

**SOCIETÀ
DEGLI INGEGNERI E DEGLI ARCHITETTI
IN TORINO**

ATTI E RASSEGNA TECNICA

Anno 124

XLV-3-4
NUOVA SERIE

**MARZO
APRILE 1991**

**Norme urbanistico-edilizie di attuazione
del Piano Regolatore di Torino (D.P. 6-10-1979)
integrate con le var. n. 13, 17, 27 e 31 ter
e norme di riferimento**

ATTI E RASSEGNA TECNICA

DELLA SOCIETÀ DEGLI INGEGNERI E DEGLI ARCHITETTI IN TORINO

RIVISTA FONDATA A TORINO NEL 1867

NUOVA SERIE - ANNO XLV - Numero 3-4 - MARZO-APRILE 1991

SOMMARIO

Norme urbanistico-edilizie di attuazione del Piano Regolatore di Torino (D.P. 6-10-1979) integrate con le var. n. 13, 17, 27 e 31 ter e norme di riferimento - a cura di GIORGIO SANTILLI

<i>Norme urbanistico-edilizie di attuazione del Piano Regolatore di Torino</i>	pag. 189
<i>Norme tecniche per il territorio a levante del fiume Po</i>	» 199
<i>Norme tecniche per la tutela ambientale della città</i>	» 202
<i>Norme generali e transitorie per l'attuazione del Piano</i>	» 203
<i>Norme generali relative a tutto il territorio comunale</i>	» 205
<i>Variante normativa adottata il 2 marzo 1990</i>	» 210

Appendice

<i>Principali norme di legge richiamate dalle N.U.E.A.</i>	» 212
--	-------

Direttore: Marco Filippi

Vice-direttore: Elena Tamagno

Comitato di redazione: Liliana Bazzanella, Valentino Castellani, Rocco Curto, Giovanni Del Tin, Vittorio Jacomussi, Luigi Mazza, Gian Federico Micheletti, Vittorio Nascé, Angelo Pichierri, Mario Federico Roggero, Giorgio Santilli, Micaela Viglino.

Comitato di amministrazione: Pier Carlo Poma (presidente), Franco Mellano, Laura Riccetti, Riccardo Roscelli, Giorgio Rosental.

Segreteria di redazione: Tilde Evangelisti

Sede: Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, Corso Massimo d'Azeglio 42, 10125 Torino, telefono 011 - 6508511

ISSN 0004-7287



Periodico inviato gratuitamente ai Soci della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino.

NELLO SCRIVERE AGLI INSERZIONISTI CITARE QUESTA RIVISTA |

Norme urbanistico-edilizie di attuazione del Piano Regolatore di Torino (D.P. 6-10-1979) integrate con le var. n. 13, 17, 27 e 31 ter e norme di riferimento

a cura di Giorgio SANTILLI

È ormai tradizione consolidata della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino pubblicare sulla propria rivista «Atti e Rassegna Tecnica» quanto concerne la trasformazione urbanistica di Torino ed in particolare le normative che di volta in volta vengono emanate dall'Amministrazione.

In occasione degli studi per la redazione del preliminare al nuovo Piano Regolatore Generale di Torino i professionisti incaricati, lo studio Gregotti Associati, produssero un testo integrato della normativa in essere e tale testo fu successivamente pubblicato sul supplemento di «Torino Notizie» a cura dell'Assessorato all'urbanistica.

Con l'obiettivo di rendere più agevole la consultazione del testo e nel rispetto della succitata tradizione, abbiamo ritenuto opportuno qui riproporre quanto già pubblicato, ulteriormente revisionato e integrato grazie all'opera dell'avv. Giorgio Santilli che già aveva fornito consulenza per l'edizione originale dello studio Gregotti Associati.

Il testo è stato ulteriormente elaborato, in particolare con la numerazione degli articoli nei commi che li compongono. Questa numerazione, che non fa parte del deliberato, acquista rilievo in relazione all'indice per argomenti che segue le norme e che è stato predisposto allo scopo di agevolare la ricerca.

Il contenuto di molte norme è superato ma, per completezza, esse sono comunque riportate. Altre, pur non essendo espressamente modificate, sono mutate o integrate da quanto successivamente approvato. Le note in calce agli articoli individuano i collegamenti, in genere tra il testo base (P.R.G. del 1959) e varianti.

Mentre la normativa del 1959 era formata nel solco della legge fondamentale urbanistica 1150/1942, di agevole consultazione, l'attuale campo operativo si deve combinare con numerose altre leggi, alle quali spesso si opera il rinvio. Abbiamo pertanto ritenuto utile integrare il lavoro con la stampa, in quest'unico fascicolo, delle norme richiamate dal P.R.G. e che abbiano rilievo generale di tipo urbanistico. Sono peraltro omesse le disposizioni a natura edilizia e quelle di carattere specifico su singoli aspetti.

Alcune brevi note accompagnano gli aspetti ritenuti più rilevanti. Queste note esprimono il pensiero di chi ha curato il lavoro, che può non corrispondere con l'interpretazione dell'Amministrazione Comunale.

Il Comitato di Redazione

Criteria di impostazione

- 1) Le integrazioni nel testo degli articoli del P.R.G. del 1959 conseguenti a varianti successivamente approvate, sono individuate in calce alle singole norme.
- 2) La numerazione dei commi è stata inserita dalla rivista.
- 3) Gli asterischi inseriti all'interno degli articoli, dopo il richiamo a norme di legge, indicano che queste sono riportate in appendice.
- 4) Si trascrive qui di seguito anche la «Guida alla consultazione» ripresa dalla rivista Torino Notizie dell'ottobre 1990:

Guida alla consultazione

- 1) Per quanto risulta dal testo del decreto regionale 3.8.1972, la variante 13 è stata approvata con esclusione del I comma art. 2 e dell'art. 7, che dunque non figurano nella riproduzione; per conseguenza si deve ritenere non approvata anche il II comma art. 2 var. 13 e pertanto sono stati riportati i corrispondenti commi del P.R.G./59;
- 2) l'art. 4 della variante n. 17 è stato annullato limitatamente al I comma; poiché la deliberazione di adozione di norma sostitutiva non ha avuto seguito e poiché i commi successivi al primo riguardavano eccezioni alla regola, venuta meno questa non è stato ripreso l'intero articolo;
- 3) pur in mancanza di dichiarazione espressa, il V comma dell'art. 6 var. 13 è sostituito, per nuova regolamentazione, dell'art. 4 var. 31 ter;
- 4) l'annullamento giurisdizionale di parte dell'art. 15 delle norme 1959 è stato pronunciato con riferimento al centro direzionale, ma è estendibile a tutte le fattispecie del I comma e, comunque, il rinvio al P.P., quale vincolo strumentale, avrebbe perso di efficacia ai sensi art. 2 legge 1187/1968;
- 5) non è trascritto il testo dell'art. 8 var. 13 in quanto riferito ad indici di variante mai approvata;
- 6) il testo della var. 31 ter, considerata la natura composita, è stato, per migliore esame funzionale, scomposto, conservando però l'unitarietà degli articoli, per essere inserito all'interno delle norme di più specifico riferimento; le norme a rilievo generale sono riportate in calce a quelle del testo 1959, individuate come Parte Quinta;
- 7) per effetto di alcune varianti sul testo originario e di annullamenti parziali, non successivamente reintegrati, si riscontrano alcune anomalie; intendendo riprendere il testo integrale, non si è ritenuto prendere posizione neppure in via d'interpretazione; ciò vale in particolare per le norme di rinvio o subordinazione al P.P., per la quale, comunque si ritiene applicabile, quale vincolo strumentale, il limite di efficacia ex legge 1187/68.
- 8) Non sono riportate norme meramente dichiarative di interventi abrogativi (norma finale var. 17 e art. 15, I comma var. 31 ter).

Norme urbanistico-edilizie di attuazione del Piano Regolatore di Torino (D.P. 6-10-1979) integrate con le var. n. 13, 17, 27 e 31 ter e norme di riferimento

L'asterisco nel testo delle norme del P.R.G. significa che la legge ivi richiamata è riportata nell'appendice

Parte prima

Norme tecniche per il territorio a ponente del fiume Po

CAPO I

Norme di carattere generale ⁽¹⁾.

Art. 1 [PRG 59]

1. Il piano regolatore generale estende le norme di allineamento e di azzonamento a tutto il territorio comunale, disciplinandone l'uso, nei modi e con le caratteristiche indicate nella planimetria fondamentale in scala 1:5000, tenute presenti le disposizioni della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e in relazione alla circolare n. 2495, 7 luglio 1954 ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Le norme al CAPO I hanno rilievo programmatico, dal CAPO II acquistano rilievo precettivo.

⁽²⁾ Il quadro di riferimento legislativo è profondamente evoluto, pur sempre sul corpo della legge fondamentale 1150/1942.

In particolare si richiamano: L. 6.8.1967 n. 765; 28.1.1977 n. 10; 5.8.1978 n. 457 e regionale 5.12.1977 n. 56 oltre a numerose altre a rilievo di specifico, in particolare la n. 1187/68.

In appendice sono riportate le norme di riferimento a contenuto generale.

Art. 2 [PRG 59] ⁽¹⁾

1. L'esecuzione del piano regolatore generale dovrà avvenire:

a) esclusivamente mediante piani particolareggiati nelle zone interne al nucleo centrale e in quelle indicate in planimetria come zone di risanamento (R.S.) o come zone di rilottizzazione (R.L.). Pure esclusivamente con i piani particolareggiati nelle zone interessanti le sistemazioni edilizie — anche se non previste dal piano generale — intorno a edifici aventi carattere monumentale o vincolati dal punto di vista storico e ambientale; sempre tenuto conto delle eventuali richieste avanzate dai privati e fatta salva l'applicazione degli artt. 23 e 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 ⁽²⁾
b) nelle altre zone mediante piani particolareggiati che possono in parte essere sostituiti da piani di lottizzazione plani-volumetrica allestiti da consorzi

di proprietari e debitamente autorizzati a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale; tali piani di lottizzazione dovranno sottostare in tutto alle norme generiche di allineamento e di azzonamento stabilite dal piano regolatore generale, sempre salve le disposizioni del Regolamento edilizio e delle altre leggi o regolamenti in materia.

2. Allo scopo di evitare che vengano resi insufficienti i servizi pubblici di zona previsti dal Piano Regolatore Generale, gli interventi insediativi insistenti in zone in cui sono prevalenti le caratteristiche previste per le zone C del decreto interministeriale 2 aprile 1968, nonché gli interventi insistenti in isolati nei quali sono prevalenti le suddette caratteristiche, ma facenti parte di zone definite del tipo B dallo stesso decreto, e come tali indicate nell'unità cartografia, devono inserirsi in apposito piano di lottizzazione convenzionata ai sensi della legge urbanistica 6 agosto 1967 n. 765 ⁽²⁾, applicando gli standards fissati per i singoli servizi dal predetto decreto, per le relative zone ⁽³⁾.

3. Dall'applicazione del presente articolo è escluso l'ampliamento di edifici preesistenti, che non superi i mc 500.

4. Il Sindaco dovrà avvalersi della facoltà prevista dall'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, nei casi in cui vengano richieste licenze in zone nelle quali risultino insufficienti le aree disponibili per i pubblici servizi, secondo le previsioni di piano regolatore generale (come definite nella relazione allegata al piano) ⁽³⁾.

5. Ogni piano di lottizzazione deve essere previsto nell'ambito di una sola zona di piano regolatore generale.

6. È vietata l'apertura di nuove vie private, se non nel quadro di apposita lottizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 ⁽²⁾.

7. L'autorizzazione a costruire con licenza singola è sempre subordinata all'impegno relativo alla partecipazione, ai sensi di legge, agli oneri di tutte le opere di urbanizzazione relative all'insediamento; tale impegno si può attuare nella zona stessa, o in caso di indisponibilità di aree per i servizi, in zona limitrofa, oppure mediante la corresponsione di proporzionati contributi finanziari al Comune, nella misura stabilita con provvedimento a parte ⁽⁴⁾.

8. Conservano la loro efficacia i piani di lottizzazione approvati ai sensi di legge, anteriormente al 21 aprile 1970, e per essi può farsi luogo al rilascio delle licenze edilizie necessarie alla loro esecuzione, con opportuni correttivi per una adeguata dotazione dei servizi rapportati alle parti ancora da edificare e da stabilire in sede di licenza edilizia.

N.B.: Commi dal secondo all'ottavo introdotti dall'art. 1 var. 13.

⁽¹⁾ Gli effetti dell'art. 2 L. 19.11.1968 n.1187*, per il quale i vincoli preordinati all'espropriazione, o che comportino inedificabilità, perdono ogni efficacia decorsi cinque anni senza che siano stati approvati i piani particolareggiati, riguardano anche i vincoli cosiddetti «strumentali», consistenti nella subordinazione alla formazione di piano esecutivo, sia esso pubblico (es.: Cons. St. IV n. 24 del 22.1.1990) che di iniziativa privata (es.: Cons. St. IV n. 220 del 7.4.1989).

La norma risulta, dunque, sostanzialmente priva di effetti, salvo l'esercizio della facoltà prevista dal IV comma (testo integrato), sempre possibile, anche in base all'art. 34*, punto 1, L.R. 56/77, in sede di approvazione del P.P.A.

Le conseguenze della perdita di efficacia del vincolo strumentale sono diverse da quelle di decadenza dei vincoli sostanziali.

Il P.R.G. può essere attuato anche senza l'intermediazione del piano esecutivo, a meno che l'esigenza non sia ravvisata con valutazione in concreto e non più predeterminata. Sugli effetti della perdita di efficacia del vincolo sostanziale si rinvia alla nota in calce all'art. 14.

⁽²⁾ Oggi sono applicabili gli artt. 43* e segg. L.U.R. 56/1977.

⁽³⁾ Sugli standards e servizi valgono gli artt. 21 e 22* L.U.R. 56/1977.

⁽⁴⁾ Vale ora il regime dell'onerosità L. 10/1977.

Art. 3 [PRG 59]

1. La disposizione planimetrica, la volumetria e le caratteristiche architettoniche di edifici prospicienti piazze, slarghi o vie a carattere unitario potranno essere fissate per mezzo di piani particolareggiati oppure in sede di regolamento edilizio. Saranno pure fissati, mediante piani particolareggiati o in sede di regolamento edilizio gli al-

lineamenti, la volumetria e l'architettura delle costruzioni che sorgeranno o saranno riattate in vicinanza di edifici o di zone monumentali indicate nel successivo art. 27, nonché di quelli che il Comune intendesse sottoporre a particolari vincoli e infine di quelli già vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497.

Art. 4 [PRG 59]

1. Senza ricorrere a piano particolareggiato l'Amministrazione Comunale potrà imporre in casi assolutamente particolari la rettifica agli allineamenti tortuosi (fabbricati e recinzioni) per una profondità non superiore a m. 4 dalla esistente linea di fabbrica, e in caso di nuova fabbricazione, di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici.

2. Come pure l'Amministrazione comunale potrà imporre ai singoli privati il rifacimento di facciate o la sistemazione di edifici che per effetto di esecuzione anche parziale di opere di piano regolatore vengano a essere esposte alla pubblica vista e rappresentino, a giudizio dell'Amministrazione, un deturpamento dell'ambiente urbano.

3. In tal caso e qualora si verificasse inadempienza o rifiuto o eccessivo ritardo nell'inizio dei lavori da parte di privati il Comune avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere a spese degli interessati. La nota di tali spese è resa esecutoria in ogni caso dal Prefetto, udito l'interessato, ed è rimessa all'esattoria che ne cura la riscossione nei modi e forme previsti dall'art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale.

4. Si intendono richiamate e confermate nel piano regolatore generale e continueranno ad avere vigore le previsioni dei piani di ricostruzione con le norme edilizie e le disposizioni relative, purché non in contrasto con le previsioni, le norme e le disposizioni contenute nello stesso piano regolatore generale.

CAPO II

Norme di carattere particolare.

Art. 5 [PRG 59] Zone residenziali.

1. Destinazioni ammesse ⁽¹⁾:

- a) abitazioni unifamiliari e collettive in genere;
- b) negozi e botteghe;
- c) magazzini, depositi, limitatamente al seminterato degli edifici e ai bassi fabbricati nei cortili;

- d) laboratori piccoli e con lavorazioni assolutamente innocue, limitatamente ai bassi fabbricati nel cortile e al piano terreno degli edifici;
- e) studi professionali, commerciali e uffici;
- f) luoghi di divertimento e cinematografi.

2. Destinazioni che potranno essere ammesse dal Comune a suo giudizio:

- a) autorimesse pubbliche, purché in edifici di adatte caratteristiche anche se adibiti a case di abitazione e con ingressi e uscite controllate;
- b) grandi magazzini, alberghi, grandi gruppi di uffici, purché in edifici a se stanti.

3. Destinazioni escluse: tutte le altre ed in particolare:

- a) le industrie in genere e in specie quelle moleste o nocive;
- b) le stalle e le scuderie;
- c) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale risultassero in contrasto con le destinazioni di zona.

(¹) La norma conserva autonomo contenuto rispetto all'art. 6 var. 31 ter, il quale, diretto a definire, ai fini del loro mutamento, le classi di destinazione, vale a specificare, gli usi ammissibili. Sui mutamenti d'uso funzionali (senza opere) si rinvia alla nota sull'art. 6 variante 31 ter.

Art. 6 [PRG 59] Zone residenziali, densità di fabbricazione e di popolazione.

1. La densità di fabbricazione nelle zone residenziali è stata fissata dal piano regolatore in cinque tipi (¹):

densità di popolazione	densità di fabbricazione
90 ab/ha	1,15 mc/mq
170 ab/ha	1,70 mc/mq
250 ab/ha	3,00 mc/mq
330 ab/ha	4,00 mc/mq
420 ab/ha	6,00 mc/mq

2. E precisamente:

Dens. 90 ab/ha	1,15 mc/mq
Zone numero	
1 bis R	
4 R parte	
5 R	
Dens. 170 ab/ha	1,70 mc/mq
Zone numero	
1 R	
2 R	
3 RM	
4 R parte	
7 R parte	

- 24 R parte
- 25 R parte
- 48 R parte
- 49 R parte
- 50 R

Dens. 250 ab/ha	3,00 mc/mq
Zone numero	
7 R parte	
7 RM parte	
8 R	
9 R	
10 R	
11 R	
13 R parte	
13 RM parte	
15 R parte	
16 R	
24 R parte	
26 R parte	
28 R	
29 R	
35 R	
37 R parte	
38 R parte	
40 R	
45 R	
48 R parte	
49 R parte	

Dens. 330 ab/ha	4,00 mc/mq
Zone numero	
12 R	
13 R parte	
14 R	
15 R parte	
17 RM	
18 RM	
19 R	
19 bis RM	
20 RM	
21 RM	
22 RM	
23 RM	
25 R parte	
26 R parte	
27 R	
30 RM	
31 RM	
34 RM	
36 RM	
36 RM parte	
37 R parte	
38 RM parte	
42 R	
43 R	
44 R	
46 R	
51 R	
52 R parte	

Dens. 420 ab/ha 6,00 mc/mq

Zone numero

31 R parte

32 R

33 R

36 R parte

38 R parte

39 RM

41 R

52 R parte

R = Zone residenziali

RM = Zone residenziali miste ad industrie innocue.

3. La superficie da prendere come base per il computo della cubatura è quella competente a ogni unità fabbricativa, intendendo per «unità fabbricativa»:

a) il singolo lotto di terreno con la metà strada competente fino a una profondità max. di m 15, nel caso di saturazioni di isolati già in parte compromessi da costruzioni preesistenti, o nel caso di costruzioni in isolati già lottizzati;

b) l'isolato con le mezze strade perimetrali competenti, fino a una profondità max. di m 15, nel caso di piano organico di isolato;

c) il gruppo di isolati comprese le strade interne e con le mezze strade perimetrali competenti fino a una profondità di m 15, nel caso di un piano particolareggiato di zona;

d) nel caso di servitù di arretramento detta superficie da prendersi come base sarà calcolata computando la fascia di arretramento con massimo di m 25 fermo restando il computo della mezza strada perimetrale come indicato alla lettera b).

4. La densità di fabbricazione fissata per la zona rappresenta la media: perciò nell'ambito del singolo lotto, dell'isolato, del gruppo di isolati, o dell'intera zona (a seconda dell'unità fabbricativa compresa nel piano d'insieme) la cubatura ammessa è trasferibile anche su diverse proprietà purché il trapasso di cubatura avvenga in sede di piano particolareggiato previa stipulazione, con l'intervento del Comune, di atto pubblico che regoli il trasferimento della cubatura mediante vincolo sulle aree a minore sfruttamento o da mantenersi libere in modo che sia conservata nel complesso la cubatura media di zona.

5. Tale media complessiva per la intera zona è riferita anche alle aree destinate alla costruzione dei pubblici servizi relativi alla zona stessa secondo la percentuale dei servizi collettivi di zona in relazione alla densità di popolazione delle zone indicate dal piano.

