della presente legge, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), f) del 3° comma, con le precisazioni contenute nel successivo articolo 24.*
6. *Le definizioni di cui al 3° comma prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, fatti salvi i disposti del successivo art. 85. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.*
7. Sono inedificabili:
- a) *le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico;*
  - b) *le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli;*
  - c) *le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra urbana, alle ferrovie, ai cimiteri, alle piste sciistiche, agli impianti di risalita, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto all'art. 27;*
- il Piano Regolatore Generale identifica e delimita le aree inedificabili di cui al presente comma.

## **Art. 14 - Elaborati del Piano Regolatore Generale** <sup>24</sup>

1. Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la Relazione illustrativa, nella quale sono contenuti:
  - a) gli obiettivi e i criteri adottati dal Consiglio Comunale nella deliberazione programmatica, di cui al successivo art. 15, e posti a base della elaborazione del piano, con la precisazione del relativo arco temporale di riferimento;
  - b) le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, riferite ad un periodo di almeno 20 anni, con indicazione delle ipotesi di sviluppo assunte nell'arco temporale di riferimento adottato;
  - c) i dati quantitativi, relativi alle previsioni *di recupero del patrimonio edilizio esistente* di nuovi insediamenti ed al reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature, necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti in relazione agli standards fissati dalla presente legge;
  - d) i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti;

*d bis) i criteri per l'applicazione degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, ove sono contenute le motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale;*
- 2) gli Allegati tecnici, comprendenti:
  - a) le indagini e le rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio; l'uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi; lo stato di fatto degli insediamenti esistenti e dei relativi vincoli, con particolare riferimento ai complessi ed agli immobili di valore storico-artistico ed ambientale; le condizioni abitative; le dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici; *la struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e commerciali e delle relative necessità di intervento;*
  - b) la relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza; c) la scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione;
- 3) le Tavole di piano, comprendenti:
  - a) una planimetria sintetica del piano alla scala 1:25.000, rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini, per le quali devono essere illustrate schematicamente le situazioni di fatto e le esistenti previsioni dei relativi Piani Regolatori Generali;
  - b) il Piano Regolatore Generale, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente l'intero territorio interessato dal piano;
  - c) *gli sviluppi del Piano Regolatore Generale, in scala non inferiore a 1:2.000, relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi ed ai dintorni di pertinenza ambientale; per i territori urbanizzati dei Comuni con popolazione superiore a*

---

<sup>24</sup> Art. 14. Modificato dalla LR 50/1980, art. 7, con aggiunta di parole al comma 1, n. 1), lett. c), e n. 2), lett. a). Modificato nuovamente dalla LR 61/1984, art. 17, con sostituzione al comma 1, n. 3), della lett. c). Rimodificato dalla LR 28/1999, art. 7, commi 4, 5 e 6, rispettivamente con: aggiunta, al comma 1, n. 1), della lett. d bis); sostituzione, al comma 1, del n. 4); integrazione dell'articolo con l'inserimento, dopo il comma 1, di uno nuovo (attuale c. 2). --- In relazione ai commi 1, n. 1, lett. d bis), e 2, si precisa che l'ivi richiamata legge reg. è la LR 28/1999 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) con s.m.i.; il corrispondente art. 3 tratta di "Indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e criteri di programmazione urbanistica".

*30.000 abitanti residenti gli sviluppi del P.R.G. in scala 1:2.000 possono limitarsi alle parti modificate o sottoposte a particolare disciplina dal piano medesimo;*

- d) gli sviluppi del Piano Regolatore Generale, alla scala 1:1.000 o catastale, relativi ai centri storici;
  - 4) *le Norme di Attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano, ivi comprese quelle relative agli insediamenti commerciali al dettaglio.*
2. *I Comuni, utilizzando le tavole di cui al primo comma, numero 3) ed avvalendosi di quelle in scala idonea, rappresentano altresì le perimetrazioni con riferimento alle caratteristiche delle zone di insediamento commerciale ai sensi dell'articolo 6 del d.lgs. 114/1998 e degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del decreto legislativo stesso.*
  3. *Per i Comuni con più di 10.000 abitanti, negli allegati tecnici, di cui al precedente punto 2), è altresì compresa la individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione, ricavati in riferimento al sistema infrastrutturale esistente e previsto ed alle caratteristiche del sito.*

