



# Città di Asti

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.G. R. n°30-71 del 24/05/2000

### SETTORE URBANISTICA

## VARIANTE PARZIALE 37

(redatta ai sensi del 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

### PROGETTO DEFINITIVO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### PROGETTO URBANISTICO

Arch. Massimo Malfa  
Studio Villero

#### COLLABORATORI

Arch. Marco Montrucchio  
Arch. Paola Brignolo

#### IL SINDACO

Dott. Maurizio Rasero

#### L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Avv. Marcello Coppo

#### IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SETTORE URBANISTICA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Paolo Carantoni

#### IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Formichella

#### ADOZIONE PRELIMINARE:

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° \_\_\_ DEL \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

#### APPROVAZIONE DEFINITIVA:

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° \_\_\_ DEL \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

## Sommario

1	INQUADRAMENTO .....	
1.1	LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	
2	LE MODIFICHE DELLA VARIANTE PARZIALE 37 AL PRGC .....	
2.1	GENERALITÀ	
2.2	PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE	
2.3	VARIANTI CARTOGRAFICHE	
	1 INDIVIDUAZIONE AMBITI A DESTINAZIONE D'USO IMPROPRIA (ART.14 BIS NTA)	
	2 ELIMINAZIONE AREE SOGGETTE A CESSIONE QUOTA DI EDILIZIA PUBBLICA	
2.4	VARIANTI NORMATIVE	
	ARTICOLO 6 DESTINAZIONI D'USO .....	
	ARTICOLO 8 AREE PER SERVIZI .....	
	ARTICOLO 9 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA' .....	
	ARTICOLO 21 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO .....	
	ARTICOLO 22 AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI....	
	ARTICOLO 27 .....	
	AREE AGRICOLE.....	
	ARTICOLO 28 .....	
	ARTICOLO 29 .....	
	AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO .....	
	ARTICOLO 30 .....	
	AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI .....	
	ARTICOLO 31 .....	
	.....	
3	VERIFICHE DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE 37 AL P.R.G.C. ....	
3.1	VERIFICHE DISPOSTI DEL 5° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M. ED I.	
4.2	IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	
4.3	IL PIANO TERRITORIALE provinciale	
5	INQUADRAMENTO URBANISTICO E CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE	
6	COMPATIBILITA' ACUSTICA	
7	COMPATIBILITA' AMBIENTALE – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	
8	PROGETTO PRELIMINARE E PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' PROVINCIA DI ASTI .....	
9	ELENCO ELABORATI .....	

## 1 INQUADRAMENTO

### 1.1 LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il comune di Asti è dotato di un P.R.G. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s. m. ed i., approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-71 del 24 maggio 2000 con modifiche introdotte "ex officio" dalla Regione stessa ai sensi dell'art. 15 della citata L.R.; successivamente sono state apportate numerose Varianti Parziali approvate rispettivamente con: D.C.C. n° 10 del 13.02.2001 (Variante Parziale 1), D.C.C. n° 26 del 12.04.2001 (Variante Parziale 2), D.C.C. n° 51 del 19.06.2001 (Variante Parziale 3), D.C.C. n° 89 del 20.09.2001 (Variante Parziale 4), D.C.C. n° 23 del 21.03.2002 (Variante Parziale 5), D.C.C. n° 124 dell'11.12.2003 (Variante Parziale 6), D.C.C. n° 1 del 29.01.2004 (Variante Parziale 7), D.C.C. n° 58 del 27.09.2004 (Variante Parziale 8), D.C.C. n° 76 del 18.07.2005 (Variante Parziale 10), D.C.C. n° 78 del 18.07.2005 (Variante Parziale 11), D.C.C. n° 01 del 17.01.2006 (Variante Parziale 12), D.C.C. n° 96 del 06.11.2007 (Variante Parziale 13), D.C.C. n° 15 dell'8.02.2007 (Variante Parziale 14), D.C.C. n° 44 del 23.06.2009 (Variante Parziale 15), D.C.C. n° 82 del 25.11.2008 (Variante Parziale 16), D.C.C. n° 13 del 12.02.2009 (Variante Parziale 17), D.C.C. n° 45 del 23.06.2009 (Variante Parziale 18), D.C.C. n° 36 del 12.07.2010 (Variante Parziale 19), D.C.C. n° 88 del 16.12.2009 (Variante Parziale 21), D.C.C. n° 89 del 16.12.2009 (Variante Parziale 22), D.C.C. n° 37 del 12.07.2010 (Variante Parziale 23), D.C.C. n° 39 del 12.07.2010 (Variante Parziale 24), D.C.C. n° 45 del 26.07.2011 (Variante Parziale 25), D.C.C. n° 22 del 18.04.2011 (Variante Parziale 26), D.C.C. n° 23 del 18.04.2011 (Variante Parziale 27), D.C.C. n° 4 del 06.03.2012 (Variante Parziale 28), D.C.C. n° 3 del 28.02.2013 (Variante Parziale 30), D.C.C. n° 21 del 31.03.2015 (Variante Parziale 31), D.C.C. n° 28 del 26.05.2016 (Variante Parziale 32), D.C.C. n° 61 del 28.11.2016 (Variante Parziale 33), D.C.C. n° 78 del 18.12.2018 (Variante Parziale 35), D.C.C. n° 34 del 28.7.2021 (Variante Parziale 36).