6. Tale percentuale è la seguente (¹):

[1 Indici da intendersi superati]

zone a densità di popolazione

420 ab/ha 24%

330 ab/ha 21%

250 ab/ha 17%

170 ab/ha 12%

90 ab/ha 7%

7. Qualora si faccia luogo al trasferimento di cubatura tra le diverse proprietà su ogni singolo lotto di terreno non potranno essere sorpassati i massimi assoluti seguenti:

densità di popolazione	densità di fabbricazione
------------------------	--------------------------

90 ab/ha	3,5 mc/mq
----------	-----------

170 ab/ha	5,0 mc/mq
-----------	-----------

250 ab/ha	7,5 mc/mq
-----------	-----------

330 ab/ha	9,0 mc/mq
-----------	-----------

420 ab/ha	11,0 mc/mq.
-----------	-------------

8. Nel caso in cui, per effetto del piano di lottizzazione, sia prevista l'apertura di strade di P.R.G., queste dovranno essere cedute gratuitamente e la relativa cubatura potrà essere computata a favore dello stipulante.

9. Il computo delle cubature deve essere eseguito dopo la sistemazione del terreno.

10. La cubatura si calcola moltiplicando l'area definita dal perimetro esterno dell'edificio per l'altezza dell'edificio stesso, misurata quest'ultima dalla quota media del piano di calpestio perimetrale dell'edificio, risultante dopo la sistemazione predetta, alla quota media dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano.

11. Nel calcolo della cubatura si deve tener conto degli avancorpi. Sono esclusi dal calcolo medesimo i volumi tecnici al di sopra delle coperture, purché nelle minime dimensioni occorrenti, i porticati, le logge aperte e le eventuali palificazioni (pilotis) perennemente aperte e costituenti, in tutto od in parte, il piano terreno.

12. Rientrano nel calcolo della cubatura il volume delle chiostrine di aerazione, nonché gli eventuali bassi fabbricati e le altre costruzioni accessorie previste nel progetto, ad esclusione delle autorimesse private staccate di almeno m 6 dagli edifici principali e di altezza non superiore a m 1,60 dalla quota marciapiede con copertura a verde.

13. L'autorizzazione ad edificare, nell'ipotesi di cui ai commi precedenti è subordinata alla previa stipulazione, a favore della Città, di un atto di vincolo di superficie pari a quella necessaria a soddisfare la cubatura del fabbricato.

14. L'area vincolata deve essere adiacente a quella sulla quale insiste il fabbricato o il complesso di fabbricati oggetto della licenza.

15. Per tutte le costruzioni edilizie dovrà essere sistemato a verde almeno il 40% dell'area non edificata, ivi compresi i bassi fabbricati. Tale sistemazione dovrà realizzarsi a quota non superiore a m 1,50.

16. L'area di cui al comma precedente dovrà essere costituita, di norma, da un unico spazio di forma compatta; in sede di edificazione su aree libere l'area stessa dovrà essere destinata per metà al piantamento di alberi di alto fusto e per l'altra metà attrezzata a giochi, svaghi e riposo; la rimanente porzione dell'area libera del fabbricato, potrà essere occupata dai parcheggi all'aperto e dalle rampe di accesso ai garages sotterranei.

17. Per quanto riguarda i parcheggi si applicano le norme di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968 ⁽²⁾.

18. Tutte le costruzioni principali destinate alla residenza che non siano oggetto di piano particolareggiato o di isolato, dovranno essere staccate dai confini di proprietà di almeno m 4,50 in modo che ciascuna facciata sia organica e completa con un distacco totale di m 9,00 dai fabbricati adiacenti con risvolto a facciata verso il conseguente cortile aperto obbligatorio. Tale distacco potrà essere limitato alle estremità dei fabbricati costituenti unità edilizie con il raggruppamento di varie proprietà in modo da formare una unica unità fabbricativa. Qualora esistano già costruzioni in confine di proprietà, allo scopo di evitare che siano conservati in vista frontespizi nudi, il Sindaco potrà caso per caso e sentita la Commissione Igienico Edilizia definire se sia ammissibile o meno la deroga a tale distacco ⁽³⁾.

N.B.: Commi da n. 7 a n. 17 introdotti dall'art. 2 della variante n. 13. Si veda anche art. 9 var. 31 ter.

⁽¹⁾ L'art. 41 quinquies L. 1150/1942 stabilisce che nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a 3 mc per mq di area edificabile, non possono essere realizzati edifici con volumi superiori a detto limite se non previa approvazione di piano esecutivo. (Si veda anche II comma art. 9 var. 31 ter).

⁽²⁾ Comma errato se riferito ai parcheggi privati: vale l'art. 41 sexies L. 1150/1942, come modificato dall'art. 2 L. 24.3.1989 n. 122 (un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione).

⁽³⁾ Tra pareti finestate di edifici antistanti secondo la Cassazione vale la prescrizione dell'art. 9 D.M. 1444/1968, anche in difetto di recepimento.

Art. 7 [PRG 59] Zone residenziali. Il nucleo centrale.

1. Nell'interno del nucleo centrale, quale definito nel piano, le costruzioni a completamento di isolati esistenti o a parziale ricostruzione, dovranno sottostare al regolamento edilizio con vincoli di confrontanza sia per quanto riguarda gli spazi liberi esterni che quelli interni, pubblici o privati, così stabiliti:

altezza del fabbricato H

distanza fra le fronti opposte L

$H = 1,5 L$ fino a $L = m 12,40$

$H = 14,5 + L/3$ per distanze superiori, rispettando sempre le norme per la tutela ambientale della Città di cui all'art. 25 e seguenti.

2. Come distanza L tra le fronti opposte è da calcolare solo quella effettiva stabilita dal P.R. che potrà risultare all'atto della nuova costruzione, però senza tener conto di arretramenti non ancora attuati sul lato opposto anche se previsti dal P.R. stesso.

3. Fatta salva la diversa disciplina prevista per la zona centrale aulica, in presenza di piani particolareggiati e di lottizzazione approvati valgono le stesse norme delle zone residenziali con densità edilizia 420 ab/ha.

4. Qualsiasi intervento pubblico o privato interessante il sottosuolo della zona Centrale Aulica, dovrà essere segnalato alla competente Soprintendenza Archeologica del Piemonte almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori.

5. L'obbligo di tale segnalazione dovrà essere espressamente indicato nella concessione e/o autorizzazione edilizia.

N.B.: Comma 3 introdotto dall'art. 3 var. 13, il 4 e 5 da art. 15 var. 31 ter.

Art. 8 [PRG 59] Zone residenziali. Indicazioni particolari.

1. R.S. Le superfici comprese in un determinato contorno e contrassegnate con il simbolo R.S. sono destinate al risanamento.

2. Esse saranno risolte con un piano particolareggiato unitario esteso a tutta la superficie e nel piano devono essere sistemati gli impianti di pubblica utilità previsti e contrassegnati dal P.R.G. nella misura percentuale inerente alla relativa zona.

3. R.L. Le superfici comprese in un determinato contorno e contrassegnate con il simbolo R.L.

sono destinate alla rilottizzazione. Esse saranno risolte con un piano particolareggiato unitario esteso a tutta la superficie e nel detto piano devono essere sistemati gli impianti di pubblica utilità previsti e contrassegnati dal P.R.G. nella misura percentuale inerente alla relativa zona.

4. F.I. Le superfici comprese in un determinato contorno e contrassegnate con il simbolo F.I. sono fabbricabili a tutti gli effetti con fabbricazione isolata, intendendosi con tale dizione che ogni unità edilizia (comprendente al massimo due scale; ed escluso il disimpegno degli alloggi a ballatoio) deve essere da ogni parte isolata rispettando le confrontanze stabilite dal regolamento. Tutta la superficie sarà risolta con un piano particolareggiato unitario che preveda i pubblici servizi nella misura percentuale di zona.

Art. 9 [PRG 59] Zone residenziali. Vincoli particolari.

1. In determinate parti di zone residenziali delimitate da apposito contorno sono confermati dal P.R.G. vincoli già esistenti o sono posti vincoli simili a quelli.

2. Allo scopo di uniformare le norme ai nuovi limiti di fabbricazione e agli scopi di P.R.G. detti vincoli vengono fissati come segue:

a) zone residenziali vincolate a villini (simbolo V.I. sulla planimetria), la superficie coperta non può essere superiore a 2/6 dell'area del lotto; l'altezza di fabbricazione è limitata a m 12; 3/6 del lotto deve essere sistemato a giardino con alberi di alto fusto; i distacchi dai confini dovranno essere al minimo m 6; sono abbinabili al massimo due costruzioni su lotti contigui;

b) zone residenziali vincolate a ville (simbolo V.L.); la superficie coperta non può essere superiore ai 2/5 dell'area del lotto; l'altezza di fabbricazione è limitata a m 12; per un terzo della superficie coperta è ammesso il piano arretrato; 2/5 dell'area del lotto devono essere sistemati a giardino con alberi di alto fusto; i distacchi dai confini dovranno essere pari a 2/3 dell'altezza della parete confrontante con minimo di 6; sono abbinabili al massimo due costruzioni contigue;

c) zone residenziali vincolate a palazzotti (simbolo P.A.); la superficie coperta non può essere superiore ai 2/5 dell'area del lotto; l'altezza di fabbricazione è limitata a m 15,50; 2/5 dell'area devono essere sistemati a giardino con alberi di alto fusto; i distacchi dai confini dovranno essere pari ai 2/3 dell'altezza della parete confrontante con minimo di m 6; non è permesso l'abbinamento di fabbricati contigui.

Art. 10 [PRG 59] Trasferimento delle industrie incluse nelle zone residenziali

1. Nelle zone definite esclusivamente residenziali gli impianti industriali dovranno, nel tempo, cedere il posto ad attività di carattere residenziale.

2. Tale trasferimento può essere coatto per motivi di sanità e di sicurezza pubblica.

3. In tutti gli altri casi il trasferimento degli impianti industriali seguirà le condizioni economico-produttive del ciclo di produzione oggi in atto, ciclo di produzione che dovrà sottostare nel periodo di mora alla seguente norma:

- non è permessa nessuna nuova costruzione o modificazione degli impianti se non nell'ambito e nel perimetro interno dell'area attualmente in proprietà dell'azienda (ogni costruzione o rifacimento deve essere accompagnato dal certificato catastale comprovante la proprietà del terreno anteriore alla data dell'approvazione del P.R.G. da parte dell'Amministrazione Comunale di Torino) ⁽¹⁾.

(¹) Si veda anche art. 5 var. 31 ter.

Art. 11 [PRG 59] Zone miste.

1. Destinazioni ammesse.

a) abitazioni unifamiliari e collettive in genere;

b) negozi e botteghe;

c) magazzini depositi laboratori, limitatamente al seminterrato e al piano terreno degli edifici e ai bassi fabbricati nel cortile;

d) piccole e medie industrie purché assolutamente innocue e negli isolati appositamente segnalati;

e) autorimesse pubbliche purché in edifici a se stanti e con ingressi e uscite controllati;

f) studi professionali, commerciali e uffici, luoghi di divertimento o cinematografi.

2. Destinazioni che potranno essere ammesse dal Comune a suo giudizio:

a) grandi magazzini, alberghi, grandi gruppi di uffici.

3. Destinazioni escluse: tutte le altre ed in particolare:

a) grandi industrie in genere;

b) le stalle e le scuderie;

c) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale risultassero in contrasto con le destinazioni di zona.

4. Densità di fabbricazione e di popolazione: Segue le norme delle zone residenziali di pari densità (v. art. 6).

Art. 12 [PRG 59] Trattamento delle aree industriali nelle zone miste.

1. Nelle zone miste previste dal P.R.G. sono in genere ammesse le industrie innocue a carattere manifatturiero.

2. Le industrie comunque nocive o rumorose dovranno essere allontanate dalla zona (seguite le norme per il trasferimento delle industrie) e il loro posto potrà essere occupato da industrie manifatturiere innocue.

3. Come norma generale (e salvo indicazioni particolari di piano particolareggiato) gli isolati attualmente occupati fino al 50% dall'industria e che non abbiano una densità fondiaria attuale di popolazione superiore a 220 ab/ha (oppure una densità edilizia residenziale superiore a 220 camere/ha) potranno diventare interamente industriali e come tali sono definiti nei calcoli di P.R.G.

4. Gli isolati occupati dalla residenza per il 75% o che abbiano una densità fondiaria di popolazione superiore a 220 ab/ha (o densità edilizia superiore a 220 camere/ha) dovranno diventare interamente residenziali e come tali sono stati definiti nel P.R.G.

5. Se la densità fondiaria supera i 600 ab/ha (o la densità edilizia supera le 600 camere/ha) l'isolato misto è considerato bloccato e le aree industriali in esso esistenti rimarranno tali o saranno destinate a impianti di pubblica utilità.

6. Gli isolati interamente occupati dalla residenza sono e rimangono isolati residenziali a tutti gli effetti.

7. La destinazione industriale indicata nel PRG può essere variata soltanto per mezzo di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata ai sensi degli artt. 43* e 44* della L.U.R. anche non esteso ad un intero isolato, che preveda all'interno dell'area soggetta a trasformazione la dismissione delle aree a servizio pubblico ai sensi dell'art. 21* L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni ⁽¹⁾. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora l'area da destinare a servizi in conseguenza dell'incrementato o trasformato carico urbanistico non sia di entità apprezzabile, procedere alla sua monetizzazione o richiederne il reperimento nell'ambito della stessa zona del P.R.G. o, in difetto, nell'ambito della stessa Circoscrizione ⁽²⁾.

8. Qualora si verificassero nel medesimo isolato più richieste di variazione di cui al comma pre-

cedente, l'Amministrazione avrà la facoltà di richiederne in sede di P.P.A. il reciproco coordinamento all'interno di un unico strumento esecutivo attuabile anche per parti e con convenzioni distinte.

9. L'attivazione delle iniziative di trasformazione delle aree miste operate dai soggetti privati è verificata dal Consiglio Comunale in sede di esame del relativo Strumento Urbanistico Esecutivo anche sulla base degli esistenti documenti preliminari del redigendo nuovo P.R.G.C. ⁽³⁾.

10. Nelle nuove costruzioni industriali e nelle eventuali trasformazioni interne o nel caso un isolato attualmente residenziale diventasse — con trasformazione sempre totale e contemporanea — industriale, deve essere previsto un arretramento dei fabbricati dai fili stradali perimetrali non inferiore a m 10, e la fascia così ricavata deve essere sistemata a verde con piante di alto fusto pur rimanendo in proprietà privata e utilizzabile in parte come piazzale di manovra o sosta di veicoli.

11. Nessun limite di cubatura è imposto in linea di massima ai fabbricati industriali; unica condizione indispensabile è che i fabbricati stessi siano distaccati dai confini per una profondità almeno pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi con un minimo di m 4 ⁽⁴⁾.

N.B.: I commi da 1 a 7 corrispondono ai punti del testo originario. Il punto 7 dell'art. 2 var. 31 ter è stato qui ripartito in commi da 7 a 9. I punti 8 e 9 del testo originario sono diventati commi 10 e 11.

⁽¹⁾ Non si tratta di vincolo strumentale di inedificabilità bensì di prescrizione volta a consentire il mutamento di destinazione: la sua efficacia, dunque, si protrarrà oltre la scadenza del quinquennio. (Comunque la variante 31 ter è stata approvata con deliberazione n. 58-28390 del 2.5.1989).

Questa norma non si applica nella situazione del comma 4 poiché si tratta di aree già definite residenziali dal P.R.G. e nelle quali, dunque, non si realizza variazione di destinazione.

⁽²⁾ Il riferimento all'«incrementato o trasformato» carico urbanistico, è di incerta applicazione.

Perché alla norma sia attribuibile un significato, l'incremento, sul quale computare la quantità di aree a servizi, dovrebbe essere costituito dal maggior carico insediativo residenziale rispetto al preesistente, azzerando, però, quello, pur presente (seppure valutabile con distinti parametri) del produttivo trasformato.

Quindi la dotazione dovrà essere riferita al dimensionamento del PEC con deduzione del solo preesistente residenziale.

Il giudizio di «entità non apprezzabile», eminentemente discrezionale, dovrebbe coinvolgere non solo valutazioni quantitative, ma un complesso di elementi (estensione dell'area in rapporto alla sua effettiva funzionalità per essere adibita a servizi, in relazione alla dotazione complessiva di zona ed all'interesse pubblico, nel caso di non monetizzazione, dell'area diversamente reperita ed offerta).

(³) Disposizione di assai dubbia legittimità, non essendo consentito esaminare strumenti urbanistici esecutivi di attuazione del P.R.G. in base a «documenti preliminari» non formalmente adottati.

(⁴) Si veda artt. 10 e 12 var. 31 ter.

Art. 13 [PRG 59] Zone industriali.

1. Destinazioni ammesse:

- a) impianti industriali di qualsiasi tipo e dimensioni, con esclusione di quelli che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero recare danno o molestia alla collettività urbana;
- b) grandi magazzini, silos, ecc. (¹).
- c) uffici a carattere collettivo per i servizi di zona: banche, poste, ecc., attrezzature sportive aziendali, ambulatori, centri sociali e impianti ricreativi.

2. Destinazioni che potranno essere ammesse dal Comune a suo giudizio:

- a) abitazione del custode, abitazione del titolare e del direttore, e uffici direttamente annessi all'azienda (²);
- b) soggiorno diurno e temporaneo e locali di svago per persone che per necessità di lavoro devono fermarsi nel complesso industriale fra un turno e l'altro (²);
- c) stalle, scuderie, ecc.

3. Destinazioni escluse:

- a) abitazioni unifamiliari e collettive in genere;
- b) scuole non professionali, ospedali, sanatori;
- c) locali di divertimento ed esercizi pubblici;
- d) impianti industriali nocivi o dannosi a giudizio della Amministrazione Comunale.

4. Densità di fabbricazione.

Nessun limite di cubatura è imposto alle costruzioni nelle zone industriali salvi i disposti dei regolamenti d'igiene vigenti al momento della costruzione, unica condizione da rispettare è che i fabbricati devono essere distaccati dai confini di un minimo di m 6.

5. Le proprietà industriali di oltre 10.000 mq. devono destinarsi a piantamento di alberi di alto fusto per almeno il 5% della loro area netta.

6. Nelle fasce di arretramento circostanti alle zone industriali possono essere ammessi impianti accessori e sistemazione di utilità collettiva purché non costituiscano stabili in contrasto con la destinazione a zona di arretramento delle costruzioni.

7. In caso di ampliamento o di nuova costruzione in zona industriale o in aree industriali in

zona mista, la superficie massima di calpestio, ivi compresi i piani interrati, non può superare il rapporto 2:1 con l'area netta del lotto, ivi compresa l'edificazione esistente ed il valore massimo ammissibile del rapporto di copertura non potrà superare il 70% dell'area di proprietà per gli interventi di ampliamento degli impianti produttivi esistenti e il 50% nel caso di nuovi insediamenti.

8. Devono essere comunque previsti spazi privati per il parcheggio in misura non inferiore al 15% delle nuove superfici di calpestio; il 25% di tutta l'area libera da costruzioni deve essere sistemato a verde.

9. Dovranno essere inoltre dismesse le aree necessarie per l'integrazione degli standards di cui all'art. 21* della L.R. 56/1977, in relazione alle nuove o diverse destinazioni d'uso conseguenti all'intervento: nel caso di interventi di ampliamento edilizio, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla monetizzazione delle aree predette (³).

10. Ai sensi dell'art. 33*, lettera c), della L.U.R., nelle zone industriali e nelle aree industriali in zone miste, sono ammessi ampliamenti per attività produttive, interni ed esterni, non superiori a mq. 1000 di superficie utile totale, senza limitazioni di altezza e nel rispetto dei parametri fabbricativi vigenti, purché in quantità non superiore al 50% della superficie coperta, fino al raggiungimento di un indice fondiario di superficie pari a 2 mc/mq.

N.B.: Commi 7, 8, 9 introdotti dall'art. 10 variante 31 ter; il comma 10 dall'art. 12 sempre variante 31 ter.

(¹) Per i «grandi magazzini» si richiama l'art. 6 della variante normativa 12.3.1990.

(²) Da intendersi sempre annesse non essendo dato distinguere dalla destinazione principale (industriale), quelle accessorie che acquistano anch'esse l'unitaria destinazione industriale anche ai fini dell'onerosità (es.: Cons. St. V 205 del 29.4.1985).

(³) Prescrizione incoerente nel contesto della norma, se riferita ad ampliamenti o nuove costruzioni industriali. Applicabile nell'eventuale passaggio da destinazione industriale (lett. a) primo comma) a diversa (lett. b) primo comma) o nelle nuove costruzioni per questa seconda utilizzazione.

Art. 14 [PRG 59] Aree destinate a impianti di pubblica utilità (¹).

1. Nelle aree appositamente segnate nella planimetria verranno sistemati i nuovi centri di vita, i centri sociali e gli impianti di pubblica utilità indicati con simboli nella planimetria e riportati sulla stessa come ampiezza in superficie e importanza.

2. L'indicazione planimetrica ha valore nel suo complesso; ogni sistemazione interna sarà fatta a seguito di piano particolareggiato con quelle precisazioni o leggere varianti indispensabili nel passaggio dalla fase di previsione alla fase esecutiva.

3. Nelle zone di tipo F destinate a parchi pubblici urbani e territoriali sono consentite attrezzature pubbliche per impianti sportivi, ricreativi; attrezzature culturali, sociali e servizi annessi ⁽²⁾.

4. Nelle zone del territorio comunale destinate a parchi pubblici urbani e territoriali (zone F) e nelle aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport, nelle quali la destinazione a parco non sia ancora stata attivata, la concessione edilizia può essere data per nuove attrezzature sportive e ampliamenti di quelle esistenti, da eseguirsi da enti o associazioni, anche di carattere privato.