#### **Art. 15 - Formazione e approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale** <sup>25</sup>

1. *Il Consiglio Comunale adotta preliminarmente una deliberazione programmatica che, sulla base dei contenuti del Piano Territoriale e di una prima indagine conoscitiva sulla situazione locale e sulle dinamiche in atto, individua gli obiettivi generali da conseguire e delinea i criteri di impostazione del Piano Regolatore Generale.*
2. *La deliberazione programmatica, divenuta esecutiva ai sensi di legge, è immediatamente inviata alla Provincia, alla Comunità Montana e ad ogni altro soggetto individuato dagli Statuti e dai Regolamenti comunali, ai fini dell'attuazione dell'articolo 1, punto otto. Chiunque può presentare osservazioni e proposte con le modalità e i tempi indicati nella deliberazione stessa.*
3. *Sulla base degli elementi acquisiti il Comune elabora il progetto preliminare di Piano Regolatore e lo adotta entro 180 giorni dalla deliberazione programmatica.*
4. *Il progetto preliminare deve comprendere lo schema della relazione illustrativa di cui al n. 1), gli allegati tecnici di cui al n. 2), le tavole di piano di cui al n. 3), lettere a) e b), le norme di attuazione di cui al n. 4) del 1° comma dell'art. 14 della presente legge.*
5. *I Comuni che hanno una popolazione non superiore a 5.000 abitanti residenti possono adottare la deliberazione programmatica contemporaneamente alla adozione del Progetto preliminare di piano.*
6. *Il Progetto preliminare è depositato presso la Segreteria del Comune; è pubblicato per estratto all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione; è messo a disposizione degli Organi e degli Enti di cui al 2° com-*

---

<sup>25</sup> *Art. 15. Modificato dalla LR 50/1980, art. 8, con inserimento di parole agli originari commi II, IV e V. Sostituito, per intero, dalla LR 61/1984, art. 18. Modificato dalla LR 70/1991; precisamente: dall'art. 1, con sostituzione del comma 2; dall'art. 2, con sostituzione dei commi 9-14, e con sostituzione di parole ai commi 15, 17, 19; dall'art. 20, comma 7, con soppressione di parole al comma 18. Integrato dalla LR 28/1999, art. 7, comma 7, con aggiunta di un periodo al comma 20. --- In relazione al comma 20, si precisa che l'ivi richiamata legge regionale è la LR 28/1999 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) con s.m.i.; il relativo art. 3 determina "Indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e criteri di programmazione urbanistica".*