Oltre a ciò:

- con D.G.R. n° 8-1317 del 29.12.2010 (pubblicata sul B.U.R. n°1 del 5.01.2011) è stata approvata la Variante Strutturale al P.R.G.C. "Definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL AT";
- con D.G.R. n° 7-3608 del 28.03.2012 (pubblicata sul B.U.R. n° 14 del 5.04.2012), successivamente integrata con D.G.R. n° 27-4737 del 15.10.2012 (pubblicata sul B.U.R. n° 43 del 25.10.2012), è stata approvata la Variante Strutturale di adeguamento del P.R.G.C. al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.); le modifiche al progetto introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione definitiva, sono state recepite dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n° 18 del 12.06.2013 ai sensi del 12° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- precedentemente l'Amministrazione Comunale aveva provveduto ad approvare in via prioritaria con D.C.C. n° 80 del 25.11.2008, avvalendosi delle procedure di cui alla L.R. 1/2007, una specifica variante di adeguamento al P.A.I. relativa alle sole aree economiche produttive lungo il Torrente Versa comprese nel quadrilatero definito a nord dall'Autostrada Torino Piacenza, ad ovest dalla Ferrovia Asti – Mortara, ad est dalla Tangenziale per Moncalvo e a sud dalla Ferrovia Torino – Genova;
- con D.C.C. n° 19 del 2.07.2014 è stato approvato il Progetto Definitivo della Variante relativa al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2013/2014/2015";
- con D.C.C. n° 52 del 16/12/2015 è stata approvata la Variante Strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali entrata in vigore con la pubblicazione della stessa deliberazione sul BUR n° 52 del 31/12/2015.

Il Comune di Asti ha inoltre approvato con D.C.C. n° 29 del 26.05.2016 l'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale, ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000.

## **2 LE MODIFICHE DELLA VARIANTE PARZIALE 37 AL PRGC**

### **2.1 GENERALITÀ**

La presente variante parziale, redatta ai sensi del 5° comma, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., è esclusivamente normativa ed ha principalmente lo scopo di ridurre gli adempimenti burocratici e le attività necessarie all'ottenimento dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi e di migliorare la leggibilità e l'interpretazione di alcune parti delle norme di attuazione.

Questa semplificazione ha un duplice risvolto positivo:

- riduzione del tempo di redazione e della complessità degli elaborati progettuali da parte dei proponenti con conseguente minore esborso economico in favore della realizzazione dell'intervento;
- riduzione dei tempi di lavoro dei funzionari comunali incaricati del controllo delle pratiche con conseguente velocizzazione nel rilascio dei titoli abilitativi.

### **2.2 PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

Il Progetto Preliminare della presente Variante Parziale 37 è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 28/07/2021 ed è stato successivamente depositato in pubblicazione presso la Segreteria Comunale per 30 giorni interi consecutivi a far tempo 4/08/2021 al 2/09/2021

Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni al provvedimento di Variante al P.R.G.C. mentre successivamente, quindi fuori termine, sono pervenute n° 4 osservazioni. Tali richieste di modifica delle previsioni del Progetto Preliminare sono state sintetizzate e descritte nell'allegato A al presente provvedimento di Variante; per ognuna di esse, ivi comprese le osservazioni pervenute fuori termine, è stata predisposta apposita valutazione tecnica che ha portato alla puntuale controdeduzione dei rilievi sollevati con il seguente esito:

- n° 1 Parzialmente Accolte;
- n° 3 Respinte.

## 2.3 VARIANTI CARTOGRAFICHE

### 1 INDIVIDUAZIONE AMBITI A DESTINAZIONE D'USO IMPROPRIA (ART.14 BIS NTA)

***Variante***

Vengono individuate in cartografia due tipologie di ambiti a destinazione d'uso impropria" Tipo 1" e "Tipo 2"

**Commento:**

Come richiesto dal pronunciamento di compatibilità ex art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. da parte della Provincia di Asti la possibilità di ampliamento fino a 1.500 mq viene consentita in soli due casi identificati in cartografia con "Tipologia 2", nei restanti interventi, identificati in cartografia con "Tipologia 1", continua a valere il limite precedente

### 2 ELIMINAZIONE AREE SOGGETTE A CESSIONE QUOTA DI EDILIZIA PUBBLICA

***Variante***

Viene stralciata dalla cartografia del P.R.G.C. l'indicazione relativa al perimetro delle aree soggette a quota di cessione volumetrica per edilizia pubblica

**Commento:**

A seguito dello stralcio del comma 11 dell'art. 17 delle NtA, come indicato nel successivo capitolo, viene conseguentemente adeguata la cartografia del PRGC

## 2.4 VARIANTI NORMATIVE

Le modifiche apportate dalla presente Variante non mutano l'impianto normativo approvato dalla Regione Piemonte; esse sono state inserite sul testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, cioè quello coordinato sia con le modifiche introdotte ex officio ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della LR 56/77 e s.m. ed i. dalla Delibera della Giunta Regionale n. 30-71 del 24 maggio 2000 che con quelle derivanti dalle Varianti Parziali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, dalla Variante Strutturale "Definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL AT" approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 8-1317 del 29.12.2010, dalla Variante Strutturale di adeguamento al P.A.I. per il Torrente Versa, approvata dal Consiglio Comunale, nonché dalla Variante di adeguamento al P.A.I. sul resto del territorio comunale, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 7-3608 del 28.03.2012 come successivamente integrata con DGR n° 27-4737 del 15.10.2012 e dalla Variante Strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali approvata con D.C.C. n° 52 del 16/12/2015; le modifiche apportate dalla presente variante parziale 37 sono evidenziate, nel testo normativo allegato quale parte integrante della stessa, nel modo seguente: **carattere sottolineato** per le introduzioni effettuate e **carattere barrate** per gli stralci.