5. Tali attrezzature o ampliamenti dovranno formare oggetto di apposita convenzione da stipularsi con il Comune, in cui sia previsto e disciplinato, fra l'altro, l'assoggettamento all'uso pubblico degli impianti.

6. La concessione edilizia è subordinata alla stipula dell'apposita convenzione con il Comune che disciplini inoltre la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, di durata trentennale.

7. L'utilizzazione ai fini del computo degli standards di legge di aree di carattere privato ma assoggettato ad uso pubblico non potrà superare la limitazione quantitativa prevista dall'articolo 21* - I comma L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (7 mq/ab.).

8. Con apposita simbologia riportata sulla cartografia del piano regolatore generale approvato con D.P. 6 ottobre 1959 e successive modificazioni sono sostituite le previsioni per le aree interessate; queste sono destinate a servizio pubblico, a spazi pubblici o riservate alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

9. Comunque le aree già vincolate a tutti i pubblici servizi dal piano regolatore generale e successive modificazioni ed anche quelle non ancora utilizzate sono tutte confermate a pubblico servizio, anche se le nuove previsioni non le interessino in modo totale.

10. Le aree di cui sopra, saranno espropriate a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

11. Le aree contrassegnate in cartografia dalla indicazione di «aree con impianti di interesse collettivo - attività pubbliche o attività private» sono vincolate alle specifiche destinazioni d'uso in atto, ad eccezione di quelle vincolate con destinazione apposita dalla presente variante.

12. Per tali aree, fatta eccezione sempre per quelle vincolate con destinazione apposita, è ammessa da variazione della destinazione d'uso in atto nei seguenti casi:

a) tali variazioni interessino aree indicate in cartografia con «Aree con impianti di interesse collettivo-attività private» e la nuova destinazione sia ad «Aree con impianti di interesse collettivo attività pubbliche»;

b) tali variazioni interessino aree indicate in cartografia con «Aree con impianti di interesse collettivo - attività pubbliche» e la nuova destinazione sia sempre ad attività pubbliche.

13. Tali variazioni d'uso potranno essere ammesse ai sensi e con la procedura prevista dall'art. 41 quater* della legge urbanistica, sempreché la nuova specifica destinazione d'uso, prevista in sede di eventuali interventi edilizi ammessi, sia rivolta a finalità pubbliche o di interesse pubblico e sempreché l'intervento non costituisca un aggravio della situazione infrastrutturale esistente nella zona.

14. La costruibilità delle aree di cui all'articolo 2 quando trattasi di edifici ad impianti pubblici o di interesse pubblico beneficia della facoltà di deroga al disposto del VI comma dell'art. 41 quinquies* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni nei limiti del regolamento edilizio e delle «norme tecniche per la tutela ambientale della città» del P.R.G. (richiamati i disposti dell'art. 3* della legge 31 dicembre 1955, n. 1357, art. 41 quater* della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni).

N.B.: Comma 3 introdotto dalla var. 17 norma integrativa; i commi 4, 5, 6, 7 dall'art. 3 var. 31 ter; i commi 8, 9, 10 dall'art. 1 var. 17; il comma 11, dall'art. 2 var. 17; i commi 12 e 13 dalla var. 27; il comma 14 dall'art. 3 var. 17).

⁽¹⁾ Vale l'art. 2 della legge 19.2.1968 n. 1187, in ordine alla intervenuta perdita di efficacia dei vincoli (rinvio a nota n. 1 sull'art. 2).

Le aree già vincolate non sono equiparate a quelle «bianche», vale a dire alle zone alle quali il P.R.G. non abbia dato alcuna destinazione.

Il P.R.G., infatti, non le ha ritenute «indifferenti», ma ha dettato per esse una disciplina venuta meno.

Non trattandosi di zone «bianche», non può dedursi la volontà conservativa di tale area, bensì l'intendimento modificativo.

Di qui l'applicabilità delle norme stabilite dalla legge a regolare l'edificabilità nei Comuni sprovvisti di stru-

mento urbanistico, quindi dell'art. 4, ultimo comma, legge n. 10 del 1977.

Sul punto: Cons. di Stato - Ad. Plenaria n. 7 del 2.4.1986 che ha risolto precedenti dubbi in giurisprudenza; da allora, opinione pacifica.

Per quanto riguarda il Piemonte vale l'art. 85 L.R. 56/1977 (Cons. St. V 286 del 12.5.1987) inteso sempre quale disciplina idonea a regolare con le aree «bianche», ma l'edificabilità delle aree «sprovviste» della regolamentazione da strumento urbanistico.

(²) La classificazione di parti del territorio in zone F non equivale, automaticamente, alla indicazione di cui all'art. 2 legge 1187/1968, con gli effetti consequenziali della perdita di efficacia.

Si tratta, infatti, più che di vincoli, di destinazioni di zona, come tali a validità indeterminata (art. 11 legge 1150/1942), tanto che le «attrezzature ed impianti di interesse generale» possono essere realizzate anche da privati, indifferente il fine di lucro, purché rispondenti a finalità di carattere generale (Circ. LL.PP. 3210 del 28.10.1967 e conferme giurisprudenziali).

Nel caso specifico del Comune di Torino, però, le zone F, in quanto preordinate ad attrezzature solo pubbliche, ancorché da poter anche realizzare con la modalità dell'art. 3 var. 31 ter, sono sottoposte a vincolo espropriativo e non (solo) di zona.

La durata di efficacia quinquennale decorre dall'avviso BUR di approvazione della variante 31 ter (G.R. 2.5.1989) la quale, seppure indirettamente, ha reiterato i vincoli già scaduti.

Ciò riguarda le previsioni del 4.5.6.7 comma.

Gli altri vincoli introdotti da variante 17, integrata da 27, sono venuti meno.

Art. 15 [PRG 59] Centri di vita urbana.

1. I centri di vita urbana si distinguono secondo i tipi in:

- a) centro rappresentativo e centro culturale che potrà anche contenere attività direzionali;
 - b) centro direzionale;
 - c) centro residenziale-commerciale sud;
 - d) centro residenziale-commerciale nord-est;
 - e) centro residenziale-commerciale nord-ovest;
- segnati nella planimetria con apposita indicazione.

2. Come principio generale tutti questi centri saranno realizzati soltanto a mezzo di piano particolareggiato da approntarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. L'area complessiva dei centri potrà essere espropriata al fine di una soluzione unitaria dei centri stessi che comprenda la rilottizzazione dell'intera area. Approvato il piano particolareggiato, saranno retrocesse o cedute ai privati le aree non impegnate da iniziative pubbliche.

4. Il piano particolareggiato dovrà prevedere la sistemazione planimetrica, la sistemazione volumetrica, e tutti quegli elementi architettonici e ambientali ritenuti indispensabili per caratterizzare

i vari centri. Il piano particolareggiato dovrà pure prevedere la destinazione di ogni edificio e le attrezzature di pubblica utilità necessarie alla popolazione stabile che sarà ammessa ad abitare il centro stesso.

5. Centro culturale:

Il piano particolareggiato dovrà seguire le indicazioni di P.R.G. e dei piani di ricostruzione già in atto. Come installazioni di pubblica utilità sono previste:

- a) il teatro Regio;
- b) la Biblioteca Nazionale;
- c) la sede di facoltà universitarie;
- d) il palazzo delle esposizioni d'arte;
- e) l'ampliamento dei gruppi di scuole esistenti;
- f) l'ampliamento delle scuole professionali;
- g) il padiglione delle feste.

6. Centro direzionale:

Potrà contenere le principali attività direzionali pubbliche e private della città specialmente per quanto riguarda i grandi uffici, le sedi di istituti bancari e di grandi società, le direzioni generali di amministrazioni dipendenti dallo Stato.

7. In esso una parte sarà riservata alla residenza collettiva, ai complessi alberghieri, ai locali di divertimento e di ritrovo.

8. Centri residenziali-commerciali:

Conservano in notevole parte il carattere residenziale a cui si abbina il carattere commerciale.

9. I fabbricati per uffici, i grandi magazzini di vendita, gli alberghi di permanenza, i locali di ritrovo e di divertimento perciò si alterneranno ai fabbricati destinati esclusivamente alle abitazioni.

10. Per questi centri il P.R.G. non prevede alcun limite di cubatura e nessuna installazione di pubblica utilità essendo questi elementi forniti dai piani particolareggiati. Nel P.R.G. sono soltanto previste in linea di massima le aree destinate a verde pubblico, aree nelle quali è possibile impiantare qualche servizio di pubblica utilità purché isolato e mantenuta sempre la preponderanza assoluta del verde.

Art. 16 [PRG 59] Zone destinate a verde agricolo.

1. Nelle zone destinate a verde agricolo sono ammesse esclusivamente costruzioni destinate al servizio dell'agricoltura purché la cubatura complessiva risultante non superi lo 0,03 mc/mq.

2. Nei progetti presentati per il rilascio di licenze edilizie devono essere indicate le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati.

3. Qualunque cambiamento della destinazione di uso indicata è subordinata alla autorizzazione da parte del Comune ⁽¹⁾.

N.B.: Comma 1: come modificato dall'art. 4 var. 13; comma 2: aggiunto dall'art. 5 var. 13.

Per le zone oltre i mt. 400 l.m. vale l'art. 4 var. 31 ter.

⁽¹⁾ Sui limiti del mutamento solo funzionale della destinazione d'uso si rinvia alla nota in calce all'art. 6 var. 31 ter.

Sui limiti sostanziali delle misure repressive per interventi in assenza di autorizzazione, basta il rinvio all'art. 10 L. 28.2.1985 n. 47, colmabile però dalla emananda L.R. ai fini della qualificazione della variante essenziale (art. 8, lett. a stessa legge).

Sugli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e sul rapporto con il PPA si rinvia ancora all'art. 4 var. 31 ter.

Parte seconda

Norme tecniche per il territorio a levante del fiume Po (parte collinare)

Art. 17 [PRG 59]

1. È definita parte collinare l'intero complesso del territorio Comunale di Torino compresa tra il Po ed il confine ad est della città con i comuni di S. Mauro, Baldissero, Pino Torinese, Pecetto e Moncalieri. A differenza del piano regolatore in scadenza la parte collinare comprende pertanto anche la zona oltre Po ad andamento pianeggiante, allo scopo di dare destinazione e sistemazione unitaria a tutto il complesso relativo.

2. Le aree comprese nel complesso della parte collinare potranno avere le seguenti destinazioni: Residenziali - assistenziali sanitarie e sociali - sportive e di svago - culturali - verde pubblico e privato - verde agricolo.

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni che non siano indicate nel piano (grafico) ed in particolare le industrie; queste, se esistenti, non potranno essere ampliate e dovranno trasferirsi in sponda sinistra del Po.

4. Sono ammissibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale:

a) abitazioni in genere, negozi, autorimesse pri-

vate, alberghi, ristoranti, uffici, studi professionali, sedi commerciali, magazzini, complessi turistici, aziende agricole;

b) depositi non nocivi limitatamente al seminterato degli edifici ed a bassi fabbricati isolati; nonché a seconda della loro posizione;

c) luoghi di divertimento e cinematografi;

d) autorimesse pubbliche purché in edifici adatti e con ingressi ed uscite controllati e su sedi stradali adatte;

e) piccoli laboratori con lavorazioni assolutamente innocue e limitatamente al piano terreno degli edifici ed a bassi fabbricati a se stanti.

Art. 18 [PRG 59]

1. La densità di fabbricazione nelle zone residenziali della parte collinare è fissata nei seguenti tipi:

densità di popolazione	densità di fabbricazione
350 ab/ha	mc 2,80/mq
200 ab/ha	mc 1,70/mq
90 ab/ha	mc 1,15/mq
25 ab/ha	mc 0,25/mq

2. Agli effetti del precedente comma, le zone con densità di popolazione 25 ab/ha corrispondono a quelle indicate nelle planimetrie di P.R.G. con la simbologia «75 ab/ha».

3. La densità di fabbricazione delle zone agricole - residenziali - estensive (A.R.E.) della parte collinare è fissata nei seguenti tipi:

densità di popolazione	densità di fabbricazione
20 ab/ha	mc 0,20/mq
10 ab/ha	mc 0,10/mq
3 ab/ha	mc 0,03/mq

4. Agli effetti del precedente comma le zone con densità di popolazione 20 ab/ha, 10 ab/ha, 3 ab/ha corrispondono, rispettivamente, a quelle indicate nelle planimetrie di P.R.G. con le simbologie «50 ab/ha», «20 ab/ha», «10 ab/ha».

5. Per quanto non disposto espressamente dai commi precedenti, valgono, se ed in quanto applicabili i principi dettati dall'art. 6, comma settimo e seguenti, delle presenti N.U.E.A., per la parte piana.

6. La densità di fabbricazione fissata per le varie zone nella sujestesa tabella rappresenta la media; perciò nell'ambito del singolo lotto o proprietà oppure nei singoli piani di fabbricazione, o lottezzazione estesi o meno alle intere zone singole o collegate, la cubatura ammessa è trasferibile anche su proprietà diverse purché il trapasso avvenga in sede di piano particolareggiato e previa stipulazione, con l'intervento del Comune, di atto pubblico che regoli il trasferimento delle cubature mediante vincolo sulle aree a minor sfruttamento o da mantenersi libere, in modo che sia conservata nel complesso la cubatura media di zona. Tale media complessiva per l'intera zona è riferita anche alle aree destinate alla costruzione dei pubblici servizi della zona stessa secondo la percentuale dei servizi collettivi di zona in relazione alla densità di popolazione delle zone prevista nella sujestesa tabella.

7. Per le aree da riservarsi per i pubblici servizi di zona si applica lo standard complessivo di 18 mq per abitante al netto delle aree destinate a sedimi stradali.

8. La superficie da prendere come base per il computo della cubatura ammissibile è quella della «unità fabbricativa» intendendo per questa:
- il singolo lotto di terreno compresa la metà strada corrispondente (con un massimo di m. 15 e sempre che tale larghezza sia dismessa a passaggio di uso pubblico o consortile o privato collettivo) nel

caso di zona già compromessa da costruzioni e lottezzazioni precedenti e da saturarsi con costruzioni complementari;

- un piano organico di zona per le aree libere o costruite in modo non impegnativo comprese tra le mezzerie delle strade circostanti pubbliche o private fino alla metà strada corrispondente e con il massimo di m 15 di cui sopra;

- un piano particolareggiato obbligatorio per ogni singola zona indicata nel piano con contorno a tratto e punto e da piani particolareggiati consensuali negli altri casi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

N.B.: Commi 1, 2, 3, 4, 5 e 7 introdotti da art. 6 var. 13.

Art. 19 [PRG 59]

1. In conseguenza dei trasferimenti di cubatura non potrà però essere superato il massimo di una volta e mezzo la cubatura media ammissibile sulle singole aree.

Art. 20 [PRG 59]

1. La cubatura ammissibile è quella del solido emergente dal terreno dopo la sistemazione definitiva e quindi tenuto conto degli sbancamenti eventuali che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere approvati con questo.

2. L'altezza da calcolarsi è quella corrispondente all'intradosso del piano più elevato anche se parziale, essendo da comprendersi nel calcolo le cubature dei piani arretrati o parziali e degli sporti continui.

3. L'altezza massima delle costruzioni su qualsiasi fronte e in qualsiasi zona è misurata sul lato della costruzione dove l'altezza sul terreno naturale e sugli sbancamenti eseguiti è maggiore e comprende quindi anche i volumi seminterrati che sporgono dal terreno naturale o dal piano definitivo di sistemazione del terreno su quel lato, sino alla massima altezza della gronda più alta.

4. L'altezza massima delle costruzioni su qualsiasi fronte a lavori ultimati non potrà superare l'altezza di:

m 15 per la zona a densità di popolazione 350 ab/ha; m 12 per la zona a densità di popolazione 200-90 ab/ha; m 7 in tutte le altre zone.

N.B.: 4° comma come integrato dall'art. 9 var. 13.

Art. 21 [PRG 59]

1. Nelle zone pianeggianti in destra del Po comprese fra i Corsi Casale e Moncalieri ed il fiume, la lunghezza massima delle fronti fabbricate potrà essere di m 30, con distacco tra le costruzioni di m 12 e cioè m 6 dai confini laterali, distanza da portarsi a m 8 quando sul confine o confini adiacenti preesistono altre costruzioni.

2. Nelle altre zone con indici di fabbricabilità
mc. 1,70/mq,
mc. 1,15/mq,
mc. 0,70/mq,
mc. 0,50/mq,
mc. 0,20/mq,
mc. 0,10/mq ⁽¹⁾,

nel computo delle cubature saranno comprese tutte indistintamente le costruzioni anche accessorie ed inoltre per queste zone dovranno osservarsi le seguenti norme:

In proiezione orizzontale le costruzioni dovranno essere contenute in un cerchio di m 42 di diametro, distare dai confini non meno della misura della loro altezza con un minimo di m 9 in ogni caso. Questo minimo sarà di m 12 qualora esistano già costruzioni sul confine della proprietà adiacente.

3. Potranno essere abbinate due costruzioni a cavallo dei confini di proprietà, purché sempre contenute nel cerchio di diametro di m 42 di cui sopra. In questo caso le proprietà dovranno però consentire un distacco della costruzione dal confine opposto pari al doppio di quello stabilito per la costruzione isolata.

4. La fabbricazione a cavalcioni dei confini di proprietà di cui sopra è ammessa però solo con architettura unica ed in un unico tempo e sempre che sia assicurato il maggior distacco di cui sopra dai confini opposti mediante regolare atto di sottomissione.

5. Per le costruzioni da eseguirsi nella stessa proprietà è stabilito un distacco minimo di m 18 tra edificio e edificio, sempre rispettato il distacco dai confini di cui sopra.

6. Allo scopo di consentire l'insediamento in nuclei abitativi urbanisticamente validi le norme di cui all'art. 21 non valgono in caso di formazione di P.P. e di piano di lottizzazione: le norme tecniche di attuazione dei singoli piani definiscono i rapporti tra gli edifici.

N.B.: Comma 6° introdotto da art. 6 bis var. 13.

⁽¹⁾ Così ridotti da art. 6 var. 13:

mc 0,70/mq = mc 0,25/mq,
mc 0,50/mq = mc 0,20/mq,
mc 0,20/mq = mc 0,10/mq,
mc 0,10/mq = mc 0,03/mq,

Art. 22 [PRG 59]

1. Fermi restando i maggiori arretramenti stabiliti dal piano regolatore è fissato in m 6 l'arretramento minimo delle costruzioni dalle sedi stradali progettate o esistenti, siano esse strade pubbliche o consortili o di uso pubblico.

Art. 23 [PRG 59]

1. Nella zona collinare la recinzione sia all'interno delle proprietà che lungo le strade pubbliche o private dovranno essere eseguite esclusivamente a giorno e cioè con balaustre, con cancellate in ferro od in lamiera stirata su zoccoli di pietra o muratura non superiori all'altezza di m 1, oppure con siepi vive di altezza non superiore a m 1,20. Non sono ammesse le chiusure con i normali muri di cinta a parete piena nemmeno se a completamento di tratti già esistenti. I muri di sostegno sia all'interno delle proprietà private che lungo le sedi stradali non potranno superare l'altezza di m 1,50 ed eccezionalmente i m 2, qualora occorra eseguirli di maggior altezza dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m 1,50 mascherati da arbusti o alberate.

2. Tanto gli zoccoli di appoggio delle recinzioni quanto le facciate dei muri di sostegno dovranno essere a faccia vista senza intonaco e curate in linea estetica in modo da evitare stridenti contrasti con l'ambiente locale e panoramico.

Art. 24 [PRG 59]

1. Anche per la parte collinare valgono le norme di attuazione del piano per la parte in sponda sinistra del Po per quanto non altrimenti stabilito con le presenti norme dall'art. 17 in avanti. Si richiamano in particolare le disposizioni di cui all'art. 2 lettera b); e quelle di cui agli artt. 14 e 15 per le aree destinate ad impianti di pubblica utilità od a centri di vita urbana.

2. Dovranno osservarsi tutte quelle altre disposizioni conseguenti all'esistenza per le sponde del Po e per la zona collinare di speciali norme derivanti dall'applicazione degli speciali vincoli esistenti relativi alle bellezze naturali e panoramiche ed a quelli idrogeologici.

Norme tecniche per la tutela ambientale della Città

Art. 25 [PRG 59]

1. Le norme e gli elementi generici e specifici che seguono si devono intendere in aggiunta ai vincoli generici già derivanti dalla applicazione delle norme generali del Piano Regolatore e di quelle del Regolamento Edilizio al momento dell'esecuzione delle opere, indipendentemente dalla data di rilascio del permesso.

2. Qualora vincoli vari di Piano Regolatore e di Regolamento Edilizio riguardassero lo stesso ambiente o la stessa zona dovrà sempre intendersi valido ed applicabile quel vincolo che risulti maggiormente restrittivo e tutelativo.

Art. 26 [PRG 59]

1. Per la tutela della caratteristica del centro cittadino, fermo quanto disposto per le aree con vincoli speciali dal Regolamento Edilizio e dal Piano Regolatore e per la zona tra la piazza Castello e Porta Palazzo dal Decreto Ministeriale 20 luglio 1954, n. 2277, non è ammessa l'erezione di edifici aventi altezza superiore a m 21 rispetto al piano del marciapiede stradale, altezza comprensiva dell'eventuale piano arretrato ove ammesso, nella zona centrale della Città compresa fra i corsi S. Maurizio, Regina Margherita, Principe Eugenio, Principe Oddone, lato ovest di Piazza Statuto, via Santarosa, Piazza XVIII Dicembre, via Cernaia, corso Vinzaglio, corso Vittorio Emanuele II, corso Re Umberto, via Magenta, via S. Pio V, corso Massimo D'Azeglio, corso Vittorio Emanuele II, sponda sinistra del Po sino al corso San Maurizio; nonché per una fascia esterna a detto perimetro estesa alla fronte opposta dei corsi e delle vie sopraindicati della profondità di m 50 misurata su detta fronte.