*ma. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.*

- 7. Entro 180 giorni dall'avvenuto deposito, il Consiglio Comunale adotta il Piano Regolatore Generale motivando l'accoglimento e il rigetto delle osservazioni e delle proposte presentate. Non sono soggette a pubblicazione né a nuove osservazioni le modifiche introdotte nel Piano Regolatore Generale a seguito di accoglimento di osservazioni.*
- 8. Il Piano Regolatore adottato è depositato presso la segreteria ed è contemporaneamente pubblicato all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi. Dell'avvenuto deposito è data notizia anche a mezzo stampa.*
- 9. Il Piano Regolatore Generale è inviato alla Giunta Regionale per l'approvazione.*
- 10. Il Piano Regolatore Generale è approvato con deliberazione della Giunta Regionale. Le determinazioni regionali sono assunte entro 180 giorni dalla ricezione di tutta la documentazione integrativa richiesta oltre agli elaborati costitutivi del Piano, acquisito il parere espresso dalla Commissione Tecnica Urbanistica.*
- 11. Con l'atto di approvazione la Giunta Regionale può apportare d'ufficio al Piano Regolatore Generale modifiche riguardanti correzioni di errori, chiarimenti su singole prescrizioni e adeguamenti a norme di legge.*
- 12. Nell'ambito dell'attività istruttoria, il Presidente della Giunta Regionale, o l'Assessore delegato, acquisito ove del caso il parere della Commissione Tecnica Urbanistica, può richiedere al Comune modifiche che non mutino le caratteristiche essenziali quantitative e strutturali del Piano e i suoi criteri di impostazione, ed in particolare, nel rispetto di tali caratteristiche e criteri, modifiche che riguardino:*
  - a) l'adeguamento alle disposizioni dei piani di settore, dei piani sovracomunali e delle loro varianti;*
  - b) la razionale organizzazione e realizzazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato o della Regione, anche ai fini dell'eventuale coordinamento con i Comuni contermini;*
  - c) la tutela dell'ambiente e del paesaggio, dei beni culturali ed ambientali nonché di specifiche aree classificate come di elevata fertilità;*
  - d) l'osservanza degli standards.*
- 13. Le richieste di modifica di cui al precedente comma sono comunicate, dal Presidente della Giunta Regionale o dall'Assessore delegato, al Comune che, entro 60 giorni, assume le proprie determinazioni con deliberazione del Consiglio Comunale, da trasmettersi alla Giunta Regionale entro 15 giorni dall'apposizione del visto di esecutività. Il ricevimento delle richieste di modifica vincola il Comune alla immediata salvaguardia delle osservazioni formulate dalla Regione.*
- 14. Ove il termine per l'assunzione della delibera comunale anzidetta decorra inutilmente, le modifiche sono introdotte d'ufficio nel Piano Regolatore dalla Giunta Regionale.*
- 15. Le proposte di modifica che, su parere della Commissione Tecnica Urbanistica, mutino parzialmente le caratteristiche del Piano Regolatore sono comunicate dal Presidente della Giunta Regionale, o dall'Assessore delegato, al Comune che provvede entro 90 giorni dal ricevimento alla rielaborazione parziale del Piano.*
- 16. Il Piano Regolatore così modificato è depositato presso la Segreteria ed è contemporaneamente pubblicato all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi. Dell'avvenuto deposito è data notizia anche a mezzo stampa.*
- 17. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse limitatamente alle parti modificate. Entro 90 giorni dall'avvenuta pubblica-*

zione, il Consiglio Comunale adotta il Piano Regolatore modificato, motivando l'accoglimento o il rigetto delle osservazioni e delle proposte presentate. Il Piano è trasmesso alla Giunta Regionale per l'approvazione sentita, ove del caso, la Commissione Tecnica Urbanistica.

18. Il Piano Regolatore Generale entra in vigore con la pubblicazione per estratto della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale ed è esposto in pubblica e continua visione nella sede del Comune interessato (...) e della Comunità Montana di appartenenza.
19. La Giunta Regionale, sentito il parere della Commissione Tecnica Urbanistica, delibera la restituzione al Comune, per la rielaborazione, dei Piani che richiedono sostanziali modifiche di carattere quantitativo, strutturale e distributivo.
20. In caso di mancata adozione del Piano Regolatore nei termini stabiliti, la Giunta Regionale può formare il progetto di piano secondo le procedure di cui ai commi 6°, 7°, 8° e 10° del presente articolo. In caso di mancato adeguamento entro il termine di centottanta giorni, del Piano Regolatore Generale agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, entrano in vigore, fino all'emanazione delle norme comunali, le norme sostitutive stabilite ai sensi dell'articolo 6, comma 6 del decreto legislativo stesso.