Inoltre, nella presente relazione, le modifiche introdotte a seguito del pronunciamento di compatibilità ex art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. da parte della Provincia di Asti con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 28/12/2021 e delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del progetto preliminare sono così evidenziate:

aggiunte **carattere rosso**

Qui di seguito vengono riportate, in dettaglio, le modifiche apportate ai singoli articoli con il commento evidenziato in corsivo.

### ARTICOLO 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ELIMINAZIONE, OVE POSSIBILE, DEL RICORSO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

*Lo strumento urbanistico vigente, ormai datato, ha visto, nel corso degli anni, l'attivazione della maggior parte delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo: appare quindi un inutile appesantimento il ricorso al suddetto SUE nel caso in cui rimangano da attuare modesti interventi che non richiedono convenzionamenti.*

*Pertanto, nel caso in cui un'area soggetta a PEC sia già stata attivata, è ammesso il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato: a tal fine il comma 3 viene così modificato:*

3. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale gli adeguamenti, le modificazioni e le determinazioni di cui all'articolo 17, comma ottavo della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni; esse sono effettuate con la procedura stabilita dal comma 9 del medesimo articolo.

In sede di formazione di S.U.E. **o Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme)** è consentito variare le indicazioni cartografiche del P.R.G., relativamente al tracciato delle strade, nel rispetto delle loro connessioni esterne al perimetro dell'intervento, nonché alla localizzazione delle aree per servizi pubblici, nel rispetto della quantità prevista dall'indicazione cartografica stessa; nei S.U.E. di iniziativa pubblica, compatibilmente con il disegno urbanistico generale, dovrà essere prevista ...omissis....

### ARTICOLO 3 DEFINIZIONI

INTRODUZIONE DEL PARERE DELLA C.L.P. PER SCOSTAMENTI DELLA LINEA DI SPICCATO DALLA QUOTA DEL MARCIAPIEDE O DEL CIGLIO STRADALE

*Le vigenti NTA, all'art. 3 commi 2.2 e 2.3, introducono apposite prescrizioni circa lo scostamento della linea di spiccatto dalla quota del marciapiede o del ciglio stradale: da tali prescrizioni è permesso derogare (comma 2.4) in presenza di ".....soluzioni migliorative in rapporto alle specifiche condizioni orografiche ed ad un migliore inserimento ambientale degli edifici." Appare opportuno, dato il possibile impatto della deroga sugli aspetti ambientali e paesaggistici, sottoporre la possibilità di deroga ad uno specifico approfondimento da sottoporre alla C.L.P. Pertanto il comma 2.4 dell'art.3 sarà modificato come segue:*

2.4 Gli strumenti urbanistici attuativi o i singoli permessi di costruire possono prevedere e consentire prescrizioni diverse rispetto a quelle dei precedenti commi 2.2 e 2.3 quando comportano soluzioni migliorative in rapporto alle specifiche condizioni orografiche ed ad un migliore inserimento ambientale degli edifici evidenziate con specifico approfondimento progettuale tecnico da sottoporre al parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### ESCLUSIONE DEGLI ASCENSORI DAL CALCOLO DELLA DISTANZA

*A seguito di specifica osservazione viene introdotta l'opportunità di escludere dal calcolo della distanza gli ascensori installati per il superamento delle barriere architettoniche. A tal fine viene aggiunto il comma 4.6 dell'art. 3:*

4.6 Per l'installazione di strutture e manufatti che rientrano fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, sono fatte salve le deroghe alle distanze indicate dalla normativa sovracomunale vigente salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile.

#### ESCLUSIONE DEGLI ASCENSORI DAL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA

*Le vigenti NTA, all'art. 3 comma 5.2, prevedono l'esclusione dal calcolo della superficie coperta di alcune componenti edilizie. Pare opportuno escludere da tale calcolo anche gli ascensori installati per il superamento delle barriere architettoniche. A tal fine il comma 5.2 dell'art. 3 sarà così modificato:*

5.2 Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di due metri dal filo di fabbricazione, i corpi scala esterni aperti su tutti i lati non addossati al fabbricato e le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche, compresi gli ascensori eventualmente adattabili con montascale in caso di fermate a interpiano.

#### MODIFICA RELATIVA ALLA SISTEMAZIONE A GIARDINO

*Le vigenti NTA, all'art. 3 comma 17, identificano il verde privato di lotto come quella quota percentuale della superficie fondiaria da sistemare a giardino: è opportuno, per una migliore utilizzazione dell'area a verde, permettere che una parte dell'area sia pavimentata con pavimentazioni drenanti. A tal fine il comma 17 dell'art. 3 sarà così integrato:*

17. Verde privato di lotto (Vpl)

Il verde privato di lotto rappresenta la quota percentuale della superficie fondiaria di cui le tabelle prescrivono la sistemazione a giardino; esso è dovuto nei soli casi di nuova costruzione eccedenti i limiti di cui all'art. 14 delle presenti norme; nei casi di sostituzione, se inferiore a quanto prescritto, non deve essere quantomeno ridotta la superficie esistente permeabile. Per sistemazione a giardino è ammessa la sistemazione a verde per almeno metà della superficie Vpl, mentre la restante metà potrà essere sistemata con pavimentazioni che garantiscano il mantenimento del verde (quindi senza alterare la destinazione di PRG) ma siano in grado di soddisfare l'esigenza di sosta e carrabilità (tipo "grigliato salva prato" o "stabilizzatore"...