2. Il Sindaco sentite le competenti Commissioni e su parere favorevole del Consiglio Comunale potrà rilasciare licenza edilizia in deroga a tale altezza di m 21, e sino ad un massimo assoluto di m 24, comprendente anche l'eventuale piano arretrato, quando si tratti di edifici prospicienti ampi corsi o spazi pubblici, compensando con vuoti gli eventuali pieni eccedenti in facciata.

3. Quando vengano risolte integralmente le composizioni di interi isolati, il Sindaco, sentite

sempre le Commissioni competenti e su parere favorevole del Consiglio Comunale potrà rilasciare licenze edilizie in deroga anche per altezze superiori a quelle sopra indicate.

In ogni caso le licenze in deroga saranno rilasciate in applicazione della legge 21 dicembre 1955, n. 1357*, e delle altre disposizioni in materia.

Art. 27 [PRG 59]

1. I complessi urbanistici costituenti ambienti armonici ed organici, già inclusi in un elenco pubblicato ufficialmente dalla Città nel 1953 a cura del servizio Tecnico municipale, nonché in altri analoghi elenchi successivi, devono intendersi vincolati allo stato attuale, in conformità di quanto hanno disposto a suo tempo le Regie Patenti ed i Regi Biglietti emanati anteriormente alla Legge del Piano Regolatore generale di Torino, 5 aprile 1908.

2. Le nuove costruzioni o le ricostruzioni che venissero ad interessare i tipici ambienti settecenteschi della Città, dovranno non turbare gli ambienti stessi con edifici che, pur avendo l'altezza prevista, non siano in armonia con essi. In particolare non dovrà essere consentita la sopraelevazione degli edifici costituenti gli ambienti medesimi.

Art. 28 [PRG 59]

1. A tutela delle bellezze panoramiche visibili dalla Città e circondanti la stessa è necessario salvaguardare le vedute attuali sia verso la collina che verso le Alpi di alcune vie, corsi e piazze, limitando le possibilità di costruzione nelle corrispondenti zone costituenti le visuali e ciò indipendentemente dalle possibilità di costruzione cui darebbe adito il Regolamento Edilizio e le norme di attuazione generale del P.R.

2. In conseguenza di queste disposizioni, il cui dettaglio esecutivo potrà essere oggetto di speciale provvedimento da parte della Civica Amministrazione o di inclusione nel Nuovo Regolamento Edilizio, non dovranno essere diminuite in alcun loro punto alcune visuali sino al maggior profilo della bassa collina e per altre invece sino al culmine della collina stessa oppure in direzione opposta verso le Alpi.

Art. 29 [PRG 59]

1. Sono pure vincolate le visuali relative ad alcuni dei più importanti complessi urbanistici di cui all'art. 27 e precisamente per i seguenti: piazza Carlo Felice, piazza San Carlo, piazza Castello, piazza Vittorio Veneto, piazza Statuto, piazza Palazzo di Città. Da qualsiasi punto di vista alto m 1,60 dal marciapiede del perimetro di dette piazze non dovrà scorgersi alcuna nuova costruzione oltre l'attuale profilo delle cornici e coperture degli edifici che limitano le piazze.

2. Per il Maschio della Cittadella non dovrà verificarsi la sporgenza di alcuna nuova costruzione oltre l'attuale profilo delle cornici e coperture degli edifici per la zona compresa nel cono visuale di 50° assiale al Maschio con vertice sulla pa-

rete est del corso Siccardi a 15 m prima del suo sbocco sulla via Cernaia.

3. Le linee architettoniche e le altezze degli edifici attuali devono rimanere immutate per i seguenti corsi e vie: corso Vinzaglio, corso Matteotti, corso Vittorio Emanuele dal corso Vinzaglio al corso Cairoli, via Pietro Micca, tratti delle vie Nizza e Sacchi legati architettonicamente alla piazza Carlo Felice, via Roma - I e II tratto.

Art. 30 [PRG 59]

1. Si intendono richiamate e confermate nel nuovo piano le norme stabilite dai Piani di ricostruzione relativi alla zona delle Torri Palatine ed alla zona culturale, come già previsto in generale nei confronti di tutti i piani di ricostruzione all'art. 4 delle presenti norme.

Parte quarta

Norme generali e transitorie per l'attuazione del Piano

Questa parte delle N.T.A. del P.R.G. viene riportato per completezza essendo, nella sostanza, superata; è anche omesso il riparto nei commi.

Art. 31 [PRG 59]

Per la formazione e l'ampliamento di vie, corsi, slarghi, piazze, aiuole, giardini e comunque di spazi previsti dal piano ad uso pubblico verrà posto a carico dei proprietari il contributo previsto dall'art. 24 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, nei termini e con le modalità in detto articolo contemplati.

I proprietari dei terreni sui quali sia dal piano prescritta la formazione di portici dovranno, fermo l'obbligo del contributo di cui al I comma, lasciare senza indennità libere al pubblico transito le zone destinate a portici anche prima che questi siano costruiti.

Nella parte collinare, quale indicata all'art. 17 delle precedenti Norme Tecniche, oltre all'area per la formazione della sede stradale, i proprietari dovranno cedere ad uso pubblico metri tre, in proiezione orizzontale, nel solo lato a valle per le stra-

de a mezza costa ed in ambo i lati per le strade a livello od in trincea o di culmine, da sistemarsi a scarpata, ove occorra, oppure in ampliamento delle banchine esistenti nei tratti in cui il terreno risultasse in piano e non occorresse quindi la scarpata, sempre nei limiti del contributo di cui all'articolo 24 della Legge Urbanistica.

Art. 32 [PRG 59]

Per gli espropri che si renderanno necessari per l'attuazione del piano generale e dei piani particolareggiati o in genere per dare esecuzione alle sistemazioni urbanistiche conseguenti al piano, si farà corso alle norme contenute nelle leggi 25 giugno 1865 n. 2359 - 17 agosto 1942 n. 1150 ed a quelle altre che si renderanno applicabili nella materia.

Art. 33 [PRG 59]

Potrà essere imposto ai proprietari che si avvantaggiano delle opere previste dal piano regolatore un contributo pari alla metà dell'aumento effettivo di valore.

Costituiscono elementi di maggior valore da sottoporsi a contributo: l'aumento di luce e di prospetto; la più larga e comoda circolazione; la maggior sicurezza di accesso; la cessazione di oneri o di servitù gravanti la proprietà; il prosciugamento o risanamento di terreni acquitrinosi o malsani; l'impianto di servizi pubblici collettivi, ecc. La riscossione sarà fatta secondo le norme del Capo IV, titolo II della legge 25 giugno 1865 n. 2359. Si terrà conto dell'eventuale conferimento di terreno secondo il precedente art. 31 e degli altri contributi di miglioria eventualmente corrisposti, intendendosi salva l'applicazione del contributo di miglioria per opere di carattere diverso da quelle indicate nella prima parte del presente articolo.

Art. 34 [PRG 59]

La costruibilità delle aree edificabili nelle zone residenziali è quella fissata nell'art. 6 per la parte piana e nell'art. 18 per la parte collinare. Tale costruibilità rappresenta in ogni caso la media complessiva per la zona, ivi comprese le aree riservate ai pubblici servizi o ad altri impianti di pubblico interesse.

L'Amministrazione Comunale potrà discrezionalmente, e sempre che non si determinino squilibri di natura architettonica e compositiva, autorizzare un maggior volume edilizio non oltre i limiti massimi degli indici di cubatura stabiliti dagli articoli 6, 18 e 19 rispettivamente per la parte piana e per la parte collinare.

Le relative autorizzazioni saranno accordate previa stipulazione di apposite convenzioni con i proprietari interessati, per mezzo delle quali potranno essere determinati i particolari oneri e le modalità da osservare secondo criteri stabiliti uniformemente per ciascun comprensorio mediante deliberazione comunale.

Art. 35 [PRG 59]

Fino all'entrata in vigore del nuovo piano regolatore generale, nelle varie zone continueranno ad essere applicabili, entro i limiti di validità dei singoli provvedimenti - il piano regolatore edilizio e di ampliamento della Città approvato con legge 5 aprile 1908 n. 141 e con D.L.L. 10 marzo

1918 n. 385 e con successivi varianti e integrazioni nonché i vincoli portati da ogni altra disposizione in vigore, i piani di ricostruzione e le norme edilizie e disposizioni relative limitatamente però a quanto non in contrasto con le previsioni del nuovo piano regolatore generale e salva quindi l'applicazione della legge 3 novembre 1952 n. 1902 sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori particolareggiati. I piani regolatori precedenti al nuovo piano regolatore generale riguardano le seguenti parti del territorio della Città:

zona piana - legge 5 aprile 1908 n. 141 e decreto 15 gennaio 1920 n. 80 - zona compresa nei limiti: via Sandro Botticelli, via Paolo Veronese, via Andrea Sansovino, via Pietro Cossa, via Francesco de Sanctis, via Guido Reni, corso Orbassano, via Luigi Settembrini, corso Onorato Vigliani, via Corrado Corradini, Torrente Sangone, Fiume Po sino al piazzale del Fioccardo, corso Moncalieri, indi strada a monte prevista per la cinta daziaria non eseguita sino al Ponte Isabella, corso Moncalieri sino al corso G. Lanza, corso Giovanni Lanza, corso Alberto Picco, via Giovanni Cocchi, corso Quintino Sella sino alla via Tabacchi, indi cinta daziaria non eseguita a levante del corso Casale sino alla strada provinciale di Chieri prima ed alla strada comunale di Mongreno dopo, via Borgofranco sino al corso Casale, lato ovest del corso Casale sino al confine del territorio, Fiume Po verso sud sino alla via Sandro Botticelli.

Devono intendersi compresi in tale perimetro i piazzali di raccordo fra le strade stesse costituenti nel piano originario altrettante barriere daziarie. Per le sedi stradali comunali esterne a tali limiti ed indicate con nuovi allineamenti nel piano, si intendono compresi nel piano stesso le aree laterali limitatamente ad una profondità di m 25 misurata normalmente agli allineamenti indicati dal piano.

zona collinare - come da Decreto 10 marzo 1918 n. 385 - zona compresa fra i limiti di un perimetro costituito verso ponente dalla zona di cui sopra e verso levante dai tracciati delle strade collinari di prima, seconda e terza categoria del piano collinare.

Per le strade costituenti il limite di tale perimetro della zona verso levante s'intende compresa nel piano una striscia di m 25 di profondità sul lato della strada esterna alla zona e per le strade comunali e provinciali completamente esterne al perimetro anzidetto, si intendono comprese nel piano due strisce di m 25 di profondità lateralmente alle strade stesse, sempre quando il piano collinare abbia determinato per esse nuovi allineamenti. Debbono invece intendersi sempre escluse dal piano le strade private non previste dal piano stesso.

Parte quinta

Norme generali relative a tutto il territorio comunale

CAPO I [Var. 31 ter] ⁽¹⁾

Norme urbanistico-programmatiche.

⁽¹⁾ Il testo della var. 31 ter è qui riportato con esclusione di quelle parti incorporate nelle norme del P.R.G. 1959.

Art. 1 [Var 31 ter]

1. La realizzazione di interi edifici per parcheggi pubblici o di uso pubblico e/o per autorimesse private purché aperte, mediante convenzionamento, all'uso pubblico, nelle aree destinate dal P.R.G. alla residenza (compreso il nucleo centrale), all'industria e all'industria in zona mista, è soggetta alle norme che disciplinano le «aree con impianti di interesse collettivo attività pubbliche o attività private». La costruibilità pertanto si realizza secondo quanto disposto dall'art. 3 delle norme della Variante 17 al P.R.G. Viceversa, la realizzazione di autorimesse private non aperte, mediante convenzionamento, all'uso pubblico dovrà avvenire nel rispetto delle norme e dei parametri di piano.

2. È altresì ammessa nelle aree di cui al precedente comma la realizzazione di parcheggi privati (boxes o posti auto) ex art. 41 sexies* L. 1150/42, purché compatibile con i tipi di intervento ammessi dal P.R.G. anche prescindendo dall'indice di zona; nell'ambito delle destinazioni residenziali, potranno essere realizzati nella misura massima di due unità per alloggio. All'interno della zona Centrale Aulica gli interventi di cui al presente comma sono consentiti unicamente nel sottosuolo ed all'interno del corpo dell'edificio.

3. È ammessa la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse sotto il suolo pubblico ovvero sotto le aree vincolate dal P.R.G. a verde pubblico od a parcheggio pubblico, previo convenzionamento con il Comune, nel caso di operatori privati, per la costruzione e la gestione degli impianti e previa dismissione od assoggettamento ad uso pubblico dell'area in superficie vincolata a servizi. Tale convenzionamento dovrà attribuire in misura congrua, motivata con riferimento all'interesse collettivo, la destinazione all'uso pubblico dei parcheggi realizzati e comunque garantire, al termine della sua validità, la proprietà pubblica del complesso delle opere realizzate; l'esecuzione di tali infrastrutture avverrà sulla base di Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47* L.R.

56/77 e successive modificazioni ed integrazioni che dovranno:

- 1) verificare preliminarmente la coerenza degli interventi con gli specifici piani di settore;
- 2) valutare sotto il profilo urbanistico-ambientale l'impatto della prevista infrastruttura sulle aree circostanti;
- 3) garantire la non compromissione delle destinazioni d'uso a verde pubblico in atto o previste dal P.R.G. ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Ora la norma deve essere integrata con la legge 24.3.1989 n. 122 in ordine, principalmente, agli effetti di variante sul P.R.G. conseguenti all'approvazione del programma urbano dei parcheggi (art. 3) ed alla deroga al P.R.G. nell'ipotesi dell'art. 9.

Art. 4 [Var. 31 ter] ⁽¹⁾

1. In tutte le zone del P.R.G. che si trovano oltre la quota di m 400 sul livello del mare a levante del fiume Po, la concessione è data per nuove costruzioni o ampliamenti al servizio dell'agricoltura in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153 e ai sensi dell'art. 25*, 3° comma L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni con densità massima di fabbricazione di mc/mq 0,03, fatti salvi i vincoli esistenti ed i conseguenti pareri vincolanti ai sensi di legge.

2. Nei progetti presentati per il rilascio delle concessioni edilizie devono essere indicate le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati.

3. Ai sensi del II comma, lettera l), dell'articolo 25* della L.U.R., nelle zone destinate a verde agricolo e nelle zone di cui al I comma del presente articolo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza modificazione delle destinazioni d'uso in atto, eccezione fatta per le trasformazioni all'uso residenziale, del patrimonio edilizio esistente anche per usi diversi da quelli agricoli.

4. L'art. 9* lett. a) della L. 10/77 si applica nelle zone agricole sia della parte piana della Città quanto in quelle situate nella zona collinare purché sussistano i requisiti in esso previsti relativa-

mente alla definizione degli aventi titolo ad edificare nelle zone agricole.

5. L'edificazione, al di fuori dei P.P.A. nella fascia collinare compresa tra le quote 250 e 400 s.l.m. è soggetta alle prescrizioni di cui al I comma del presente articolo.

(¹) Si integra con l'art. 16, P.R.G. 59.

Art. 5 [Var. 31 ter]

1. In tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone di cui al precedente art. 4 [Var. 31 ter] - III comma, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio anche per usi esistenti alla data di entrata in vigore della presente variante, ancorché diversi da quelli previsti dal P.R.G., fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 6 per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso. Nei locali sedi di attività commerciali, è ammessa la costruzione di soppalchi, purché la loro destinazione sia compatibile con le norme del piano commerciale. La costruzione di soppalchi è anche ammessa nei locali sedi di attività terziarie.

Art. 6 [Var. 31 ter]

1. Costituisce cambio di destinazione d'uso, con riferimento a quella in atto al 19 luglio 1977, o ad altra successiva se legittimamente attuata, il passaggio dall'una all'altra delle seguenti classi di attività:

r: usi abitativi;

p: attività industriali tradizionali ed innovative, artigianato produttivo, attività legate al traffico ed al deposito delle merci, attività di servizio per l'industria;

tl: attività terziarie per la produzione ed erogazione di servizi: attività commerciali, esercizi pubblici, studi professionali, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, ecc.; attività artigianali di servizio;

attività direzionali, amministrative, sedi di enti, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, agenzie bancarie, attività editoriali, ecc.;

attività per lo spettacolo, il tempo libero e la pratica sportiva; attività espositive e congressuali;

t2: attività turistico-ricettive: alberghi, case albergo, ecc.;

t3: attività socio-assistenziali, sanitarie, per il culto: centri sociali, scolastici, religiosi, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, ecc.;

attività culturali: istruzione, ricerca, musei, biblioteche, gallerie, ecc.;

a: attività agricole e forestali;

b: autorimesse e parcheggi.

2. Ai sensi dell'art. 33* L.R. 56/77 lett. d) non necessitano di inclusione nel P.P.A.:

1) I mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie ad essi funzionalmente connessi da attuarsi limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e purché coerenti con le norme urbanistico-edilizie di attuazione del P.R.G., per superfici utili di calpestio non superiori a mq 500, con le seguenti limitazioni e precisazioni:

a) nella zona centrale aulica (limite m 21 di altezza) possono essere consentite variazioni alle destinazioni d'uso, per attività ammesse ai sensi dell'art. 5 delle N.U.E.A., solo ai piani bassi degli edifici (piani interrati, seminterrati, terreno, ammezzato e primo). Gli interventi ai piani superiori non devono comportare il cambiamento alla destinazione d'uso se non a favore della residenza;

b) i mutamenti di destinazione d'uso per attività commerciali di nuovo impianto disciplinate dal piano commerciale non devono superare i mq 250 di superficie utile di calpestio, salvo che si tratti di ampliamento di attività commerciali esistenti per le quali il limite resta fissato in 500 mq.

2) I mutamenti di destinazione d'uso in favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e/o per autorimesse private, purché aperte, mediante convenzionamento, all'uso pubblico purché siano rispettate tutte le norme di igiene, di sicurezza e di tutela ambientale imposte dagli enti competenti.

2bis) I mutamenti di destinazione d'uso in favore della realizzazione di boxes singoli o accorpati purché costituenti pertinenze dell'edificio esistente ai sensi dell'art. 26* ultimo comma della legge 28.2.1985 n. 47* e successive modifiche ed integrazioni, purché contenuti nel numero massimo di due unità per alloggio nell'ambito delle unità immobiliari esistenti e purché compatibili con i tipi di intervento ammessi dal P.R.G. anche prescindendo dall'indice di zona.

3) I mutamenti di destinazione d'uso rivolti ad uniformarsi a destinazioni d'uso già presenti nello stesso immobile e prevalenti in misura non inferiore all'85% dell'intera volumetria emergente dell'edificio, purché coerenti con le previsioni del P.R.G.

4) I mutamenti di destinazione d'uso a favore della residenza purché coerenti con le norme urbanistico-edilizie di attuazione del P.R.G.

3. Nel caso di interventi edilizi comportanti cambi di destinazione d'uso che non necessitano di inclusione nel P.P.A., su stabili destinati per almeno due terzi della loro superficie utile fuori terra all'uso abitativo la medesima dovrà essere mantenuta per almeno il 50% purché coerente con le N.U.E.A. del P.R.G. ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Rimane aperto il problema del mutamento di destinazione senza opere.

Dopo la legge 47/85 anche la Cassazione, in precedenza (es.: III 23.5/6.9.1984 n. 7019/1158) d'avviso contrario all'orientamento del Consiglio di Stato (IV 28.7.1982 n. 525; 23.11.1985 n. 551 - poi confermato), si è uniformata nel senso di non ritenere più soggetto a concessione il solo mutamento di destinazione.

In Piemonte la materia era regolata dall'art. 48, lett. a) L.R. 56/77.

Le leggi della Repubblica che modificano i principi fondamentali abrogano le norme regionali che siano in contrasto con esse (art. 10 L. 10.9.1953 n. 62). Il contrasto tra la norma regionale e quella sopravvenuta, statale (art. 25*, c. 4 L. 47/85 per definizione «legge quadro») sembra insanabile poiché la prima stabilisce la regola della necessità della concessione, con l'eccezione per le unità non superiori a 700 mc., la seconda inverte i termini ponendo a regola la indifferenza dei mutamenti e ad eccezione il controllo dei limiti che la L.R. dovrà fissare, ed ai quali i Comuni dovranno adeguarsi.

Inoltre l'una (legge-regionale) subordina il mutamento a concessione, mentre l'altra prescrive l'assoggettabilità di autorizzazione, con evidenti conseguenze sull'applicazione delle misure repressive. La Regione Piemonte non ha ancora emanato la legge di adeguamento all'art. 25, comma IV, L. 47/85.

Il limite sostanziale a tutela degli incontrollati mutamenti di destinazione è dunque costituito dalla esigenza di eseguire opere.

Art. 7 [Var. 31 ter]

1. La tipologia degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riferiti a tutte le destinazioni d'uso anche non residenziali, è definita normativamente dall'art. 31* della legge 457/1978 e dall'art. 13* della L.U.R.