**Art. 16 - Piani Regolatori intercomunali di Comuni consorziati e di Comunità Montane<sup>26</sup>**

1. Due o più Comuni contermini, costituiti in Consorzio volontario per la formazione congiunta del Piano Regolatore, possono adottare un Piano Regolatore Intercomunale sostitutivo, a tutti gli effetti, dei Piani Regolatori Comunali, con gli stessi contenuti di cui all'articolo 12.
  2. Ai fini della formazione, adozione e pubblicazione dei Piani Regolatori Intercomunali si applicano le norme relative ai Piani Regolatori Generali, intendendosi sostituito il Consorzio ai singoli Comuni.
  3. Lo Statuto del Consorzio stabilisce le modalità di partecipazione dei Comuni alla formazione del P.R.G.I.
- (...)
4. La Comunità Montana, se delegata espressamente dai Comuni appartenenti ad essa o costituenti aree sub-comunitarie, procede alla formazione, adozione e pubblicazione del Piano Regolatore Intercomunale, sostituendosi ai singoli Comuni per tutti gli adempimenti relativi. I Comuni possono altresì delegare alla Comunità Montana l'attuazione del Piano Regolatore.
  5. In mancanza di delega, la deliberazione programmatica, il progetto preliminare, il Piano Regolatore Intercomunale e le controdeduzioni di cui all'articolo 15 sono adottati dalla Comunità Montana e dai singoli Comuni per il territorio di propria competenza. Le osservazioni e le proposte previste dal 6° comma dell'art. 15 possono essere presentate al singolo Comune o alla Comunità Montana che provvede a trasmetterle ai Comuni.

---

<sup>26</sup>Art. 16. Sostituito dalla LR 61/1984, art. 19. Modificato: prima, dalla LR 70/1991, art. 20, c. 7, con abrogazione di parole ai precedenti commi 8 e 10 (ora cc. 7 e 9); in seguito, dalla LR 28/1992, art. 42, con abrogazione del precedente c. 4. --- In relazione al comma 10, si precisa che, in luogo del "Comitato urbanistico regionale", è istituita la "Commissione Tecnica Urbanistica" (v. art. 76 della medesima LR 56/1977, come sostituito dalla LR 70/1991, art. 12, e s.m.i.).

6. *I Consorzi di Comuni e le Comunità Montane che hanno popolazione non superiore a 5.000 abitanti residenti possono adottare la deliberazione programmatica contemporaneamente all'adozione del progetto preliminare di piano.*
7. *I Piani Intercomunali o di Comunità Montana sono trasmessi dal Consorzio o dalla Comunità Montana, anche se sprovvista di delega, alla Regione (...).*
8. *La Regione, in caso di particolari esigenze o su motivata richiesta di uno o più Comuni, stabilisce con deliberazione della Giunta Regionale, l'obbligo della redazione del Piano Regolatore Intercomunale, ne delimita il perimetro e fissa i termini per la sua adozione.*
9. *In caso di mancata adozione nei termini stabiliti dal precedente comma, la Giunta Regionale forma e adotta il progetto preliminare di Piano Regolatore Intercomunale, lo deposita presso la segreteria dei Comuni interessati e lo fa pubblicare per estratto nei rispettivi albi pretori (...) per 90 giorni consecutivi. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.*
10. *La Giunta Regionale, esaminate le osservazioni, provvede alla predisposizione del Piano Regolatore Intercomunale e, sentito il Comitato Urbanistico Regionale, lo approva con propria deliberazione.*
11. *La Regione promuove l'associazione dei Comuni non compresi nelle Comunità Montane per la formazione consortile dei relativi Piani Regolatori Generali Intercomunali.*