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o allegato alla denuncia d'inizio attività e dovrà contenere gli elementi e le descrizioni atte a precisare le diverse sistemazioni.....omissis.....”

#### ARTICOLO 5 TIPI DI INTERVENTO

##### MODIFICA PER ADEGUAMENTO NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE

*Il comma seguente è stato aggiornato in relazione a quanto disposto dalla recente definizione nazionale e regionale e precisamente all'art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. 380/2001.*

d.3.2 Sono interventi di ristrutturazione integrale con parziale sovrapposizione di sedime gli interventi di demolizione e ricostruzione di organismi edilizi con la stessa volumetria e con variazione del sedime contenuta entro il 50% della proiezione originaria di quelli preesistenti nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici fissati dalle tabelle di zona o di quelli preesistenti, se inferiori, finalizzati alla conservazione della morfologia del tessuto urbano; per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dovrà essere rispettata la

medesima sagoma dell'edificio esistente; sono ammessi incrementi di volume equivalente a quello derivante dalla demolizione di superfetazioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel perimetro del lotto d'intervento, purché comportino variazione di sagoma contenuta in sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della morfologia originaria e dei parametri Rc, Df, Dc, Ds.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 , nonché fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. per LL.PP. del 2 aprile 1968 n. 1444, o in zone omogenee assimilate in base alla normativa regionale ed ai piani urbanistici comunali nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologie dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

## ARTICOLO 6 DESTINAZIONI D'USO

*L'articolo delle destinazioni d'uso viene completato con la definizione di "destinazione artigianale agricola". A tal fine al comma 11 viene aggiunto il seguente punto p):*

p) artigianale agricola costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato e attinenti alla gestione e alla produzione di beni agricoli.

*Al fine di snellire l'iter burocratico degli interventi edilizi, nel rispetto della normativa vigente e di quanto prescritto dalle singole tabelle di zona, si ammette il ricorso al permesso di costruire convenzionato in alternativa al SUE; pertanto il comma 12 viene così modificato:*

12. Nei casi in cui le attuazioni siano subordinate alla redazione di S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme), la prevalente destinazione residenziale per le aree di piano così classificate è soddisfatta quando la stessa sia almeno il 60% delle volumetrie consentite. Tale verifica non si effettua per l'edificazione soggetta solo a permesso di costruire o denuncia di inizio attività e per gli interventi all'interno delle zone di insediamento commerciale, Addensamenti o Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1.n individuate negli elaborati del vigente P.R.G.C.

## ARTICOLO 8 AREE PER SERVIZI

*Al fine di snellire l'iter burocratico degli interventi edilizi, nel rispetto della normativa vigente e di quanto prescritto dalle singole tabelle di zona, si ammette il ricorso al permesso di costruire convenzionato in alternativa al SUE; pertanto il comma 7bis viene così modificato:*

7bis In caso di S.U.E. o di Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme) che prevedano destinazioni urbanistiche miste, la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è determinata con riferimento alla destinazione d'uso di ciascun lotto d'intervento nel rispetto dei criteri sopra enunciati; qualora all'interno dello stesso lotto siano previste due o più destinazioni d'uso, la dotazione in parola deve essere interamente verificata per ognuna.

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalle Tabella delle aree per servizi l'intervento di Denuncia di inizio attività*

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (PER L'ISTRUZIONE)	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <u>Denuncia di Inizio Attività</u> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

## AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (DI INTERESSE COMUNE)

Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

**AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT)**

Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

**AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (PER PARCHEGGI PUBBLICI)**

Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

**AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL' OBBLIGO)**

Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

**AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (SOCIALI, SANITARIE ED OSPEDALIERE)**

Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

	- Strumento Urbanistico Esecutivo (obbligatorio per gli interventi di nuovo impianto proposti da privati)
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

....omissis.....

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPRESORIALI)</b>	
Sigle distintive	PT
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

<b>AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI TIPO DIREZIONALE, DI SUPPORTO LOGISTICO E TECNOLOGICO ED AREE PER ATTREZZATURE DI TIPO DIREZIONALE DI SOCIETA' PRIVATE CHE SVOLGONO UN SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

<b>AREE CIMITERIALI</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

<b>AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - <b>Denuncia di Inizio Attività</b> ; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;

....omissis.....

### **ARTICOLO 9 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'**

*Al fine di snellire l'iter burocratico degli interventi edilizi, nel rispetto della normativa vigente e di quanto prescritto dalle singole tabelle di zona, si ammette il ricorso al permesso di costruire convenzionato in alternativa al SUE; pertanto il comma 3 viene così modificato:*

3. Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione o le norme del S.U.E. **o del Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme)** determinano il regime giuridico in cui le strade e le aree predette sono destinate a ricadere con l'attuazione delle previsioni del S.U.E. **o del Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme)**. Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a metri sei; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore ad un metro.