2. Dette norme vengono integrate dalle seguenti precisazioni:

- a) sono anche considerati interventi di manutenzione straordinaria:
 - la costruzione di recinzioni e muri di sostegno;
 - la tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le facciate verso i cortili chiusi interni;
 - la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente, ecc.;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di interesse storico-artistico e altresì di ristrutturazione edilizia per quelli di valore ambientale o documentario nel Nucleo Centrale così come individuato dalla variante n. 17 del 9.1.1976, sono consentiti subordina-

tamente alla demolizione dei volumi accessori privi di valore storico, ambientale o architettonico ed alle prescrizioni di cui all'VIII comma dell'art. 24* L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

- c) sono compresi nella ristrutturazione edilizia, così come definita dalla circolare regionale 5/SG/URB del 27.4.1984, gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro eventuale successiva ricostruzione, a parità di volumetria, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto; nel caso di edifici di pregio ambientale o documentario dovranno comunque essere salvaguardati gli elementi architettonici che ne caratterizzano il pregio ⁽¹⁾;
- d) sono definiti interventi di sostituzione edilizia gli interventi che prevedono la demolizione di edifici accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto: della volumetria edificata preesistente o degli indici di zona del vigente P.R.G. se inferiori e di tutte le restanti norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti; in particolare dovranno essere realizzati spazi per il parcheggio in misura non inferiore a mq 1 ogni 20 mc di costruzione ⁽²⁾.

L'intervento non dovrà alterare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio e pertanto non potrà configurarsi in nessun caso come intervento di ristrutturazione urbanistica.

In particolare per i suddetti interventi di sostituzione edilizia valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- d1) fatto salvo quanto previsto al successivo punto d2) gli interventi di sostituzione edilizia, eccezione fatta per la zona Centrale Aulica ove di norma è ammessa la ricostruzione della volumetria preesistente, potranno prevedere l'integrale recupero della volumetria preesistente purché attraverso la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo mediante il quale vengano reperite e dismesse nell'ambito della stessa zona di P.R.G. le aree di cui all'art. 21* L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni in relazione alla cubatura che è stata oggetto di demolizione e di successiva ricostruzione e che eccede quella ammessa dagli indici di zona del vigente P.R.G. ⁽³⁾.
- d2) All'interno della zona Centrale Aulica e del Nucleo Centrale così come individuato dalla variante n. 17 del 9.1.1976, a salvaguardia della trama viaria del tessuto storico, dei valori ambientali, dell'aspetto morfologico delle tipologie edilizie e dei materiali esistenti, gli

interventi dovranno:

1. rispettare gli allineamenti viari esistenti anche se difformi con le previsioni del vigente P.R.G.; nella Zona Centrale Aulica al fine di consentire, ove altrimenti non possibile, il recupero della volumetria preesistente, la ricostruzione potrà avvenire anche in difformità alle prescrizioni del Regolamento edilizio e d'igiene vigente, limitatamente alle confrontanze, all'area scoperta dei cortili e ai rapporti di altezza, fermo restando comunque il limite massimo di altezza dei 21 metri ⁽³⁾;
2. prevedere un'articolazione delle nuove volumetrie che, per il rispetto del contesto planovolumetrico e ambientale in cui l'intervento si inserisce, potranno risultare anche inferiori alle preesistenti o a quelle consentite.

3. In attuazione dei criteri enunciati dall'art. 24* L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 13* della legge medesima l'Amministrazione Comunale procederà, con specifico atto deliberativo, anche sulla base di studi specialistici predisposti nel settore urbanistico-architettonico e della storia dell'arte, previo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, al riconoscimento, anche per porzioni del territorio comunale, degli edifici di interesse storico-artistico e di quelli di valore ambientale-documentario o architettonico.

4. Gli interventi di recupero e di riuso del patrimonio edilizio esistente, sulla base dell'avvenuto riconoscimento di cui al comma precedente, potranno essere attuati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- 1) gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alle leggi 1497/39 e 1089/39 e quelli che saranno riconosciuti come tali dal Consiglio Comunale sono soggetti unicamente a restauro e a risanamento conservativo;
- 2) gli edifici di valore ambientale-documentario o architettonico possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione parziale nel rispetto comunque di quanto previsto al II comma, lettere c) e d) del presente articolo;
- 3) i restanti edifici possono essere soggetti ad intervento di sostituzione edilizia nel rispetto di quanto previsto al II comma, lettera d), del presente articolo; a tal fine i disposti di cui al I comma dell'art. 3 della Variante n. 13 al P.R.G. sono da intendersi applicabili anche in sede di concessione edilizia.

5. Sino al riconoscimento di cui al precedente comma, gli interventi potranno essere attuati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- 1) gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alle leggi 1497/39 e 1089/39, sono soggetti unicamente al restauro e a risanamento conservativo;
- 2) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia; all'interno della Zona Centrale Aulica e del Nucleo Centrale essi sono subordinati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte;
- 3) eventuali interventi di sostituzione edilizia sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. In tale sede sarà compito del Consiglio Comunale, previo parere consultivo della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, operare anche il riconoscimento delle caratteristiche dell'edificio e verificare di conseguenza l'intervento proposto alla luce delle disposizioni di cui al precedente comma.

6. È fatta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare gli interventi di cui ai precedenti commi ad un preventivo strumento urbanistico esecutivo.

7. Qualora si verificchino più richieste di sostituzione edilizia all'interno di un medesimo isolato, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà, in sede di P.P.A., di chiederne il preventivo coordinamento all'interno di un unico strumento esecutivo.

N.B.: Ancorché formata da distinti capoversi, gli interventi di sostituzione posti sotto la lett. d) sono individuati nell'unico comma 2).

⁽¹⁾ Ormai la giurisprudenza amministrativa ritiene che l'art. 31, lett. d), L. 457/1978 (quindi anche l'art. 13 lett. d) L.R. 56/77) consenta di classificare nel tipo di «ristrutturazione» anche la demolizione e «fedele» ricostruzione. A questo limite non è consentito pervenire a Torino poiché il comma 2 lett. c), art. 7 var. 31 ter limita la possibilità di demolizione ad «alcuni» elementi costitutivi e, del resto, aggiunge alla ristrutturazione l'intervento di «sostituzione» edilizia, «tipo» non presente nella legge (art. 31 L. 457/78 e art. 13 L.R. 56/77) che si colloca, per così dire, in posizione intermedia tra la ricostruzione (classificata in termini limitativi) e la nuova costruzione.

⁽²⁾ Ora mq 1 ogni 10 mc di costruzione (L. 122/1989).

⁽³⁾ Si può così coordinare:

a) il primo capoverso lett. d) assume più che altro rilievo di definizione: interventi di sostituzione nei limiti dell'indice di zona e se inferiori a 3 mc/mq (limiti art. 17 L. 765/1967) sono ammessi con concessione diretta;

b) interventi di sostituzione che conservino la volumetria preesistente eccedente quella ammessa: concessione edilizia in attuazione di piano esecutivo che garantisca i servizi per l'eccedenza rispetto agli indici vigenti.

Le aree possono essere reperite e dismesse in zona (nelle zone miste la possibilità è estesa alla Circoscrizione ma con valutazione discrezionale; qui è ristretta alla zona ma in via normale).

c) Interventi di sostituzione in zona Centrale Aulica e Nucleo Centrale.

Nella zona centrale la tutela della preesistenza corrisponde (anche) ad un interesse (ricostruzione ammessa «di norma» ed anche in difformità alle prescrizioni del R.E.) che il P.R.G. riconosce come generale.

Non occorre reperire aree a servizi.

L'intervento di «sostituzione» non è compreso tra quelli di «recupero» definiti dalla legge (I comma) ma si avvicina alla ristrutturazione, quale oggi intesa, e, comunque, si caratterizza da propria individualità.

Si ritiene che per questa caratterizzazione (essenzialmente di recupero) non sia applicabile il limite dell'art. 41 quinquies, che subordina a piano esecutivo la realizzazione di volumi eccedenti 3 mc/mq (e neppure quello art. 9 var. 31 ter).

Del resto, in particolare nella zona centrale, la formazione di piano esecutivo non avrebbe significato sostanziale rispetto ad un intervento sostitutivo, ritenuto a) che non occorre dismettere aree; b) che sia conservabile la volumetria preesistente e c) che non sia alterabile il preesistente tessuto urbanistico-edilizio (comma 3), prescrizione che si aggiunge al condizionamento, di fatto, circa la collocazione dell'edificio.

In via transitoria vale l'obbligo di piano esecutivo per effetto del comma 5, punto 3, fino al riconoscimento degli edifici di interesse storico-artistico e di valore ambientale. Si tratta di piano esecutivo a contenuto «atipico», richiesto al fine di consentire al Consiglio Comunale, su parere della Soprintendenza, l'eventuale riconoscimento delle caratteristiche dell'edificio (comma 5.3).

CAPO II [Var. 31 ter] ⁽¹⁾

Norme urbanistico-tecniche.

⁽¹⁾ Come nota 1 sul Capo I var. 31 ter.

Art. 9 [Var. 31 ter] ⁽¹⁾

1. La cubatura relativa ad ampliamenti o nuove costruzioni deve essere computata secondo quanto prescritto all'art. 2 della Variante 13 al P.R.G., con le precisazioni che seguono.

2. La cubatura, al di fuori degli strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'art. 41 quinquies* della L. 1150/42 modificata ed integrata dalla L. 765/67, non può essere superiore a mc/mq 3, riferita alla superficie fondiaria netta.

3. Sono da computarsi nella cubatura i volumi degli spazi nei sottotetti che abbiano l'altezza netta interna uguale o superiore a m 2 nel caso di nuove costruzioni, di modifiche distributive, di modifiche alle aperture o agli accessi di sottotetti di fabbricati esistenti, che ne alterino le caratteristiche di fruibilità con oggettive possibilità di uso abitativo od assimilabili. Sono esclusi dal computo i sottotetti privi di aperture verso l'esterno o vincolanti con atto ad uso comune condominiale.

4. Non sono da computarsi nella cubatura i nuovi volumi tecnici per il riordino o l'installazione di impianti tecnologici nonché le verande e le chiusure dei piani pilotis ai sensi del successivo art. 13.

⁽¹⁾ Da coordinare con art. 6 commi 8 e segg. e art. 20 comma 1, delle N.U.E.A. P.R.G. 1959.

Art. 11 [Var. 31 ter]

1. In tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni del P.R.G., sono consentiti gli interventi riguardanti modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, artigianali ed agricoli; in caso di aumento della superficie utile di calpestio all'interno delle volumetrie esistenti, la superficie risultante, inclusi gli eventuali piani interrati, non può superare l'indice fondiario di 1 mc/mq.

CAPO III [Var. 31 ter] ⁽¹⁾

Norme tecnico-edilizie.

⁽¹⁾ Come nota 1 nel Capo I var. 31 ter.

Art. 13 [Var. 31 ter] ⁽¹⁾

1. È ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge, balconi, ecc., facenti parte delle singole unità immobiliari, mediante pareti vetrate in modo da realizzare verande o simili, a condizione che venga presentato un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria. In tal caso devono essere osservati i seguenti requisiti:

- 1) La possibilità di realizzazione di tali opere può riguardare, nel caso di fabbricazione chiusa, le sole fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.
- 2) La superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq 9 per unità immobiliare.
- 3) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali aprentisi sulla medesima.
- 4) Le cucine o i locali con posto di cottura o focolari che si aprono sulle verande siano muniti

di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.

- 5) I servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera.
- 6) Non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.
- 7) Non vengano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine e altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico-accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
- 8) Qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di mq 0,2.
Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato

dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

2. Con l'osservanza dei requisiti igienico-edilizi di cui sopra si intendono soddisfatti i disposti di cui all'art. 118 del R.I.

3. Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purché in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone od a deposito.

Art. 14 [Var. 31 ter]

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9*, lettera d), della legge 10/77, per edifici unifamiliari si intendono quelli contenenti un'unica unità immobiliare di tipo residenziale e che per tipologia costruttiva non possano essere suddivisi in più unità immobiliari.

Parte sesta

Variante normativa adottata il 12 marzo 1990

Art. 1 ⁽¹⁾

1. All'interno degli ambiti individuati cartograficamente da 1 a 9 nell'allegata planimetria (Tav. n. 1-2), che forma parte integrante della presente variante normativa, l'esecuzione delle previsioni del P.R.G. vigente dovrà avvenire:

- a) mediante piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o strumenti urbanistici esecutivi equivalenti estesi all'intero ambito, che garantiscano il soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dagli artt. 21* e 22* della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. e che usufruiscano di una capacità edificatoria non superiore a 2 mc/mq di superficie territoriale degli ambiti stessi.
- b) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria quali definite dall'art. 31* della legge n. 457/78, dall'art. 13* della L.R. n. 56/77 e s.m.i., integrate dall'art. 7 della variante n. 31 ter.

⁽¹⁾ Variante a carattere cautelativo, diretta più che a consentire l'attuazione del P.R.G., ad impedire interventi su aree oggetto di particolare interesse urbanistico (ambiti), come evidenziato dal limite temporale comma 4 art. 2. Ora in regime di salvaguardia.

Art. 2

1. Le opere di cui al punto b) del precedente art. 1 non possono comportare cambio della destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione da parte del Consiglio Comunale (18 dicembre 1989) della Deliberazione Programmatica (anche se la nuova destinazione risulti compatibile con quelle ammesse secondo le N.U.E.A. vigenti).

2. Nel caso in cui a quest'ultima data non si verifici alcuna attività in atto, si farà riferimento all'ultima attività svolta prima della cessazione dell'attività.

3. Costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi di attività così come elencate all'art. 6 della variante n. 31 ter.

4. Le limitazioni di cui ai precedenti commi e quelle prescritte al precedente art. 1 conservano validità sino alla data di adozione delle varianti specifiche di anticipazione o dei piani esecutivi in variante o in difetto sino alla data di adozione del Progetto Preliminare, e, in ogni caso, non oltre due anni dalla data di adozione della presente variante normativa da parte del Consiglio Comunale.

Art. 3

1. Nelle aree comprese all'interno degli *ambiti di tipo A e di tipo D* individuati cartograficamente nell'allegata planimetria in scala 1:10000 composta di 2 tavole che forma parte integrante della presente variante normativa, sono ammessi gli interventi volti al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente limitati alla ordinaria e straordinaria manutenzione ed al restauro e risanamento conservativo, quali definiti dall'art. 31* della legge n. 457/78, dell'art. 13* della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., integrati dall'art. 7 della variante n. 31 ter.

2. Per le sole aree comprese negli ambiti di tipo D, che sono poste oltre quota 400 s.l.m., sono ammessi gli interventi di nuova edificazione al servizio dell'agricoltura.

3. Nelle aree comprese all'interno degli *ambiti di tipo B* sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova edificazione sino ad una volumetria massima di 3000 mc; gli interventi eccedenti la suddetta quantità volumetrica dovranno essere subordinati a formazione di P.E.C.

4. Nelle aree comprese all'interno degli *ambiti di tipo C* sono ammessi gli interventi volti al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e precisamente: ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti che non superino il 50% della volumetria esistente e comunque non superiori a 500 mc.

5. In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione di autorimesse interrato a norma delle vigenti leggi e disposizioni regolamentari.

Art. 4

1. Le modalità di cui all'art. 2 valgono anche per il territorio collinare.

Art. 5

1. In tutti gli ambiti descritti agli artt. 1 e 3 sono comunque consentiti gli interventi conseguenti all'applicazione di leggi speciali che comportino la dichiarazione di pubblica utilità.

2. Sono inoltre fatti salvi gli interventi inclusi nel II P.P.A.

Art. 6

1. La destinazione afferente alla dizione «grandi magazzini» elencata tra le destinazioni ammesse nelle zone industriali (artt. 11 e 13, I comma, punto b) delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente) è da identificarsi come «attività funzionalmente connessa alle attività industriali tradizionali ed innovative, artigianato produttivo, attività legate al traffico e al deposito delle merci, attività di servizio per l'industria» indicate nell'art. 6, I comma, punto p) della variante n. 31 ter.

Art. 7

1. In conformità all'indice di edificazione fissato al precedente art. 1 tutti gli interventi soggetti a piano esecutivo convenzionato compresi nel III P.P.A. usufruiranno di una capacità edificatoria non superiore a 2 mc/mq di superficie territoriale riferita al perimetro del P.E.C. salvo norme più restrittive e indici inferiori fissati dal P.R.G. vigente ⁽¹⁾.

2. La superficie da prendere come base per il computo della cubatura edificabile è quella dell'unità fabbricativa quale definita all'art. 6 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G.

⁽¹⁾ Disposizione che lascia perplessi poiché generalizza sull'intero territorio il limite che l'art. 1 var. 12.3.1990 ha stabilito, a titolo cautelativo, in ambiti determinati di particolare rilievo strategico.

Dovrebbe valere per quegli interventi il cui parametro sia la volumetria.

Gli effetti dell'articolo sono anomali perché la riduzione generalizzata della capacità edificatoria riguarda gli interventi sottoposti a piano esecutivo, quindi più ordinati ed equilibrati, ma non quelli assenti in via diretta. Inoltre incide su proposte inserite in PPA nel naturale affidamento della vigente normativa, con il rischio dell'impedimento ad attuare l'intervento inserito in PPA e della conseguente soggezione alle sanzioni per mancata attuazione del PPA.

Sono norme dell'ultima ora e ci si chiede se nella predisposizione e nell'esame sia stata operata la verifica sulle conseguenze, anche perché l'applicazione, a tutti gli interventi per i quali sia previsto il piano esecutivo, delle stesse misure cautelative stabilite per gli «ambiti» da salvaguardare appare in contrasto con la finalità specifica della variante normativa.

Legge regionale 5.12.1977 n. 56 - «Tutela e uso del suolo»

Titolo III - Pianificazione a livello comunale

Art. 13 - Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale ⁽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.

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.

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 o 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;

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.

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.

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 art. 24.

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.

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.

(¹) La L.R. 56/1977 supera il criterio della suddivisione del territorio in zone omogenee, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

La Legge dispone che il territorio sia distinto in aree (art. 12) per la cui attuazione sono previsti i «tipi» di intervento.

Il P.R.G. di Torino non è formato ai sensi della L.R. 56/77 e quindi l'art. 13 rileva solo per la definizione dei «tipi» di intervento ammessi nelle singole zone.

Norma richiamata da art. 7 var. 31 ter e, per l'effetto, recepita nei limiti di cui sopra.

Titolo IV - Norme per la formazione del Piano Regolatore Generale comunale o intercomunale (¹)

Art. 20 - Capacità insediativa residenziale

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.

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.

Secondo il criterio sintetico l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 m³ per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non superi i 2000 abitanti e a 90 m³ per ogni abitante in tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 100 m³ e 75 m³.

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.

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.

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

Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche

e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 m² e sino a 7 m² per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 m² per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 m² per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici);

c) 12,50 m² per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 m² per abitante di aree per parcheggi pubblici.

È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 m² qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

Nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 m².

La verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente art. 20.

I Piani Regolatori Generali dei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d) del 1° comma, elevando la dotazione minima di cui alla lettera c) a m² 20 per abitante-vano, mentre i valori di cui alle lettere a) e b) del 1° comma vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente.

Nei casi di Piani Regolatori Generali Intercomunali la dotazione minima di aree è pari alla sommatoria delle dotazioni minime spettanti a ciascun Comune, in conformità a quanto previsto nei comuni precedenti. Il Piano Intercomunale provvede alla distribuzione fra i Comuni di tali quantità e determina le eventuali aggregazioni delle aree per servizi.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:

la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo im-

pianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'art. 26, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali:

nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'art. 24 sub 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'art. 13, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui alla lettera g) del 3° comma dell'art. 13, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree di cui al punto 3) del precedente comma dovrà essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico. Nei casi di interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica o di completamento la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita come superficie utile in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, anche per gli interventi di cui ai punti 2) e 3), sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, nelle proporzioni definite dai P.R.G. o dai loro strumenti di attuazione.

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

Nei Piani Regolatori intercomunali e comunali, con popolazione complessiva prevista superiore a 20.000 abitanti, deve essere assicurata una dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale in misura complessiva non inferiore ai 17,5 m² per abitante del territorio interessato dal piano, di norma così distribuita:

— 1,5 m² per abitante, per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;

— 1 m² per abitante, per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;

— 15 m² per abitante, per i parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Nei casi di P.R.G.I. per la distribuzione nei diversi Comuni della dotazione aggiuntiva di aree

si applicano le disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21.

Il Piano Territoriale verifica la consistenza qualitativa degli standards nelle aree interessate e determina le esigenze di eventuali aree da garantire nell'ambito di aree sub-comprensoriali.

Art. 23 - Densità territoriali e densità fondiari minime e massime nelle zone residenziali

La media delle densità territoriali, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione urbanistica, nonché di espansione, previste dal Piano Regolatore Generale comunale per l'intero territorio comunale ed in quelli intercomunali per ogni singolo territorio comunale, non deve essere inferiore, di norma, a 10.000 m³ per ha e a 8000 m³ per ha nei Comuni di interesse turistico e in quelli inferiori a 1000 abitanti, ma non deve complessivamente superare i 20.000 m³ per ha. Dal computo delle superfici sono escluse le aree edificate non soggette a ristrutturazione urbanistica e quelle di cui all'art. 22, ma sono comprese quelle di cui all'art. 21, 1° comma, punto 1).