**Art. 17 - Varianti e revisioni del Piano Regolatore Generale, comunale e intercomunale**<sup>27</sup>

1. *Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti.*

---

<sup>27</sup> Art. 17. Modificato dalla LR 50/1980, art. 9, con: aggiunta di un periodo al I comma, soppressione e aggiunta di parole al II comma; inserimento di un comma dopo il II. Modificato nuovamente dalla LR 61/1984, art. 20, con: sostituzione del II comma; soppressione e aggiunta di parole al III comma; aggiunta di un periodo al IV comma; soppressione dei commi V e VII; aggiunta finale di 5 nuovi commi Rimodificato, con abrogazione dei commi finali, prima aggiunti dalla LR 61/1984, art. 20, a seguito dell'art. 1 ex LR 62/1984 (di modifica alla stessa LR 61/1984). Sostituito dalla LR 70/1991, art. 3, e, nuovamente, dalla LR 41/1997, art. 1. Modificato dalla LR 28/1999, art. 7, commi 8 e 9, rispettivamente, con: sostituzione, al comma 4, della lett. f); inserimento del comma 5 bis. Integrato dalla LR 1/2007, art. 4, con inserimento di parole, nell'ultimo periodo del comma 7, e aggiunta del comma 10 bis. --- In relazione al comma 4, lett. f), si precisa che l'ivi richiamata legge reg. è la LR 28/1999 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) con s.m.i.; il relativo art. 3 determina "Indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e criteri di programmazione urbanistica".--- In relazione al comma 5 bis, si precisa che il D.lgs. 114/1998 con le s.m.i., concerne la "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" --- In relazione al comma 6, si precisa che l'ivi richiamata LR 27/1994 è stata sostituita dalla LR 7/2005, n. 7 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e altresì abrogata dal relativo art. 30; in luogo dell'art. 18 (Conferenze dei servizi) ex LR 27/1994 e s.m.i., v. ora al Capo V (Semplificazione dell'azione amministrativa) ex LR 7/2005, in particolare artt. 20 (Ricorso alla conferenza dei servizi) e 21 (Procedimento della conferenza dei servizi). --- In relazione al comma 8, lett. g), si precisa che:

- il DP.R 383/1994 contiene il "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";

- la L 109/1994 (Legge quadro in materia di lavori pubblici), la cosiddetta "Merloni ter", con le s.m.i., è stata sostituita dal D.lgs. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), che ne ha peraltro stabilito l'abrogazione, assieme alle s.m.i., con l'art. 256 (Disposizioni abrogate), comma 1.

In relazione al comma 10 bis, si precisa che il DPR 1199/1971 ha per oggetto "Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi".

2. *Le revisioni e le varianti del Piano Regolatore Generale non sono soggette ad autorizzazione preventiva e non richiedono la preliminare adozione della deliberazione programmatica.*
3. *Costituiscono varianti al Piano Regolatore Generale le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione, o di entrambi, quali definite ai commi 4, 6 e 7.*
4. *Sono varianti strutturali al Piano Regolatore Generale, da formare e approvare con le procedure di cui all'articolo 15, quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:*
  - a) *modifiche all'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;*
  - b) *riducono la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto, comunque, dei valori minimi, di cui alla presente legge;*
  - c) *aumentano, per più di 0,5 metri quadrati per abitante, la quantità globale delle aree a servizi, oltre i minimi previsti dalla presente legge;*
  - d) *incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche, fatte salve le correzioni di errori materiali di cui al comma 8, lettera a);*
  - e) *incrementano la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente, fatta eccezione per i Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti con capacità residenziale esaurita, per i quali valgono le norme di cui al comma 7;*
  - f) *incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali, anche di adeguamento della disciplina della rete distributiva agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, risultanti dagli atti del piano medesimo, in misura superiore al 6 per cento nei Comuni con popolazione non eccedente i diecimila abitanti, al 3 per cento nei Comuni con popolazione non eccedente i ventimila abitanti, al 2 per cento nei restanti Comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti. Tali incrementi devono essere realizzati su aree contigue a quelle urbanizzate o a quelle di nuovo impianto previste dal Piano Regolatore Generale vigente.*
5. *I limiti dimensionali di cui al comma 4 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale.*
- 5 bis. *La variante di adeguamento al Piano Regolatore Generale ai sensi del d.lgs. 114/1998 è approvata dalla Giunta regionale entro centoventi giorni dalla data del suo ricevimento esclusivamente nel caso in cui contenga degli interventi attuabili a seguito di avvio delle procedure previste dagli articoli 8 e 9 del decreto medesimo.*
6. *Costituiscono varianti obbligatorie gli interventi necessari ad adeguare il Piano Regolatore Generale ad atti e strumenti di pianificazione statale, regionale, provinciale o comunque sovraordinata a quella comunale in forza di leggi statali e regionali o di atti amministrativi statali e regionali adottati in applicazione di dette leggi. Il procedimento di formazione di tali varianti si attua attraverso apposite conferenze dei servizi, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 25 luglio 1994, n. 27 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", alla cui indizione provvede la Giunta regionale, entro quarantacinque giorni dall'assunzione di efficacia dell'atto sovraordinato da cui derivi la necessità di adeguamento del Piano Regolatore Generale. All'atto dell'indizione della conferenza la Giunta regionale ne disciplina lo svolgimento ed il termine di completamento.*