#### **ARTICOLO 14 Bis AMPLIAMENTI EDIFICI ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA** MODIFICA AMPLIAMENTI EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

*Le vigenti NTA, prevedono, per le attività produttive esistenti al 31.12.2008 cartograficamente individuati con apposito simbolo sugli elaborati di piano, la trasformazione della superficie coperta esistente in Slp e l'ampliamento della stessa in misura non superiore al 100% con un minimo comunque consentito di Slp pari a 500 mq, in deroga all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura del lotto, che non potrà comunque eccedere il 70% e senza l'applicazione dei disposti di cui all'art. 21 comma 1 punto 2) della L.R. 56/77.*

*Al fine di permettere un migliore svolgimento delle attività insediate, è intenzione dell'Amministrazione, per alcuni edifici destinati ad attività produttiva in zona impropria identificati in cartografia di piano con apposita simbologia (tipo2), elevare il minimo comunque consentito di Slp a 1.500 mq. A tal fine il comma 1 dell'art. 14 bis sarà così modificato:*

1. Per le attività produttive esistenti al 31.12.2008 in immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria, ad usi produttivi industriali ed artigianali, o commerciali se assentiti anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n° 19 del 8.07.1999, e cartograficamente individuati con apposito simbolo **(Tipo 1)** sugli elaborati di piano, sono ammesse, una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G.C., la trasformazione della superficie coperta esistente in Slp e l'ampliamento della stessa in misura non superiore al 100% con un minimo comunque consentito di Slp pari a **500 1.500** mq, in deroga all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura del lotto, che non potrà comunque eccedere il 70% e senza l'applicazione dei disposti di cui all'art. 21 comma 1 punto 2) della L.R. 56/77.

***Per gli edifici destinati ad attività produttiva in zona impropria identificati in cartografia di piano con apposita simbologia (Tipo 2) il minimo comunque consentito di Slp è pari a 1.500 mq.***

#### **ARTICOLO 17 AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE**

MODIFICAZIONE DEL VALORE DI RAFFRONTO PER UNA MAGGIOR ALTEZZA IN CASO DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI VOLUMETRICI DERIVANTE DALL'AVVENUTA DEMOLIZIONE DI SUPERFETAZIONI

*Le NTA vigenti prescrivono, all'art. 17, comma 5 lett. a), che il trasferimento di diritti volumetrici derivante dall'avvenuta demolizione di superfetazioni è consentito nell'ambito dei seguenti interventi: “..ristrutturazione o ristrutturazione integrale di edifici nelle aree di cui al presente articolo previa formazione di Piano di Recupero, con ampliamento mediante giustapposizioni al corpo dell'edificio principale e/o sopraelevazioni, nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Df, Dc e Ds; è altresì consentita una maggior altezza rispetto a quella esistente, purché non superiore a quella degli edifici adiacenti e/o circostanti inseriti in lotti di tipo A e B e non sommata a quella consentita per adeguamento sanitario delle unità immobiliari, al fine di realizzare sopraelevazioni per un massimo di un piano.....”. In particolare, la suddetta norma consente una maggiore altezza rispetto a quella esistente purché non superiore a quella degli edifici adiacenti e/o circostanti inseriti in lotti di tipo A e B: tale dizione introduce delle difficoltà di interpretazione della norma, in quanto soprattutto il termine circostante necessiterebbe di una definizione dello spazio entro cui effettuare tale verifica. Pertanto, al fine di eliminare il problema, si propone di modificare il comma 5, lett. a) dell'art. 17 come segue:*

1. Il trasferimento di diritti volumetrici derivante dall'avvenuta demolizione di superfetazioni di cui al comma 3 è consentito nell'ambito dei seguenti interventi:
  - a. ristrutturazione o ristrutturazione integrale di edifici nelle aree di cui al presente articolo previa formazione di Piano di Recupero, con ampliamento mediante giustapposizioni al corpo dell'edificio principale e/o sopraelevazioni, nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Df, Dc e Ds; è altresì consentita una maggior altezza rispetto a quella

esistente, purché non superiore a quella degli edifici adiacenti e/o circostanti a quella verificata tra gli edifici esistenti all'interno dello stesso isolato e inseriti in lotti di tipo A e B e non sommata a quella consentita per adeguamento sanitario delle unità immobiliari, al fine di realizzare sopraelevazioni per un massimo di un piano; In ogni caso gli interventi di cui sopra nel Centro Storico potranno essere attivati nel rispetto dei disposti del comma 1.4 dell'art.3 delle presenti N.T.A e realizzati in arretramento dal filo edilizio preesistente, per una profondità necessaria e sufficiente a garantire una distanza di metri 10 da fronti finestrati antistanti, quando non finalizzati all'allineamento di gronda degli edifici adiacenti.

#### EDILIZIA PUBBLICA NEI CONTENITORI EP.n.

Le vigenti NTA prevedono, all'art. 17 comma 11, che "In tutti i casi di riutilizzo dei contenitori perimetrati e contraddistinti dalle sigle EP.n, qualora l'intervento ecceda la manutenzione straordinaria o vi sia un cambio di destinazione d'uso da una all'altra delle categorie indicate dall'art. 8 della L.R. n. 19/1999, dovrà essere prevista una quota non inferiore al 20% della volumetria complessiva da destinare ad edilizia residenziale pubblica; tale quota, debitamente ristrutturata, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. In luogo della cessione potrà essere monetizzato il valore delle stesse porzioni di immobili, nell'eventualità in cui non venisse ritenuto confacente l'uso per edilizia residenziale pubblica degli stessi."