La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione e di espansione residenziale, non deve superare:

a) nei Comuni fino a 10.000 abitanti: i 3 m³ su m², pari a 1,0 m² su m²;

b) nei Comuni compresi fra 10.000 e 20.000 abitanti: i 4 m³ su m², pari a 1,35 m² su m²;

c) nei Comuni oltre i 20.000 abitanti: i 5 m³ su m², pari a 1,7 m² su m².

Eventuali prescrizioni di Piano Regolatore Generale, che si discostino dai suddetti valori, devono essere specificamente motivate, sia sotto il profilo dei costi insediativi e di urbanizzazione, sia sotto il profilo della qualità del paesaggio urbano risultante.

Art. 24 - Norme generali per i beni culturali ambientali

Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:

1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;

2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le re-

lative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;

3) le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art. 13, 7° comma, lettera a) della presente legge.

Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale.

Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati dal Piano Regolatore e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 39, 41, 41 bis e 43 della presente legge, nel rispetto dei seguenti principi:

a) gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e 1° giugno 1939, n. 1089 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al successivo 8° comma;

b) in assenza di strumenti urbanistici esecutivi ed in attesa della loro approvazione, le parti di tessuto urbano di più recente edificazione e gli edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario sono disciplinati da specifiche norme, anche ai fini dell'eliminazione degli elementi deturpanti ed atte a migliorare la qualità del prodotto edilizio;

c) le aree libere di elevato valore ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal Piano Regolatore;

d) non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art. 40.

Il Piano Regolatore individua, fra gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, quelli che sono ammissibili a concessione singola.

All'interno degli insediamenti di cui ai commi precedenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo:

a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;

b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;

c) la preservazione del tessuto sociale preesistente: a tal fine il Piano Regolatore Generale, nell'ambito dell'insediamento storico, non può prevedere, di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto, evitando la localizzazione di nuovi complessi direzionali.

Per favorire un'ordinata esecuzione delle opere di restauro conservativo, da attuare anche a mezzo delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni, e della legge 5 agosto 1978, n. 457, il Piano Regolatore Generale fissa i modi per la programmazione degli interventi e per il prioritario allestimento di alloggi di rotazione, al fine di garantire il rialloggiamento agli abitanti preesistenti, soprattutto a coloro che svolgono attività economiche nell'agglomerato storico.

Il Piano Regolatore Generale indica i modi per la progettazione esecutiva con l'individuazione delle zone di recupero di cui al precedente art. 12, nonché delle porzioni di tessuto in cui è obbligatorio il ricorso preventivo ai piani particolareggiati e di quelle in cui è ammesso l'intervento singolo di cui al successivo art. 48.

Spetta altresì al Piano Regolatore Generale individuare, nel rispetto delle competenze statali, le aree di interesse archeologico e fissare norme per la loro tutela preventiva; qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

L'individuazione degli agglomerati, dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale, nonché delle aree di interesse archeologico, è svolta in sede di elaborazione di Piano Regolatore Generale e concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali ambientali, promosso dalla Regione, cui spettano le operazioni di verifica e di continuo aggiornamento.

Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto

concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Art. 25 - Norme per le aree destinate ad attività agricole

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Il Piano Regolatore, in aderenza agli obiettivi di cui al precedente comma e sulla base dei piani zionali di sviluppo agricolo, ha lo specifico compito di:

a) individuare il territorio produttivo ai fini agricoli e silvo-pastorali e la sua ripartizione nelle grandi classi di: terreni messi a coltura (seminativi, prati, colture legnose specializzate, orticole e floricole), pascoli e prati-pascoli permanenti, boschi, incolti (produttivi e abbandonati);

b) attribuire gli indici di edificabilità per le residenze rurali, nei limiti fissati dal presente articolo;

c) individuare gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché fissare norme atte al potenziamento e all'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole;

d) individuare sul territorio agricolo le aree per eventuali annucleamenti rurali e fissarne i limiti e le relative prescrizioni, anche al fine dell'insediamento di servizi e di infrastrutture di supporto agli insediamenti agricoli e con essi compatibili;

e) individuare gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e regolarne la possibile riutilizzazione anche per altre destinazioni comprese quelle di carattere agrituristico;

f) individuare gli edifici rurali e le attrezzature agricole ubicati in zone improprie, o comunque in contrasto con le destinazioni di Piano Regolatore, da normare con particolari prescrizioni per il loro mantenimento ed eventuale ampliamento o per il loro trasferimento ai sensi dell'art. 53 della presente legge;

g) disciplinare la costruzione delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.;

h) individuare apposite aree destinate alle infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali, di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C. e disciplinare la costruzione delle opere, garantendo comunque una quota di superficie libera almeno pari ai due terzi dell'intero lotto;

i) stabilire le norme per gli interventi ammissibili per le aziende agricole esistenti, localizzate nelle fasce di rispetto e di salvaguardia di cui agli artt. 27, 29 e 30;

l) individuare gli edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli, dettando le relative prescrizioni ai fini del miglioramento igienico-sanitario e funzionale;

m) stabilire le norme operative per la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti degli imprenditori non a titolo principale, riconosciuti ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni;

n) individuare e normare, ove se ne ravvisi l'esigenza, aree di proprietà pubblica all'interno o ai margini dei centri abitati, per la coltivazione di orti urbani, da assegnare in uso convenzionato a privati che ne facciano richiesta.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del 2° comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il Piano Regolatore non può destinare ad usi extragricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività, o dotati di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, e quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o comunque componenti azienda accorpata, se non in via eccezionale, quando manchino le possibilità di localizzazione alternative, per interventi strettamente necessari alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici e

di edilizia residenziale pubblica, nonché alla riqualificazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'art. 11, e per gli interventi di completamento di cui alla lettera f) del 3° comma dell'art. 13 della presente legge; ulteriori eventuali eccezioni devono essere circostanziate motivate.

La Regione con deliberazione della Giunta Regionale, può adottare provvedimenti cautelari di cui al precedente art. 9, nelle aree di particolare fertilità. I provvedimenti cautelari di inibizione o sospensione hanno efficacia sino alla approvazione del Piano Regolatore Generale elaborato o modificato tenendo conto della particolare fertilità delle aree comprese nel provvedimento cautelare e comunque non oltre i termini di cui all'art. 58.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;

d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni a colture protette in serre fisse: m^3 0,06 per m^2 ;

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: m^3 0,05 m^2 ;

c) terreni a colture legnose specializzate: m^3 0,03 per m^2 ;

d) terreni a seminativo ed a prato: m^3 0,02 per m^2 ;

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: m^3 0,01 per m^2 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: m^3 0,001 per m^2 per abitazioni non superiori a 500 m^3 per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono per complesso superare un volume di 1500 m^3 .

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

Il Piano Regolatore in casi eccezionali e motivati può, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal 12° comma del presente articolo, determinare le cubature massime ammissibili per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 12° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore.

Gli indici di densità fondiaria si intendono ri-

feriti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a «non aedificandi» e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

(¹) Le norme del Titolo IV L.R. 56/1977, in quanto dirette alla «Formazione del piano regolatore generale», non sono immediatamente operanti; esse si dirigono al Comune perché nel loro rispetto formi il P.R.G.

Attualmente del titolo IV sono a Torino applicabili:

- gli standards urbanistici dell'art. 21 in occasione della formazione dei piani esecutivi e, per conseguenza i criteri per la determinazione della capacità insediativa residenziale (art. 20);
- per effetto dell'art. 86, in sede di formazione dei piani particolareggiati, l'adeguamento è riferibile anche al valore della lett. c), 2° comma, art. 23, che però è indicativo;
- le norme sulle zone agricole (art. 25) per il richiamo art. 4 var. 31 ter, c. 3;
- gli effetti dell'art. 24, in relazione al procedimento di approvazione dei P.P. (art. 40, ultimo comma) e dei Piani di recupero (art. 41 bis comma 5°) sono connessi all'adempiimento art. 7, comma 5° variante 31 ter.

Titolo V - Attuazione del piano regolatore generale (¹)

Art. 32 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme della presente legge.

Il Piano Regolatore Generale può definire le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di stru-

menti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'art. 34, 1° comma, punto 1), e, per i Comuni non obbligati alla formazione del predetto programma, con specifiche deliberazioni consiliari motivate. Le suddette delimitazioni non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

2) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni;

3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;

4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;

5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della presente legge.

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, i Comuni promuovono l'introduzione di idonei elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano e l'accessibilità ai pubblici servizi.

L'operatività nel tempo e nello spazio dei Piani Regolatori Generali, nonché dei loro strumenti urbanistici esecutivi è definita dai programmi pluriennali di attuazione.

(¹) Le norme sul procedimento sono immediatamente applicabili (principio generale e disposizioni transitorie alla L.R. 17/82 e 61/84).

Per il Comune di Torino occorre valutare se l'approvazione dei piani esecutivi conformi al P.R.G. sia di competenza comunale o regionale.

Per la L.R. 56/77 la competenza è attribuita al Comune quando sia dotato di P.R.G. formato ai sensi della stessa legge.

Per la sopravvenuta legge statale n. 47/85 (art. 24, 1° comma) lo strumento attuativo non è comunque soggetto ad approvazione regionale.

Questa norma è ritenuta di immediata applicazione, indipendentemente dalla emanazione della L.R. ai sensi del 2° comma stesso articolo.

La legge 8.6.1990 n. 142 stabilisce la competenza generale della Giunta Comunale (art. 35) e quella riservata, su specifiche materie, del C.C. (art. 32).

Nonostante opinioni contrarie, si ritiene che la competenza per l'approvazione dei piani esecutivi permanga al Consiglio, in relazione al comma 2°, lett. b, art. 32, che non distingue tra piani generali e quelli esecutivi.

Art. 33 - Programma di attuazione comunale o intercomunale

I Comuni, singoli o riuniti in consorzio, obbligati ai sensi dell'art. 36, sono tenuti ad approvare un programma pluriennale di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, della durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni, in cui sono comprese, in un unico atto amministrativo, le aree e le zone — incluse o meno in strumenti urbanistici esecutivi — nelle

quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni.

Il programma di attuazione è formato dal Comune o dal Consorzio di Comuni o dalla Comunità Montana, in riferimento al fabbisogno di infrastrutture, di attrezzature sociali, di insediamenti produttivi, di residenze, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Nel formulare i programmi pluriennali di attuazione, i Comuni, singoli o riuniti in consorzio, sono tenuti a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e valutarne l'incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.

Nei Comuni obbligati, ai sensi del successivo art. 36, la inclusione nel programma di attuazione degli interventi di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, per i quali si richiede un contributo regionale, è vincolante ai fini della concessione del contributo stesso; l'approvazione del programma è altresì vincolante per l'autorizzazione delle spese destinate dai Comuni alla esecuzione di interventi per il risanamento di immobili di cui ai punti 1) e 2) del 1° comma del precedente art. 24, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare, attingendo ai fondi di cui all'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Fanno eccezione agli obblighi di cui al comma precedente le spese relative alle modeste opere di completamento o di manutenzione straordinaria delle infrastrutture e dei servizi esistenti ed alle spese relative all'esecuzione di opere od impianti tecnologici di interesse sovracomunale, nonché quelle relative agli interventi previsti dall'art. 9 lettera b), della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato all'approvazione del programma di attuazione nel rispetto delle norme della presente legge, salvo ulteriori limitazioni prescritte dai Piani Regolatori Generali.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione né all'approvazione dello stesso, sempreché non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, se dovuti, nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e nei seguenti casi:

a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 13, 3° comma, lettera c);

b) modifiche interne necessarie per l'efficien-

za degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;

c) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1000 m² di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive e moleste;

d) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti consentite dal P.R.G.;

e) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 m² sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;

f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione nei casi e nei limiti temporali previsti dall'art. 91 quinquies della presente legge ⁽¹⁾.

La Regione promuove la formazione di programmi di attuazione consortili.

⁽¹⁾ Limite temporale venuto meno (art. 7 L. 128/1990).

Art. 34 - Contenuto del programma di attuazione

Il programma di attuazione, sulla base della valutazione dei fabbisogni pregressi e previsti da soddisfare e delle risorse disponibili, accertati anche mediante consultazione con le parti interessate, indica:

1) le aree e le zone in cui si intende procedere all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, sia mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata da formare, o già formati e vigenti, in tutto o in parte ancora da attuare, sia mediante il rilascio di singola concessione;

2) le infrastrutture di carattere urbano ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare;

3) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei tessuti urbani esistenti, con particolare riguardo ai centri storici, che non rispondano ai requisiti richiesti per la concessione gratuita ai sensi dell'art. 9, lettera b), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che siano compresi nel perimetro di un piano di recupero o, più in generale, di uno strumento urbanistico esecutivo.

4) la previsione degli investimenti, con il loro riparto fra pubblici e privati;

5) i termini entro cui i proprietari, o aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, devo-

no presentare la domanda di concessione, fatto salvo il disposto di cui al successivo art. 43.

In particolare, per quanto concerne il n. 1) del precedente comma, il programma di attuazione evidenzia:

a) le aree comprese o da comprendere nel Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche e integrazioni, ai fini del rispetto delle proporzioni, stabilite ai sensi dell'art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le precisazioni di cui all'art. 41 della presente legge in rapporto all'attività edilizia privata; gli interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ricadenti su aree individuate dal Piano Regolatore Generale per interventi di completamento di cui alla lettera f) del 3° comma dell'art. 13 della presente legge, possono essere computati ai fini delle proporzioni di cui al comma precedente in misura non superiore al 10% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato, purché le relative convenzioni prescrivano una congrua quota, preliminarmente determinata dal Comune, di alloggi in locazione per un periodo non inferiore ai 20 anni. Nei Comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti detta percentuale può essere aumentata fino al 20%;

b) le aree destinate ad impianti produttivi, da espropriare e da urbanizzare ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

c) le parti di territorio, oggetto di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata già formati e vigenti, ma non ancora del tutto attuati, di cui il programma di attuazione prevede la realizzazione nel periodo di validità del programma stesso, e quelle da sottoporre a piani esecutivi, con indicata la porzione da attuare nel periodo di validità del programma;

d) le eventuali aree con insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 della presente legge, indicando le aree, interne ed esterne al Comune, di possibile rilocalizzazione;

e) le aree destinate ad attrezzature commerciali da attuare nel periodo di validità del programma;

f) la eventuale delimitazione dei comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi del successivo art. 46;

g) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con singola concessione;

h) le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente.

Nel caso di programmi di attuazione intercomunali, formati da più Comuni riuniti in consorzio, le aree, gli interventi e le infrastrutture, di cui ai commi precedenti, sono determinati considerando globalmente fabbisogni e risorse dei Comuni

che fanno parte del consorzio. In particolare, nella formazione del programma di attuazione intercomunale, deve essere complessivamente osservata la proporzione tra aree destinate ad edilizia economica e popolare e aree riservate ad attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 con le precisazioni di cui all'art. 41 della presente legge. Non è obbligatorio il rispetto della proporzione suddetta per i singoli Comuni.

Art. 35 - Elaborati del programma di attuazione

Il programma di attuazione è costituito dai seguenti elaborati:

1) relazione illustrativa dello stato di fatto e dei criteri assunti per la determinazione dei fabbisogni e per l'individuazione delle aree di intervento, con particolare riferimento allo stato di attuazione dei programmi precedenti e degli strumenti urbanistici di attuazione vigenti;

2) elaborati grafici, redatti sulle planimetrie di Piano Regolatore Generale o di strumenti urbanistici esecutivi vigenti, che consentano una chiara individuazione delle scelte effettuate con la delimitazione delle aree interessate dal programma, specificando quelle utilizzabili per interventi di iniziativa privata, i cui proprietari o aventi titolo sono tenuti a presentare domanda di concessione a norma e con gli effetti di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

3) elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui si prevede la realizzazione;

4) progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria, ove queste non siano comprese in progetti già approvati;

5) quantificazione analitica degli oneri conseguenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, con il riparto tra operatori pubblici e privati;

6) stima disaggregata e complessiva degli investimenti occorrenti alla realizzazione del programma;

7) indicazione qualitativa e quantitativa degli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione compresi nel programma di attuazione e di quanto può essere realizzato al di fuori di esso.

Il programma pluriennale di attuazione viene redatto utilizzando i modelli operativi approvati dalla Giunta Regionale.

Art. 36 - Programma di attuazione. Obbligo di formazione. Elenco dei Comuni obbligati. Aggiornamento dell'elenco

Sono obbligati alla formazione del program-

ma pluriennale di attuazione tutti i Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. La Regione individua, con motivazione specifica, i Comuni con popolazione inferiore o uguale a questa dimensione ricadenti in ambiti che presentino almeno uno dei seguenti caratteri:

a) territorio caratterizzato da interesse paesaggistico o ambientale ovvero da esigenze o previsioni di tutela ambientale o idrogeologica, particolarmente in presenza di consistenti dinamiche o previsioni insediative;

b) territorio caratterizzato da elevata ricettività turistica alberghiera ed extra-alberghiera o compreso in sub-aree di rilevante interesse turistico per le quali i Piani Regolatori Generali Intercomunali, i Piani Territoriali Comprensoriali o, in fase di prima definizione, i loro Schemi prevedano uno sviluppo turistico;

c) territorio caratterizzato dalla presenza di struttura industriale consolidata o da significative previsioni di sviluppo degli insediamenti produttivi ovvero compreso in sub-aree per le quali i Piani Regolatori Generali Intercomunali, i Piani Territoriali Comprensoriali o, in fase di prima definizione, i loro Schemi prevedano uno sviluppo industriale.

La Regione, sulla base dei criteri di cui al comma precedente, indica i Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione con elenco approvato ed aggiornato del Consiglio Regionale con deliberazione motivata per ogni singolo Comune.

I Comuni non obbligati possono comunque dotarsi di programma pluriennale di attuazione secondo le norme della presente legge.

Art. 37 - Approvazione ed efficacia del programma di attuazione

Il programma pluriennale di attuazione è approvato dal Consiglio Comunale, previa consultazione degli Enti Pubblici, delle aziende e dei privati interessati, alla scadenza del precedente programma; se redatto da più Comuni riuniti in consorzio o dalla Comunità Montana, è approvato dall'Assemblea del Consorzio o della Comunità, oltretutto dai singoli Comuni per la parte relativa al territorio di propria competenza.

Il programma pluriennale di attuazione, redatto secondo i modelli operativi approvati dalla Giunta Regionale e completo degli atti, è trasmesso in copia alla Regione e al Comprensorio unitamente alla deliberazione comunale di approvazione, non appena questa sia divenuta esecutiva.

Il programma pluriennale di attuazione può, entro i suoi termini di validità, essere modificato e integrato nei contenuti, di norma in occasione

dell'approvazione del bilancio comunale e comunque non più di una volta all'anno. In occasione di tale modificazione il programma di attuazione dovrà essere aggiornato in relazione a tutte le eventuali modificazioni di previsione di opere e di interventi oggetto di finanziamenti regionali o statali o di altri enti pubblici. Sono ammesse in qualunque momento le modificazioni che si rendono necessarie per l'attuazione degli interventi finanziati ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, e a seguito dell'entrata in vigore di un nuovo strumento urbanistico generale o di varianti, nel qual caso le modificazioni riguardano esclusivamente le parti interessate dalle varianti stesse. Possono inoltre essere consentite eventuali modifiche determinate dalla realizzazione di impianti industriali e artigianali, purché originate da esigenze straordinarie e di particolare urgenza e adeguatamente motivate dai Consigli Comunali con riferimento alle situazioni economiche e sociali del territorio di influenza. Le modificazioni del programma vengono trasmesse con le stesse modalità di cui al comma precedente.

Ove il Comune non provveda all'approvazione del nuovo programma pluriennale di attuazione alla scadenza del precedente, il Presidente della Giunta Regionale invita il Sindaco a provvedervi entro 90 giorni; trascorso inutilmente tale termine il Presidente della Giunta Regionale nomina, con proprio decreto, immediatamente esecutivo, un commissario per la predisposizione del programma pluriennale di attuazione e la convocazione del Consiglio Comunale per la relativa approvazione.

Scaduto il programma pluriennale di attuazione e fino alla approvazione del successivo sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)* dell'art. 13 della presente legge sempre che non siano in contrasto con prescrizioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti.

Qualora siano inseriti nel programma pluriennale di attuazione interventi edilizi sottoposti a strumento urbanistico esecutivo le disposizioni di cui al 6° comma dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 si applicano solo a seguito dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo; per i piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43, il 6° comma dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 si applica qualora i proprietari interessati non abbiano presentato al Sindaco gli elaborati e lo schema di convenzione di cui all'art. 39 entro i termini fissati dal programma pluriennale di attuazione.

Art. 37 bis - Deliberazione sul Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici

Al fine di consentire l'acquisizione degli ele-

menti conoscitivi necessari per la formazione di programmi pluriennali di spesa della Regione e dei bilanci consolidati dei Comprensori, nonché per il coordinamento degli interventi di competenza regionale con quelli dello Stato e degli Enti locali, in armonia con l'art. 11 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, tutti i Comuni debbono approvare congiuntamente al bilancio e con atto separato, il Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici, di iniziativa comunale o consortile o di società a partecipazione comunale, con previsione pluriennale di tre o cinque anni.