7. Sono varianti parziali al Piano Regolatore Generale, la cui adozione spetta al Consiglio comunale, quelle che non presentano i caratteri indicati nei commi 4 e 6, che individuano previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale con indicazione nella deliberazione da parte dei Comuni interessati della compatibilità con i piani sovracomunali, quelle che ammettono nuove destinazioni d'uso delle unità immobiliari di superficie pari o inferiore a duecento metri quadrati, site in fabbricati esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria, e quelle che consentono ai Comuni con popolazione inferiore a diecimila abitanti che hanno Piani Regolatori Generali vigenti con capacità insediativa residenziale esaurita, di incrementare la capacità insediativa residenziale stessa non oltre il 4 per cento. Tali incrementi devono essere realizzati su aree contigue a quelle residenziali già esistenti o a quelle residenziali di nuovo impianto previste dal Piano Regolatore Generale vigente, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. La delibera di adozione è depositata in visione presso la Segreteria comunale ed è pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque ne abbia interesse, ivi compresi i soggetti portatori di interessi diffusi, può presentare osservazioni e proposte anche munite di supporti esplicativi. La delibera di adozione deve essere inviata alla Provincia che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia con delibera di Giunta sulla compatibilità della variante con il Piano territoriale provinciale e i progetti sovracomunali approvati. Il pronunciamento si intende espresso in modo positivo se la Provincia non delibera entro il termine sopra indicato. Entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il Consiglio comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte ed approva definitivamente la variante. Qualora la Provincia abbia espresso parere di non compatibilità con il Piano territoriale provinciale e i progetti sovracomunali approvati, la delibera di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata di definitivo parere favorevole della Giunta provinciale. Nel caso in cui, tramite più varianti parziali, vengano superati i limiti di cui al comma 4, la procedura di cui al presente comma non può più trovare applicazione. La deliberazione di approvazione è trasmessa alla Provincia e alla Regione, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del Piano Regolatore Generale.
8. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale:
- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;
  - b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed 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 Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;
  - 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 Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal Piano Regolatore Generale fra i beni culturali ambientali di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi;

- g) *la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici. Ai fini della presente disposizione, sono opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai Comuni, dalle Province e dalla Regione, dagli altri Enti pubblici anche economici e dagli organismi di diritto pubblico qualificati come tali dalla legislazione sui lavori pubblici, dalle loro associazioni e consorzi. Sono altresì opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai concessionari e dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b) e c), della legge 11 febbraio 1994, n. 109, modificata dal decreto-legge 3 aprile 1995, n. 101, convertito dalla legge 2 giugno 1995, n. 216.*
9. *Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8 sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del Piano Regolatore Generale comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 8 lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della legislazione sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica allo strumento urbanistico.*
10. *Le varianti ai Piani Regolatori Generali Intercomunali, ove riguardino il territorio di un solo Comune, sono formate, adottate e pubblicate dal Comune interessato previa informazione al consorzio o alla Comunità montana e per l'approvazione seguono le procedure del presente articolo. Qualora le varianti siano strutturali, ai sensi del comma 4, dopo l'adozione, il Comune trasmette la variante al consorzio o alla Comunità montana che esprime il proprio parere con deliberazione nel termine di sessanta giorni; il parere è trasmesso dal Comune interessato alla Regione unitamente alla variante adottata, per gli adempimenti successivi così come stabiliti dall'articolo 15; allo scadere del termine di sessanta giorni la variante è comunque trasmessa dal Comune alla Regione che assume le proprie determinazioni.*
- 10 bis. *Qualora la variante parziale sia stata approvata con procedura non coerente con i suoi contenuti, chiunque vi abbia interesse può presentare, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione, motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, agli effetti del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 (Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi).*