Tale disposizione è risultata estremamente penalizzante per chi abbia l'intenzione di operare su questi importanti contenitori e ha contribuito pesantemente alla mancata realizzazione degli interventi inficiando così l'efficacia della norma nata invece per perseguire l'obiettivo che si era posto il P.R.G. del recupero funzionali di detti edifici!

Pertanto il comma 11 dell'art. 17 viene completamente stralciato.

~~11. In tutti i casi di riutilizzo dei contenitori perimetrati e contraddistinti dalle sigle EP.n, qualora l'intervento ecceda la manutenzione straordinaria o vi sia un cambio di destinazione d'uso da una all'altra delle categorie indicate dall'art. 8 della L.R. n. 19/1999, dovrà essere prevista una quota non inferiore al 20% della volumetria complessiva da destinare ad edilizia residenziale pubblica; tale quota, debitamente ristrutturata, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. In luogo della cessione potrà essere monetizzato il valore delle stesse porzioni di immobili, nell'eventualità in cui non venisse ritenuto confacente l'uso per edilizia residenziale pubblica degli stessi.~~

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalla Tabella delle aree residenziali di conservazione l'intervento di Denuncia di inizio attività*

- AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE	
- Sigle distintive	- A.1.n - A.2.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	- A, integralmente tutelate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- S.C.I.A.; <del>D.I.A.</del> - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato; - Piano Particolareggiato; - Piano di Recupero;

....omissis.....

#### ARTICOLO 18 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI CONSOLIDAMENTO

STANDARD EX ART. 21 L.R. 56/77 E S.M.I. PER ABBRICATI DI VOLUMETRIA SUPERIORE A 10.000 m<sup>3</sup>.

È intenzione dell'amministrazione Comunale introdurre una premialità al fine di incentivare il recupero dei grossi "contenitori" di volumetria superiore a 10.000 m<sup>3</sup>: tale premialità consiste nel prescrivere la cessione o monetizzazione degli standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. solo per la volumetria eccedente i 10.000 m<sup>3</sup>, in quanto i suddetti "contenitori" sono siti in aree di piano nelle quali gli standard pregressi sono già ampiamente soddisfatti. A tal fine il comma 7 dell'art. 18 sarà così modificato:

7. Qualora l'area sulla quale si intende realizzare nuova edificazione non sia collegata funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria, il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di P.E.C.L.I. o a convenzione ex art. 49 4° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i. È altresì prescritto S.U.E., o permesso di costruire convenzionato, nel caso di aree di estensione superiore a 10.000 mq e/o 10.000 mc o direttamente interessate da opere di urbanizzazione secondaria. **Nel caso di interventi edilizi comportanti cambio di destinazione d'uso di fabbricati di volume superiore a 10.000 m<sup>3</sup> devono essere ceduti o monetizzati gli standard differenziali (differenza fra gli standard relativi alla nuova destinazione d'uso e quelli relativi alla corrente destinazione d'uso) ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. solo per la volumetria eccedente i 10.000 m<sup>3</sup>. Resta inteso che in caso di mantenimento della stessa destinazione d'uso o di interventi su fabbricati di volumetria inferiore a 10.000 m<sup>3</sup> non sono dovuti standard.**

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalle Tabelle delle aree residenziali consolidate e di consolidamento l'intervento di Denuncia di inizio attività*

<b>- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE</b>	
- Sigle distintive	- B.0
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	- B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- S.C.I.A.; <del>- D.I.A.</del> - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato; - Piano di recupero

....omissis.....

<b>AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO</b>	
Sigle distintive	B.1.n - B.2.n - B.3.n - B.4.n - B.5.n - B.6.n - B.7.n - B.8.n - B.9.n - B.10.n - B.11.n - B.12.n - B.13.n - B.14.n - B.15.n - B.16.n - B.17.n - B.18.n - B.19.n - B.20.n - B.21.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- S.C.I.A.; <del>- D.I.A.</del> - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato; - Piano di Recupero - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.); - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, nei casi previsti dai commi 4 e 7 del presente articolo. - Concessione convenzionata nei casi previsti dal comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

....omissis.....

#### **ARTICOLO 19 AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE.**

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalla Tabella delle aree residenziali di trasformazione l'intervento di Denuncia di inizio attività*

<b>- AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE</b>	
- Sigle distintive	- T.1 - T.2 - T.3 - T.4
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	- per le aree di consolidamento ricadenti nel perimetro delle aree T.1, T.2, T.3, T.4: - B - per le aree di nuovo impianto ricadenti nel perimetro delle aree T.1, T.2, T.3, T.4: - C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- A seguito di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, assunta ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera e) della legge regionale 56/77 e successive

	modificazioni che ne definisca l'ambito: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Particolareggiato;</li> <li>- fino all'approvazione del Piano Particolareggiato:</li> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- <del>D.I.A.</del></li> <li>- Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- nelle zone di recupero individuate;</li> <li>- Piano di recupero</li> </ul>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

....omissis.....