Il Programma operativo deve contenere: la localizzazione e i caratteri tecnici, di massima, delle opere e degli interventi: la localizzazione e la dimensione delle aree da acquisire; l'entità degli investimenti e l'indicazione dei relativi mezzi finanziari.

Il Programma operativo è redatto secondo i modelli approvati dalla Giunta Regionale.

Per i Comuni obbligati alla redazione del programma pluriennale di attuazione, il Programma operativo costituisce stralcio del programma pluriennale di attuazione, limitatamente alle opere e agli interventi pubblici di cui al 1° comma.

L'inclusione del Programma operativo delle opere e degli interventi per i quali si richiede un contributo regionale, è vincolante ai fini della concessione del contributo stesso e sostitutiva della domanda di contributo.

Il Programma operativo dovrà essere trasmesso al Comprensorio e alla Regione non appena la deliberazione di approvazione sia divenuta esecutiva e comunque non oltre il 31 luglio.

Il Programma operativo può essere modificato, congiuntamente all'approvazione del bilancio, in funzione dello stato di attuazione dei programmi di realizzazione delle opere e degli interventi pubblici. La modificazione viene trasmessa con le stesse modalità di cui al comma precedente.

Art. 38 - Contenuto del piano particolareggiato

Il piano particolareggiato contiene:

1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;

2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;

3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi

con le relative precisazioni plano-volumetriche;

5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;

6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Art. 39 - Elaborati del piano particolareggiato

Il piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- la scheda quantitativa dei dati del piano, secondo il modello fornito dalla Regione;

2) la planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del piano particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) l'eventuale progetto plano-volumetrico de-

gli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;

7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;

8) la planimetria di piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

Gli elaborati di cui ai punti 3) e 4) del precedente comma debbono inoltre contenere specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche, in applicazione del penultimo comma dell'art. 32 della presente legge.

Art. 40 - Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato

Il piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse. Il piano particolareggiato è inoltrato contemporaneamente al Comprensorio affinché esprima le proprie eventuali osservazioni entro 60 giorni dall'avvenuto deposito.

Il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.

Il piano particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge. Il piano è depositato presso la segreteria del Comune e una copia della deliberazione del Consiglio Comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione.

La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato.

Le varianti al piano particolareggiato sono approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato, che richieda per la formazione una variante al Piano Regolatore, è

adottato dal Consiglio Comunale contestualmente alla variante del Piano Regolatore, con la procedura del primo comma. Il piano particolareggiato e la variante al P.R.G. sono inoltrati contemporaneamente al Comitato Comprensoriale, affinché esprima il proprio parere entro 30 giorni dal ricevimento. Il piano, eventualmente modificato dalla deliberazione con la quale si controdeduce alle osservazioni e al parere del Comprensorio, viene inviato dal Comune alla Regione unitamente alla deliberazione di variante del Piano Regolatore.

Il piano particolareggiato è approvato contestualmente alla variante con deliberazione della Giunta Regionale entro 90 giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale. Con la deliberazione di approvazione possono essere apportate modifiche d'ufficio con la stessa procedura prevista per il Piano Regolatore Generale all'art. 15, anche in relazione alle osservazioni presentate ed alle proposte del Comitato Comprensoriale.

Il piano particolareggiato che comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'art. 24 della presente legge, è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali la quale, entro 60 giorni dal ricevimento, sentito il Comitato Comprensoriale, esprime il proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali. Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il piano particolareggiato al parere della Commissione Regionale. Avverso tale parere, il Comune può ricorrere alla Giunta Regionale che si deve esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento del ricorso.

Art. 41 - Piano per l'edilizia economica e popolare

Tutti gli immobili, aree ed edifici, compresi nel territorio comunale possono essere soggetti al piano per l'edilizia economica e popolare, ai fini della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto del dimensionamento fissato dall'art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nell'ambito dei Comuni che abbiano adottato il Piano Regolatore Intercomunale con popolazione complessiva superiore a 20.000 abitanti è obbligatoria la formazione del piano di cui al presente articolo. Sono altresì tenuti a formare il piano per l'edilizia economica e popolare i Comuni che nello strumento urbanistico adottato o vigente prevedano almeno una delle seguenti condizioni:

— la realizzazione di nuove stanze con inter-

venti di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13, in misura superiore al 20% delle stanze esistenti, sempre che il volume relativo sia superiore a 60.000 m³, con esclusione delle residenze temporanee, e comunque ove sia prevista la realizzazione di più di 90.000 m³ per residenza temporanea o permanente;

— aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, complessivamente superiori a 5 ha.

Sono inoltre tenuti alla formazione del piano per l'edilizia economica e popolare i Comuni per i quali il Piano Territoriale o lo Schema o i Progetti Territoriali Operativi lo prevedano.

I Comuni non obbligati, che si avvalgono della facoltà di formare il piano, possono individuare le aree, nella misura necessaria, anche prescindendo dai limiti di cui all'art. 2, 3° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per l'efficacia del piano e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, e dalla legge 27 giugno 1974, n. 247.

La Regione, su proposta dei Comitati Comprensoriali o su richiesta di uno o più Comuni interessati, promuove la costituzione di consorzi volontari tra Comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili. I Comuni facenti parte di Comunità Montane o di Consorzi per la formazione del P.R.G.I. e quelli che intendono approvare il programma intercomunale di attuazione possono formare il piano di zona consortile. In tal caso il piano di zona è dimensionato applicando le percentuali minime e massime di cui all'art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, al fabbisogno complessivo di edilizia abitativa dei Comuni consorziati. Qualora nessuno dei Comuni consorziati sia obbligato a dotarsi di piano e questi non superino complessivamente i 20.000 abitanti, per la definizione del dimensionamento globale degli interventi di edilizia economica e popolare, si applica il disposto specifico di cui al precedente 3° comma.

Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione e di approvazione del piano si applicano le norme di cui agli artt. 38, 39 e 40 della presente legge. Le varianti a piani di edilizia economica e popolare vigenti, che incidano sul dimensionamento globale di essi, assumono la validità temporale di un nuovo piano di zona.

Nei Comuni caratterizzati da notevole decremento demografico il piano di zona dovrà prioritariamente considerare il risanamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Valgono le disposizioni di cui agli artt. 33, 34 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e delle relative successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 41 bis - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente

Nelle zone di recupero individuale ai sensi dell'art. 12, ovvero, per i Comuni dotati di strumenti urbanistici, nelle zone di recupero individuate con deliberazione del Consiglio Comunale, i Comuni possono formare piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nella individuazione delle zone di recupero o successivamente con le stesse modalità di approvazione della deliberazione di cui al comma precedente, il Comune definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero.

Il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree compresi nelle zone di recupero.

Il piano di recupero contiene:

1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;

2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.;

3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;

4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;

5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;

6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 per il piano particolareggiato. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del 1° comma dell'art. 24:

— le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

— il progetto deve aumentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Il piano di recupero è approvato e attuato con

le procedure stabilite agli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge; ove il piano di recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'art. 24 della presente legge, ovvero immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o soggetti a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applica l'ultimo comma dell'art. 40 della presente legge. Quando il piano di recupero preveda interventi da finanziare per mezzo delle leggi vigenti in materia di edilizia pubblica residenziale o di altre leggi regionali, le procedure sopra indicate sono completate con l'inoltro, da parte del Comune, degli elaborati tecnici ed amministrativi al Comitato Comprensoriale ed alla Regione.

Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al 2° comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Per gli immobili, aree ed edifici ricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e non assoggettati al piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al precedente comma, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia come stabilito al terzo comma del precedente art. 13 alle lettere a), b), c), d), e), fatte salve norme più restrittive relative a singoli immobili e complessi, stabilite dal Piano Regolatore Generale. Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e degli artt. 51 e 52 della presente legge.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione del piano particolareggiato, nel solo caso in cui le norme di attuazione subordinano ogni intervento edilizio alla formazione del Piano particolareggiato stesso.

Art. 42 - Piano delle aree per insediamenti produttivi

Il piano da destinare ad insediamenti produttivi, formato ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ha per oggetto porzioni di territorio destinate ad insediamenti produttivi dal Piano Regolatore con le finalità specificate all'art. 26, sub *a*) e *b*) del 1° comma.

Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione del piano si applicano gli artt. 38, 39 e 40 della presente legge.

I piani di insediamenti produttivi riferiti ad aree di riordino e di completamento infrastrutturale possono comprendere al loro interno anche aree non assoggettabili a regime d'uso pubblico, purché assoggettate ad uno dei regimi di cui ai successivi periodi del presente comma. Il Comune, qualora non intenda procedere alla formazione del comparto a norma dell'art. 46 della presente legge, prima di procedere all'espropriazione può, con deliberazione del Consiglio, invitare i proprietari degli immobili a realizzare direttamente le opere previste dal piano. Con la predetta deliberazione sono stabiliti i termini entro cui debbono essere presentati i progetti nonché quelli per l'inizio e l'ultimazione delle opere. Il rilascio delle concessioni è subordinato alla stipulazione di una convenzione il cui contenuto è determinato a norma dell'art. 45. La convenzione deve prevedere altresì la destinazione degli immobili da costruire o da recuperare.

Il Comune può, nell'ambito delle zone di recupero, formare piani di recupero anche su immobili a destinazione produttiva secondo le procedure di cui all'art. 41 bis.

I proprietari di immobili destinati ad insediamenti produttivi compresi in zone di recupero possono presentare proposte con progetti di piani di recupero a norma dell'ultimo comma dell'art. 43. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ai sensi dell'art. 41 bis e l'approvazione è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al 3° comma.

Le convenzioni, le concessioni ed autorizzazioni previste dal presente articolo vanno trascritte nei registri della proprietà immobiliare. Alle predette concessioni ed autorizzazioni non si applicano le norme di cui al 5° comma del successivo art. 56 e dal 1° al 5° comma e dell'8° comma dell'art. 8 della legge 25 marzo 1982, n. 94.

Art. 43 - Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa

Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai

sensi del 2° comma dell'art. 32, il Piano Regolatore Generale ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindacato progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai programmi di attuazione ai sensi della lettera *c*) dell'art. 34 della presente legge.

Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 ed è presentato al Sindacato unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviati al Comitato Comprensoriale, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del precedente art. 41 bis.

Art. 44 - Piano esecutivo convenzionato obbligatorio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo ai sensi del precedente art. 43, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

Il progetto comprende gli elaborati, di cui all'art. 39, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviati al Comitato Comprensoriale, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure di cui ai precedenti commi 7°, 8° e 9°, il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite al 3°, 4° 5° e 6° comma.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.

In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 legge 22-10-1971, n. 865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

Art. 45 - Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi

La convenzione prevede essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applica il disposto del primo comma, dell'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art. 9, lettera b), della predetta legge.

La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della convenzione-tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.

Art. 46 - Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i propieta-

ri interessati. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Entro 30 giorni dalla esecutività della deliberazione, di cui al comma precedente, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree e degli edifici ricadenti nel comparto lo schema di convenzione per la realizzazione degli interventi previsti dal programma di attuazione con l'invito a stipulare, riuniti in consorzio, la convenzione entro i termini fissati nell'atto di notifica. La notifica è eseguita a norma degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

Trascorso il suddetto termine si costituisce un consorzio obbligatorio quando vi sia la sottoscrizione dell'atto costitutivo e della convenzione relativa all'intero comparto da parte degli aventi titolo alla concessione, che rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili del comparto in base all'imponibile catastale; l'intervenuta costituzione costituisce titolo per il Sindaco per procedere all'occupazione temporanea degli immobili degli aventi titolo dissenzienti e affidarli al consorzio per l'esecuzione degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili da cedere al consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

Decorso inutilmente il termine suddetto senza che sia intervenuta la costituzione del consorzio obbligatorio, il Comune procede a norma del titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla espropriazione degli immobili degli aventi titolo che non abbiano stipulato la convenzione.

Le aree e gli edifici espropriati sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e sono utilizzati, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e i contenuti del programma di at-

tuazione, direttamente dal Comune per le opere di sua competenza o cedute in diritto di superficie o in concessione convenzionata sulla base del prezzo di esproprio.

La disposizione di cui al precedente comma si applica anche nei casi di espropriazione effettuata a norma dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 47 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche

La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

In tal caso il Comune, o il consorzio di Comuni, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

Il piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti degli Enti di cui al precedente comma, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal Piano Regolatore Generale e sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della presente legge.

Titolo VI - Controllo delle modificazioni dell'uso del suolo

Art. 51 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) Opere di urbanizzazione primaria:

a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non;

attrezzature per il traffico;

c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;

d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;

e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;

f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;

g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

2) *Opere di urbanizzazione secondaria:*

h) asili nido e scuole materne;

i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;

l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;

m) edifici per il culto;

n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

con apposito atto il Consiglio Regionale definisce i criteri di utilizzazione delle somme relative a opere

di urbanizzazione secondarie che facciano carico a soggetti diversi dal Comune. Fino all'entrata in vigore di tale atto, i Comuni, in via provvisoria, possono determinare l'uso delle somme medesime, con deliberazione del Consiglio Comunale assunta sulla base delle proposte formulate dai soggetti interessati;

3) *Opere di urbanizzazione indotta:*

p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;

q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;

r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;

s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;

t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;

u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;

v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Titolo X - Disposizioni transitorie e finali

Art. 85 - Disciplina transitoria dell'attività costruttiva

Nei Comuni che all'entrata in vigore della presente legge siano sprovvisti di strumenti urbanistici generali vigenti o dotati di strumenti urbanistici generali approvati anteriormente all'entrata in vigore del D.M. 2 aprile n. 1968, n. 1444, sono consentiti:

a) nell'ambito dei perimetri dei centri storici, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 13 e quelli di consolidamento statico; non sono comunque consentite maggiorazioni delle volumetrie preesistenti ed alterazioni degli orizzontamenti; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato di luoghi;

b) nell'ambito del perimetro degli abitati, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13 e quelli di consolidamento statico, oltreché le opere di risanamento igienico anche se queste comportano modifiche alle destinazioni d'uso;

c) fuori dal perimetro degli abitati:

c₁) l'edificazione a scopo abitativo entro un limite massimo pari a 0,03 mc. su metro quadrato dell'area interessata; le relative concessioni pos-

sono essere rilasciate solo ai soggetti di cui agli artt. 12 e 13 della legge 9 maggio 1975, n. 153 ed all'art. 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352;

c₂) modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 m² sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;

c₃) l'ampliamento di impianti industriali ed artigianali esistenti, non superiore a 2000 m² di solaio utile lordo; la concessione è rilasciata con le procedure e nei limiti temporali di cui all'art. 88 e non può essere concessa più di una volta per lo stesso impianto;

c₄) la costruzione di attrezzature strettamente necessarie all'attività di aziende agricole come: stalle, silos, serre, magazzini, complessivamente non superiore a 1/3 dell'area ad essere strettamente asservita;

c₅) gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del 3° comma dell'art. 13, nonché le modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;

c₆) le opere da realizzare in attuazione di nor-

me o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Nei Comuni dotati di strumenti urbanistici generali approvati anteriormente alla data di entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, gli interventi di cui al 1° comma possono essere concessi purché non siano in contrasto con prescrizioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti.

Nelle zone classificate sismiche in caso di ristrutturazione sono consentiti gli interventi volti ad adeguare gli edifici esistenti alle disposizioni della legge 2 febbraio 1974, n. 64, nel rispetto dell'art. 16 della legge suddetta.

Le limitazioni di cui al 1° comma non si applicano:

a) per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico e per gli interventi relativi alle opere pubbliche realizzate dai Comuni e dagli Enti istituzionalmente competenti, quando esse siano conseguenti a pubbliche calamità o servano a soddisfare i fabbisogni pregressi agli abitanti esistenti e siano finanziati con mezzi propri dagli Enti suddetti;

b) all'interno dei piani per l'edilizia economica e popolare, formati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, o nelle aree predisposte ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni e integrazioni.

Nei Comuni che abbiano adottato il Piano Regolatore Generale, ai sensi del titolo III della presente legge, dalla data di trasmissione alla Regione sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 13, nonché alla lettera f) dello stesso articolo in aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come definite dall'art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b), per destinazioni anche non residenziali, nel rispetto delle previsioni del Piano Regolatore Generale adottato.

In ogni caso, i Comuni obbligati alla formazione del programma di attuazione, non possono approvare piani esecutivi convenzionati, formati ai sensi del precedente art. 43, fino all'approvazione del primo programma di attuazione.

Art. 86 - Piani particolareggiati in attuazione di Piani Regolatori approvati prima del 5 dicembre 1977 o approvati a norma dell'art. 90 della presente legge e adeguamento degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti al 5 dicembre 1977

I piani particolareggiati in attuazione di Piani Regolatori vigenti alla data del 5 dicembre 1977

o approvati a norma dell'art. 90 della presente legge sono adottati con le procedure di cui al 1° e 2° comma dell'art. 40 e trasmessi alla Regione che li approva con deliberazione della Giunta Regionale entro 90 giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale. Con la deliberazione di approvazione possono essere apportate modifiche con la stessa procedura prevista per il Piano Regolatore Generale all'art. 15. La deliberazione di approvazione della Giunta Regionale assume l'efficacia di cui al 4° comma dell'art. 40 ed è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione; il piano è depositato presso la segreteria del Comune.

I piani particolareggiati vigenti sono adeguati alle norme della presente legge entro 6 mesi dalla sua entrata in vigore. La loro realizzazione nel tempo è disciplinata dai programmi di attuazione di cui agli articoli 34 e seguenti.

Sono fatte salve le lottizzazioni convenzionate approvate dopo l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, e conformi ad essa. La loro attuazione è distribuita nel tempo all'interno dei programmi di attuazione comunali.

Nei Comuni obbligati alla formazione dei programmi di attuazione e fino all'approvazione degli stessi non è ammesso il rilascio di concessioni in attuazione di lottizzazioni convenzionate vigenti, se non per le aree che all'entrata in vigore della presente legge risultino dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per le quali esista l'impegno della realizzazione.

Nell'attesa della formazione del primo programma di attuazione, i Comuni dotati di Piano Regolatore Generale vigente e conforme al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, possono formare ed adottare piani particolareggiati relativi ad aree attrezzate e da attrezzare di nuovo impianto o di riordino per insediamenti produttivi, nonché alle aree interessate per l'attuazione delle operazioni di ricalizzazione, previste dall'art. 53.

Art. 91 quinquies - Interventi ammessi in aree non comprese nei programmi pluriennali di attuazione in regime transitorio

In conformità al penultimo comma dell'art. 6 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 così come modificato dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e nei limiti temporali ivi prescritti (¹), sono rilasciate, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, concessioni o autorizzazioni anche in aree non comprese nei programmi pluriennali di attuazione nei seguenti casi:

a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 13, 3° comma, lettere b), c), d) della presente legge; gli interventi

di cui alla lettera d) possono essere assentiti solo qualora siano definiti normativamente dagli strumenti urbanistici generali o esecutivi:

b) interventi da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Per interventi da realizzare su aree di completamento si intendono: interventi residenziali compresi nelle parti del territorio parzialmente edificato, di cui all'art. 2, lettera b), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, indicate come territoriali omogenee di tipo B negli strumenti urbanistici approvati dopo l'entrata in vigore del citato Decreto Ministeriale: interventi residenziali di completamento, di cui all'art. 13, 3° comma, lettera f), della presente legge, definiti normativamente e/o individuati cartograficamente nei Piani Regolatori Generali approvati ai sensi del titolo III. Tali interventi residenziali possono comprendere attività di servizio alla residenza, in misura ordinaria. Nei Comuni dotati di strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore del suddetto Decreto Ministeriale e dotati di variante specifica approvata ai sensi dell'art. 83, tali interventi devono essere compresi in zone territoriali omogenee di tipo B, se individuati nella variante, o, qualora queste non siano individuate, devono essere com-

presi all'interno della perimetrazione del centro abitato approvata ai sensi dell'art. 81, con esclusione comunque delle aree comprese nel centro storico. Per aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, si devono intendere quelle in cui sia riscontrata l'esistenza di tutte le seguenti infrastrutture: idoneo sistema viario pedonale e veicolare; idonea rete di distribuzione idrica; idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione;

c) da realizzare su aree comprese nei piani di zona.

In conformità con il 3° comma dell'art. 6 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, così come modificato dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e nei limiti temporali ivi prescritti, i contenuti dell'art. 34 della presente legge, del 1° comma n. 3), del 2° comma lettera a) e il rispetto della proporzione tra aree destinate ad edilizia economica popolare ed aree riservate ad attività edilizia privata di cui al 3° comma, non sono obbligatori.

(¹) Limite temporale venuto meno per effetto della L. 31-5-1990 n. 128.

II

Legge 21.12.1955 n. 1357

Art. 3 (¹) - Esercizio dei poteri di deroga

Il rilascio di licenza edilizia in applicazione di disposizioni le quali consentono ai Comuni di derogare alle norme di regolamento edilizio e attuazione dei piani regolatori, è subordinato al preventivo nulla-osta della sezione urbanistica regionale, nonché della Sovrintendenza ai monumenti.

Per i Comuni compresi negli elenchi di cui all'art. 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il nulla-osta è accordato dal Ministero dei lavori

pubblici, su rapporti della sezione urbanistica e della Sovrintendenza predetti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Gli organi statali, dei quali è previsto l'intervento nei commi precedenti, devono pronunciarsi, con provvedimenti motivati, nel termine massimo di sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione del progetto da parte degli organi stessi.