**Art. 18 - Efficacia del Piano Regolatore Generale comunale e intercomunale** <sup>28</sup>

1. *Dalla data di adozione del progetto preliminare del Piano Regolatore Generale e successivamente da quella relativa al Piano Regolatore Generale definitivo si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della presente legge.*
2. *Le prescrizioni del Piano Regolatore Generale sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.*
3. *Successivamente alla pubblicazione del P.R.G. per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione, il Comune interessato è tenuto all'affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi, di un avviso che attesti il deposito in continua visione degli elaborati del Piano stesso ai sensi dell'art. 15.*
4. *Chiunque può prendere visione di tali elaborati ed ottenerne copia per le parti di suo interesse previo deposito delle relative spese.*
5. *Dalla scadenza del periodo di affissione di cui al precedente 3° comma decorrono i termini per l'impugnazione del Piano.*

---

<sup>28</sup> Art. 18. Integrato dalla LR 61/1984, art. 21, con l'aggiunta dei commi 3, 4 e 5.

### **Art. 19 - Obbligo dei Comuni di dotarsi di un Piano Regolatore Generale** <sup>29</sup>

1. *Tutti i Comuni della Regione devono dotarsi di un Piano Regolatore Generale, redatto in conformità alla presente legge.*
2. *Qualora il Comune permanga nell'inadempienza, trascorsi 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Regione può provvedere a far redigere il Piano e ad approvarlo ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 15.*
3. *Dalla data di entrata in vigore della presente legge i Comuni non possono adottare Programmi di Fabbricazione.*

### **TITOLO IV - NORME PER LA FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE O INTERCOMUNALE**

### **Art. 20 - Capacità insediativa residenziale** <sup>30</sup>

1. *La capacità insediativa residenziale ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standards urbanistici di cui agli articoli 21 e 22, è data dal rapporto fra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo di cui ai successivi commi.*
2. *Per quanto riguarda la stima della capacità insediativa, si procede secondo il criterio sintetico o il criterio analitico. Il criterio dovrà essere prescelto nel progetto preliminare ed adeguatamente motivato. Potranno essere prescelti anche entrambi i criteri purché in aree di intervento differenziato.*
3. *Secondo il criterio sintetico l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti e a 90 mc per ogni abitante in tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 100 mc e 75 mc.*
4. *Il criterio analitico è sorretto da una relazione tecnica contenente dettagliate analisi. Per la sua applicazione si procede alla somma delle capacità insediative rispettivamente riferite: a) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento della destinazione d'uso, del 3° comma dell'art. 13; b) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d) ed e) del 3° comma dell'art. 13; c) alla previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13.*
5. *La capacità insediativa di cui alla lettera a) del precedente comma è uguale al numero di abitanti residenti rilevati più il numero di vani in abitazioni non occupate; la capacità insediativa di cui alle lettere b) e c) del precedente comma è pari al rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito.*

---

<sup>29</sup> Art. 19. Integrato dalla LR 50/1980, art. 10, con l'aggiunta della lett. b) all'originario I comma. Successivamente sostituito, per intero, dalla LR 61/1984, art. 22.

<sup>30</sup> Art. 20. Modificato dalla LR 50/1980, art. 11, con sostituzione di parole agli originari II e ultimo comma. Successivamente sostituito dalla LR 61/1984, art. 23. Modificato a seguito della LR 8/1985, art. 1 comma 1 (di modifica della medesima LR 61/1984, e altresì di detto art. 23), con sostituzione di parole al comma 3.