**ARTICOLO 20 AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI, OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE, E SPECIALI RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA**

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalle Tabelle delle aree residenziali di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare l'intervento di Denuncia di inizio attività*

<b>AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE</b>	
Sigle distintive	TD.1 –TD.2 - TD.3 TD.4 - TD. 5 - TD.6 - TD.7
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444 e della L.R. 56/77 s.m. ed i	C Art. 26 comma 1 lettera e) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	In presenza di attività produttiva preesistente all'adozione del presente P.R.G.C.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- <del>D.I.A.</del></li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato</li> </ul> In caso di cessazione o di rilocalizzazione dell'attività produttiva: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano particolareggiato che per insediamenti residenziali il cui carico urbanistico sia superiore a quello quantificato ai fini del calcolo della C.I.R., deve prevedere il reperimento in area TD delle corrispondenti quantità di spazi pubblici</li> <li>- Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per le sole aree in cui le aziende siano state rilocalizzate antecedentemente alla data di approvazione del presente P.R.G.C. avvenuta il 24 maggio 2000"</li> </ul>

....omissis.....

<b>AREE SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA</b>	
<b>(Ex caserma Colli di Felizzano)</b> <b>(Michelerio)</b> <b>(Piazza d'Armi )</b> <b>(Anfossi)</b> <b>(Caserme )</b> <b>(Tribunale )</b> <b>(Piazze)</b> <b>(Ordine Mauriziano)</b> <b>(Ex Saffa)</b>	
Sigle distintive	TP.1 - TP.4 -TP.5.n -TP.6 -TP.7 -TP.8 -TP.9 - TP.10 – TP.11
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	per le aree contraddistinte dalle sigle "TP.4, TP.6, TP.7, TP.8, TP.10" = A per l' area contraddistinta dalla sigla "TP.9" = B per le aree contraddistinte dalle sigle "TP.1, TP.5.n " = C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	Per le aree contraddistinte dalle sigle: TP.1 (Ex caserma Colli di Felizzano); TP.4 (Michelerio) – interessata da un Piano Particolareggiato approvato. TP.5.n (Piazza d'Armi)

	<p>TP.6 (Anfossi) – interessata da un Piano Particolareggiato approvato.  TP.7 (Casermone);  TP.8 (Tribunale) – interessata da un Piano di Recupero di iniziativa Pubblica approvato.  TP.10 (Ordine Mauriziano)  - Piano Particolareggiato  - Piano di Recupero di iniziativa Pubblica  TP.11 (Ex Saffa)  - Piano Particolareggiato  Per l' area contraddistinta dalla sigla:  TP.9.n (Piazze)  - Piano Particolareggiato  - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche  Fino all' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo i limiti stabiliti dalla presente tabella :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- <del>D.I.A.</del></li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

....omissis.....

<b>AREE SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA (Porta Asti Est)</b>	
Sigle distintive	TP.12
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Particolareggiato</li> </ul> <p>Fino all' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo i limiti stabiliti dalla presente tabella :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- <del>D.I.A.</del></li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>

....omissis.....

### **ARTICOLO 21 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**

*L'articolo 21 viene modificato al fine di introdurre la possibilità di intervento a mezzo di permesso di costruire convenzionato; inoltre, per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia l'intervento di denuncia di inizio attività. La tabella risulta pertanto:*

<b>AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO</b>	
Sigle distintive	C.1.n - C.2.n - C.3.n - C.4.n – C.5.n - C.6.n - C.7.n - C.8.n - C.9.n - C.10.n – C.11.n – C12.n – C.13.n – C14.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C

<p>Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)</p>	<p>Per gli interventi di nuovo impianto: <b>relativi ad insediamenti di Volume (V) che determinano carico insediativo maggiore o uguale a mc. 800:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Particolareggiato</li> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> <li>- Piano di Recupero</li> <li>- <b>Permesso di costruire convenzionato (art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.); non sono comunque assentibili permessi di costruire per edificazioni su lotti non collegati alla viabilità primaria esistente o di progetto e/o direttamente attestati su strade urbane a scorrimento veloce o strade extraurbane;</b></li> </ul> <p><b>Per gli interventi di nuovo impianto relativi ad insediamenti di Volume (V) che determinano carico insediativo minore di 800 mc nelle aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali come definite dall'art. 91 quinquies, I comma lettera b) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Permesso di costruire convenzionato (art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.); non sono comunque assentibili permessi di costruire per edificazioni su lotti non collegati alla viabilità primaria esistente o di progetto e/o direttamente attestati su strade urbane a scorrimento veloce o strade extraurbane;</b></li> </ul> <p>Per gli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- <b>D.I.A.;</b></li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato.</li> </ul> <p>Comparto minimo d'intervento per i S.U.E. o per Permessi di costruire convenzionati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 2 comma 2 e/o art. 43 comma 1 delle presenti n. t. a.</li> </ul>
-----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

....omissis.....

### ARTICOLO 21 bis AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalla Tabella delle aree residenziali di nuovo impianto frazionali l'intervento di Denuncia di inizio attività:*

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI	
Sigle distintiva	CF1.n – CF2.n – CF3.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<p>Per gli interventi di nuovo impianto, all'interno delle aree CF1.n.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa;</li> </ul> <p>Per gli interventi di nuovo impianto, all'interno delle aree CF2.n, CF3.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, incluso l'ampliamento di cui all'art. 14 delle presenti norme, nonché per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo:</li> <li>- <b>D.I.A.</b> / S.C.I.A.</li> <li>- Permesso di costruire</li> </ul>

....omissis.....