(¹) Da integrare con art. 16 L. 765/1967. Competenza ora della Regione.

III

Legge 6.7.1967 n. 765

Art. 16

Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'art. 41, è aggiunto il seguente art. 41 *quater*:

«I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale».

Art. 17 ⁽¹⁾

Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'art. 41, è aggiunto il seguente art. 41 *quinquies* - comma 6:

Nei comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti,

se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

⁽¹⁾ Si riporta solo il comma 6.

Art. 18

Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'art. 41, è aggiunto il seguente art. 41 *sexies*:

«Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione» ⁽¹⁾ ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Indice così modificato da art. 2 L. 122/1989.

⁽²⁾ Da integrare con comma 4° art. 26 L. 47/85: «Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6.8.1967 n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818, 819 del C.C.

IV

Legge 19.11.1968 n. 1187

Art. 2 - Efficacia dei vincoli

Le indicazioni di piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati i re-

lativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati. L'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione.

Per i piani regolatori generali approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge, il termine di cinque anni di cui al precedente comma decorre dalla predetta data.

Legge 28.1.1977 n. 10

Art. 9 - Cessione gratuita

Il contributo di cui al precedente art. 3 non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti

istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al secondo comma dell'art. 4 il contributo per la concessione — da determinarsi dal comune ai sensi del precedente art. 5 — è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli articoli 29 e 31, 2° comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Da integrare, in punto gratuità con art. 7 legge 25.3.1982 n. 94 del quale si riporta il 1° e 2° comma.

Art. 7 - Fatte salve le norme di cui all'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, alle opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, si applicano le disposizioni dell'art. 48 della legge medesima.

Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497:

a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Legge 5.8.1978 n. 457

Titolo IV - Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Art. 27 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Qualora tali strumenti subordinino il rilascio della concessione alla formazione del piano particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da at-

to d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 28 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al 3° comma del precedente art. 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al 3° comma del precedente art. 27, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal 4° e 5° comma del precedente art. 27.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dai comuni, nei seguenti casi:

a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 1, lettera

a), anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Per i comuni che adottano, ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, i programmi pluriennali di attuazione, la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale ciascun piano di recupero approvato viene incluso.

I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere alla esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art. 29 - Utilizzazione dei fondi da parte dei comuni

Per l'attuazione dei piani di recupero da parte dei comuni, nei casi previsti dal 5° comma del precedente art. 28, viene utilizzata la quota dei fondi destinata al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della lettera c) del precedente art. 4, detratta la parte destinata alla concessione dei contributi dello stato per mutui agevolati.

La predetta quota è messa a disposizione dei comuni e può essere utilizzata, nei limiti che saranno determinati dalla regione, anche per il trasferimento e la sistemazione temporanea delle famiglie, con esclusione della costruzione di nuovi alloggi, per la prosecuzione delle attività economiche insediate negli immobili interessati dagli interventi, nonché per la redazione dei piani di recupero.

Art. 30 - Piani di recupero di iniziativa dei privati

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'im-

ponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28 comma 5°, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.

I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Art. 31 - Definizione degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e di 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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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 (8);

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (7);

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urba-

nistico-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.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. 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.

Art. 32 - Disposizioni particolari

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti, compresi nei piani di recupero, approvati ai sensi del 2° comma del precedente art. 28, sono inclusi nei programmi pluriennali di attuazione previsti dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. I comuni possono includere nei predetti programmi pluriennali anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero.

Nel formulare i programmi pluriennali di attuazione, i comuni sono tenuti a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a valutarne la incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.

Nei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 o della presente legge, la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assu-

mono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal comune, concordando il canone con il comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Art. 33 - Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero

Gli interventi di cui al presente titolo e quelli previsti dai piani particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui al precedente art. 16, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 17, 19, 20 e 21 della presente legge. Il limite massimo del mutuo agevolato concedibile, stabilito nel 1° comma del precedente art. 16, è fissato in lire 15 milioni ed è soggetto a revisione con le modalità previste dal 2° comma dello stesso art. 16.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle agevolazioni creditizie previste dal precedente art. 16 siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazione di edilizia economica e popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

VII

Legge 28.2.1985 n. 47

Capo II - Snellimento delle procedure urbanistiche ed edilizie

Art. 24 - Strumenti per cui non è richiesta l'approvazione regionale

1. Salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalle regioni come di interesse regionale in sede di piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, con specifica delibera-

zione, non è soggetto ad approvazione regionale lo strumento attuativo di strumenti urbanistici generali, compresi i piani per l'edilizia economica e popolare nonché i piani per gli insediamenti produttivi.

2. Le regioni emanano norme cui i comuni debbono attenersi per l'approvazione degli strumenti

di cui al comma precedente, al fine di garantire la snellezza del procedimento e le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati. I comuni sono comunque tenuti a trasmettere alla regione, entro sessanta giorni, copia degli strumenti attuativi di cui al presente articolo. Sulle eventuali osservazioni della regione i comuni devono esprimersi con motivazioni puntuali.

Art. 25 - Semplificazione delle procedure

1. Le regioni entro centottanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge emanano norme che:

a) prevedono procedure semplificate per l'approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;

b) definiscono criteri ed indirizzi per garantire l'unificazione ed il coordinamento dei contenuti dei regolamenti edilizi comunali, nonché per accelerare l'esame delle domande di concessione e di autorizzazione edilizia;

c) prevedono procedure semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati all'adeguamento degli standards urbanistici posti da disposizioni statali o regionali.

2. Le norme di cui al comma precedente devono garantire le necessarie forme di pubblicità e la partecipazione dei soggetti pubblici e privati, nonché i termini, non superiori a centoventi giorni, entro i quali la regione deve comunicare al comune le proprie determinazioni. Trascorsi tali termini i provvedimenti di cui al precedente comma si intendono approvati.

3. Le varianti agli strumenti urbanistici non sono soggette alla preventiva autorizzazione della regione.

4. La legge regionale stabilisce, altresì, criteri e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinanti del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizza-

zione del sindaco. La mancanza di tale autorizzazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 10 ed il congruaglio del controllo di concessione se dovuto.

Art. 26 - Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma *della costruzione, dei prospetti*, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella *G.U.* n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. *Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.*

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le sanzioni di cui al precedente art. 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, N. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del cod. civ.

Indice delle norme del P.R.G. del Comune di Torino

Gli articoli da 1 a 35 comprendono le norme del P.R.G. approvato nel 1959, integrati con le modificazioni delle varianti n. 13, 17, 27 e 31 ter.

La parte quinta si riferisce alla variante n. 31 ter, la sesta riguarda le norme transitorie, in salvaguardia, adottate dal C.C. il 12/3/1990.

I numeri in parentesi, dopo l'oggetto, si riferiscono ai commi dell'articolo.

Parte prima

Norme tecniche per il territorio a ponente del fiume Po

Capo I - Norme di carattere generale

- Art. 1** - Estensione del P.R.G.
- Art. 2** - Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 3** - Contenuti del P.P.
- Art. 4** - Allineamenti (1)
 - Facciate (2.3)
 - Piano di ricostruzione (4)

Capo II - Norme di carattere particolare

- Art. 5** - Zone residenziali
 - Destinazioni ammesse, (1), ammissibili (2) ed escluse (3)
- Art. 6** - Zone residenziali
 - Densità di fabbricazione (1) e precisazioni (2)
 - Superficie per computo volume (3)
 - Trasferimento di cubatura (4-5) e vincoli (13-14)
 - Densità media (4-5-6)
 - Aperture di strade (8)
 - Computo della cubatura (9-10-11-12)
 - Sistemazione dell'area (16)
 - Parcheggi (17)
 - Distacchi da confini e fabbricati (18)
- Art. 7** - Zone residenziali - Nucleo Centrale
 - Confrontanze e distanze (1.2)
 - Densità (rinvio) (3)
 - Soprintendenza Archeologica (4-5)
- Art. 8** - Zone residenziali - Indicazioni particolari
 - Risanamento (R.S.) (1.2)
 - Rilottizzazione (R.L.) (3)
 - Fabbricazione isolata (F.I.) (4)
- Art. 9** - Zone residenziali - Vincoli particolari
 - Villini (2 a); ville (2 b); palazzotti (2 c)
- Art. 10** - Trasferimento delle industrie incluse nelle zone residenziali
 - Modalità (1.2.3)
- Art. 11** - Zone miste
 - Destinazioni ammesse (1), consentite (2), escluse (3)
 - Densità (rinvio) (4)

- Art. 12** - Trattamento delle zone industriali nelle zone miste
 - Industrie ammesse (1) ed escluse (2)
 - Isolati a vocazione industriale (3)
 - Isolati a vocazione residenziale (4)
 - Isolato bloccato (5)
 - Isolati residenziali (6)
 - Variazioni di destinazione e modalità (7.8.9)
 - Arretramenti dai fili stradali (10)
 - Limiti edificabili e distanza confini (11)
- Art. 13** - Zone industriali
 - Destinazioni ammesse (1), ammissibili (2) ed escluse (3)
 - Densità di fabbricazione (4)
 - Sistemazione dell'area (5-6)
 - Ampliamento o nuova costruzione: indici (7); parcheggi (8); servizi (9)
 - Limiti esclusione da PPA (10)
- Art. 14** - Aree destinate ad impianti di pubblica utilità
 - Parchi in zona F - Attrezzature consentite (3)
 - Modalità attuativa (4-5-6-7)
- Art. 15** - Centri di vita urbana
 - Individuazioni e precisazioni (da 1 a 10)
- Art. 16** - Zone destinate a verde agricolo
 - Destinazioni e densità (1-2-3)

Parte seconda

Norme tecniche per il territorio a levante del fiume Po (parte collinare)

- Art. 17** - Norma generale
 - Individuazione (1)
 - Destinazioni ammesse (2), escluse (3), ammissibili (4)
- Art. 18** - Indici
 - Densità (1-2-3-4-5)
 - Trasferimento cubature - Modalità (6)
 - Servizi (7)
 - Superficie per computo volume (8)

- Art. 19** - Volumetria massima in sede di trasferimento
- Art. 20** - Indici
Calcolo cubatura (1)
Altezza - calcolo e limiti (2-3-4)
- Art. 21** - Aree tra il Po e i corsi Casale e Moncalieri
Lunghezza fronti e distanze (1)
Computo cubature (2)
Modalità costruzioni dai confini (3-4)
Distacchi tra costruzioni in stessa proprietà (5)
Esclusione delle norme (6)
- Art. 22** - Arretramenti dalle sedi stradali
- Art. 23** - Recinzioni (1-2)
- Art. 24** - Norma di rinvio (1-2)

Parte terza

Norme tecniche per la tutela ambientale

- Art. 25** - Norma generale di rinvio (1-2)
- Art. 26** - Centro cittadino
Individuazione e altezze (1)
Deroga alle altezze (2)
Ulteriore possibilità di deroga (3)
- Art. 27** - Complessi urbanistici organici (1-2)
- Art. 28** - Bellezze panoramiche (1-2)
- Art. 29** - Visuali
Complessi urbanistici (1-2)
Linee architettoniche, altezze e vincoli su particolari corsi e vie (3)
- Art. 30** - Torri Palatine e zona culturale.

Parte quarta

Norme transitorie

Si omette l'indice - Norme superate.

Parte quinta

(Parte delle norme var. ter è inserita all'interno degli art. N.U.E.A. 1959 come da punto 6 della guida alla consultazione. In questo indice è indicato il rinvio alla norma integrata. L'art. 8 è stato eliminato in sede di approvazione).

Variante 31 ter

- Art. 1** - Parcheggi pubblici o di uso pubblico (1)
- Parcheggi privati (2)
- Parcheggi sotto suolo pubblico o aree vincolate a verde pubblico o a parcheggio.
- Art. 2** - Integra art. 12 N.T.A. 59

- Art. 3** - Integra art. 14 N.T.A. 59
- Art. 4** - Aree oltre 400 m l.m. (1-2-3)
Aree verde agricolo (3)
Concessione gratuita (4)
Aree tra m 250 e 400 l.m.: edificazione al di fuori del PPA (5)
- Art. 5** - Interventi di recupero comunque ammessi in tutto il territorio comunale per usi anche diversi da quelli di P.R.G. (1)
- Art. 6** - Classi di destinazioni d'uso (1)
Esclusione da inserimento PPA (2)
Mantenimento destinazione residenziale (3)
- Art. 7** - Tipi di interventi di recupero e precisazioni (1-2)
Limiti e prescrizioni per gli interventi di sostituzione (2)
Edifici di interesse storico - artistico - ambientali: riconoscimento (3)
Effetti del riconoscimento (4)
Regime transitorio e assoggettamento a piano esecutivo (5-6)
Coordinamento di interventi sostitutivi (7)
- Art. 9** - Calcolo cubatura (1.3.4)
Limitazioni cubatura (2)
- Art. 10** - Integra art. 13 N.T.A. 59
- Art. 11** - Modifiche interne impianti produttivi, artigianali e agricoli
- Art. 12** - Integra art. 13 N.T.A. 59
- Art. 13** - Chiusure logge, balconi (1)
Chiusure piani pilotis (2)
- Art. 14** - Definizione edifici unifamiliari
- Art. 15** - Integra art. 7 N.T.A. 59.

Parte sesta

Variante normativa 12/3/1990 (in salvaguardia)

- Art. 1** - Modalità e limiti dell'intervento in ambiti da 1 a 9 (1)
- Art. 2** - Limiti alla manutenzione ambiti 1-9 (1-2-3)
Durata temporale dei limiti (4)
- Art. 3** - Ambiti tipo A e D limiti agli interventi (1)
Ambiti tipo D oltre m 400 - interventi ammessi (2)
Ambiti tipo B - interventi ammessi (3)
Ambiti tipo C - interventi ammessi (4)
Autorimesse (5)
- Art. 4** - Estensione limiti del territorio collinare
- Art. 5** - Interventi di P.U. in ambiti artt. 1 e 3 (1)
Interventi inclusi in II PPA (2)
- Art. 6** - Grandi magazzini nelle zone industriali
- Art. 7** - Limitazione volumetria PEC III PPA (1)
Superficie per computo volume (2)

Indice delle leggi

AVVERTENZE - Per agevolare la consultazione del P.R.G. del Comune di Torino, è stato ritenuto opportuno riportare il testo di quelle leggi richiamate dalle N.T.A. e di più frequente consultazione. L'asterisco nel testo delle norme del P.R.G. significa che la legge ivi richiamata è riportata in questa appendice.

I) Legge regionale 5.12.1977 n. 56

- Art. 13 - Prescrizioni operative del P.R.G.
- Art. 20 - Capacità insediativa residenziale.
- Art. 21 - Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.
- Art. 22 - Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.
- Art. 23 - Densità territoriali e fondiari minime e massime nelle zone residenziali.
- Art. 24 - Norme generali per i beni culturali ambientali.
- Art. 25 - Norme per le aree destinate ad attività agricole.
- Art. 32 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.
- Art. 33 - Programma di attuazione comunale o intercomunale.
- Art. 34 - Contenuto del programma di attuazione.
- Art. 35 - Elaborati del programma di attuazione.
- Art. 36 - Programma di attuazione. Obbligo di formazione. Elenco dei Comuni obbligati - Aggiornamento dell'elenco.
- Art. 37 - Approvazione ed efficacia programma di attuazione.
- Art. 37 bis - Deliberazione sul programma operativo opere ed interventi pubblici.
- Art. 38 - Contenuto del piano particolareggiato.
- Art. 39 - Elaborati del piano particolareggiato.
- Art. 40 - Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato.
- Art. 41 - Piano edilizia economica e popolare.
- Art. 41 bis - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Art. 42 - Piano aree per insediamenti produttivi.
- Art. 43 - Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa.
- Art. 44 - Piano esecutivo convenzionato obbligatorio.
- Art. 45 - Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi.
- Art. 46 - Comparti d'intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati.
- Art. 47 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.
- Art. 51 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 85 - Disciplina transitoria dell'attività costruttiva.

Art. 86 - Piani particolareggiati in attuazione di Piani Regolatori approvati prima del 5-12-1977 o approvati a norma dell'art. 90 della presente legge e adeguamento degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti al 5.12.1977.

II) Legge 21.12.1955 n. 1357

Art. 3 - Esercizio dei poteri di deroga.

III) Legge 6.7.1967 n. 765

Art. 16 - (41 quater L. 1150/1942).

Art. 17 - (41 quinquies L. 1150/1942); comma 6.

Art. 18 - (41 sexies L. 1150/1942 e L. 122/1989).

IV) Legge 19.11.1968 n. 1187

Art. 2 - Efficacia dei vincoli.

V) Legge 28.1.1977 n. 10

Art. 9 - Concessione gratuita (e art. 7 L. 94/1982).

Art. 13 - Programmi pluriennali di attuazione.

VI) Legge 5.8.1978 n. 457

Art. 27 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 28 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 29 - Utilizzazione dei fondi da parte dei Comuni.

Art. 30 - Piani di recupero di iniziativa dei privati.

Art. 31 - Definizione degli interventi.

Art. 32 - Disposizioni particolari.

Art. 33 - Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero.

VII) Legge 28.2.1985 n. 47

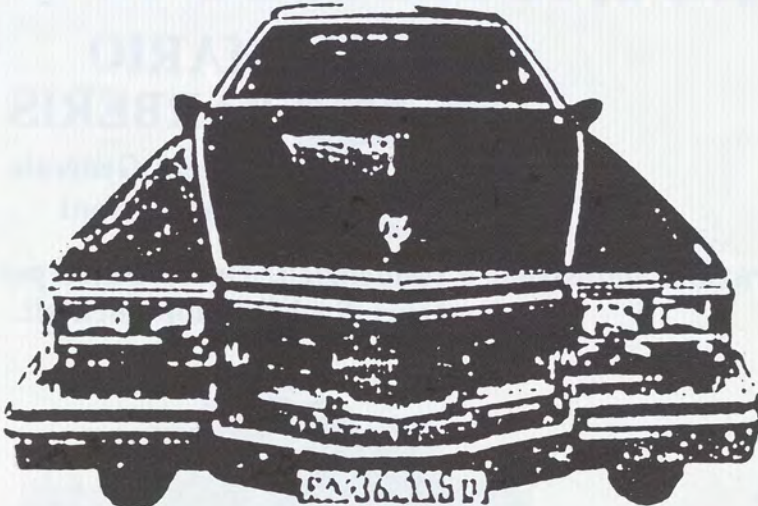
Art. 24 - Strumenti per i quali non è richiesta l'approvazione regionale.

Art. 25 - Semplificazione delle procedure.

Art. 26 - Opere interne.

Museo dell'Automobile Carlo Biscaretti di Ruffia

L' DALLA A ALLA Z



La realizzazione dell'iniziativa è stata resa possibile dalla collaborazione di FIAT S.p.A., FIAT Auto, Centro Ricerche Fiat.

martedì 7 maggio 1991, ore 20,45

l'AUTOMOBILE dalla A alla Z

**TENDENZE ED EVOLUZIONE
NEGLI ANNI '90**

Gian Paolo Massa
Raimondo Boggia
Rodolfo Bosio

martedì 14 maggio 1991, ore 20,45

l'AUTOMOBILE dalla A alla Z

STILE E DESIGN

Mario Maioli
Giorgio De Ferrari
Fulvio Cinti

martedì 21 maggio 1991, ore 20,45

l'AUTOMOBILE dalla A alla Z

MOTORE: È COLPEVOLE?

Lorenzo Morello
Enrico Antonelli
Gianni Rogliatti

martedì 4 giugno 1991, ore 20,45

l'AUTOMOBILE dalla A alla Z

LA VETTURA DI DOMANI

Paolo Scolari
Alberto Morelli
Michele Fenu

martedì 11 giugno 1991, ore 20,45

l'AUTOMOBILE dalla A alla Z

LA FABBRICA INTEGRATA

Alberto Pianta
Gian Federico Micheletti
Giuseppe Caravita

martedì 18 giugno 1991, ore 20,45

l'AUTOMOBILE dalla A alla Z

**QUALITÀ TOTALE:
STRADA PER IL CAMBIAMENTO**

Gian Carlo Michellone
Paolo Marinsek
Alberto Bellucci

Museo dell'Automobile, corso Unità d'Italia 40

Il ciclo di incontri è aperto a tutti gli interessati.

L'ingresso al Museo dell'Automobile (sale espositive, books shop, bar) sarà possibile sin dalle ore 20,00.

COSTRUIAMO IL FUTURO RESTAURIAMO IL PASSATO



**MARIO
BARBERIS**

**Impresa Generale
di Costruzioni**

**Costruzioni industriali e residenziali, Opere d'arte per costruzioni stradali,
Restauri di edifici monumentali.**



12051 ALBA (CN) - Via Vivaro, 6 - Tel. (0173) 363774 - Fax (0173) 363777

La Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino accoglie nella «Rassegna Tecnica», in relazione ai suoi fini culturali istituzionali, articoli di Soci ed anche non Soci, invitati. La pubblicazione, implica e sollecita l'apertura di una discussione, per iscritto o in apposite riunioni di Società. Le opinioni ed i giudizi impegnano esclusivamente gli Autori e non la Società.

Direttore responsabile: **MARCO FILIPPI**

Autorizzazione Tribunale di Torino, n. 41 del 19 Giugno 1948

Spedizione in abbonamento postale GR. III/70 - Mensile

STAMPERIA ARTISTICA NAZIONALE - CORSO SIRACUSA, 37 - TORINO