### ARTICOLO 22 AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalla Tabella delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici l'intervento di Denuncia di inizio attività:*

AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI	
Sigle distintive	CP.1.n -CP.2.n -CP.4.n - CP.6.n -CP.7.n -CP.8.n - CP.9.n - CP.10.n - CP.11.n - CP.12.n - CP.13.n – CP.14.n – CP.15.n – CP.16.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C

Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano di zona per l'edilizia economica e popolare</li> <li>- Strumenti di cui alla legge 179/1992</li> <li>- Art. 51 legge 865/1971 e atti conseguenti</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> </ul> <p>Per le sole aree contraddistinte dalle sigle CP11.1, CP14.1, CP16.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire convenzionato</li> </ul> <p>Dopo l'approvazione dei prescritti S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- <del>D.I.A.</del></li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

....omissis.....

### **ARTICOLO 22 bis AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI**

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalla Tabella delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici frazionali l'intervento di Denuncia di inizio attività:*

<b>AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI</b>	
Sigle distintive	CPF1.n - CPF2.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<p>Per gli interventi di nuovo impianto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano di zona per l'edilizia economica e popolare</li> <li>- Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica</li> <li>- Strumenti di cui alla legge 179/1992</li> <li>- Art. 51 legge 865/1971 e atti conseguenti</li> </ul> <p>interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, incluso l'ampliamento di cui all'art. 14 delle presenti norme, nonché per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>D.I.A.</del> / S.C.I.A.</li> <li>- Permesso di costruire</li> </ul>

....omissis.....

### **ARTICOLO 23 AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO**

*Per adeguarsi alla mutata normativa, si stralcia dalle Tabelle delle aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, consolidate e di riordino e completamento l'intervento di Denuncia di inizio attività:*

<b>AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>	
Sigle distintive	DI.0
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- <del>D.I.A.</del></li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 5° caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione finalizzati a cambio di destinazione d'uso o relativi ad insediamento interessato da preesistente destinazione commerciale per la vendita al dettaglio</li> </ul>

....omissis.....

<b>AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO</b>	
Sigle distintive	DI.3/B - DI.8 - DI.9 - DI.10 - DI.12 - DI.14 - DI.15 - DI.16 - DI.17

Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.</li> <li>- <del>D.I.A.</del></li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 delle L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> <li>- Piano Particolareggiato</li> </ul> <p>Nei seguenti casi:  ampliamenti superiori a quelli consentiti dall'art. 14 di insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E.;  ristrutturazioni integrali, sostituzioni che interessino quote superiori al 50% della superficie lorda di pavimento esistente;  cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse, della superficie utile preesistente industriale, artigianale, industriale o artigianale di alta tecnologia, artigianale di servizio superiore al 50% della superficie lorda di pavimento esistente di insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E.  completamento per aree non precedentemente interessate da S.U.E., se inferiori a 20.000 mq e collegate funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire convenzionato</li> </ul> <p>In caso di:  ristrutturazione urbanistica;  completamento per aree non precedentemente interessate da S.U.E. se superiori a 20.000 mq o non collegate funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa</li> </ul> </p>

....omissis.....

#### AUMENTO ALTEZZA MASSIMA

*Al fine di permettere un migliore svolgimento delle attività insediate, è intenzione dell'Amministrazione Comunale permettere una maggiore altezza (20 m) dei fabbricati nell' Area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.14 Pertanto la TABELLA è così modificata:*

....omissis.....

H = mt. 10,00 (sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto)

Per l'area DI.14 è ammessa un'altezza H di 20 m.

In sede di redazione di strumento urbanistico esecutivo o di rilascio di permesso di costruire convenzionato dovranno essere fornite specifiche analisi atte a dimostrare che la suddetta possibilità di aumento dell'altezza H fino a 20 m non generi effetti di rilievo sovracomunale di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale

....omissis.....

#### ARTICOLO 24 AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO

*Al fine di permettere una più sollecita attivazione degli interventi edilizi nelle aree di cui al presente articolo, viene aumentata la superficie fondiaria minima al di sotto della quale è possibile evitare il ricorso allo S.U.E. Pertanto il comma 1 viene così modificato:*

1. Il piano Regolatore individua e perimetra le porzioni del territorio prevalentemente destinate alla realizzazione di aree attrezzate di nuovo impianto per l'insediamento di attività industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 26 1°c. lettera a) della L.R. 56/77 s.m. ed i.; in tali aree, attraverso preventiva formazione di S.U.E., per superfici fondiarie maggiori di 2.000 mq 20.000 mq e quando non funzionalmente collegate con le opere di urbanizzazione primaria, il PRGC prevede la creazione di un tessuto urbanistico organico ed ordinato, dotato di infrastrutture primarie e secondarie adeguate al conseguimento di idonee condizioni di lavoro ed efficienza dei processi produttivi e congrue a finalità di salvaguardia ambientale ed alla tutela della salute.

*Viene inoltre modificata la tabella come segue:*

<b>AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO</b>	
Sigle distintive	DI.1 - DI.2 - DI.3/A - DI.4 – DI.4/A - DI.5 - DI.6 - DI.7 - DI.11 - DI.18 - DI.19
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	D
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Piano particolareggiato</li><li>- Piano per gli insediamenti produttivi</li><li>- Piano esecutivo convenzionato per superfici fondiarie maggiori di <b>20.000 mq</b> <b>2.000 mq o non funzionalmente collegate con le opere di urbanizzazione primaria;</b> per le “sub-aree DI1A, DI6A, DI7A alle condizioni di cui al comma 2 del presente articolo</li><li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 delle L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li></ul> <p>Per interventi di nuova costruzione con superfici fondiarie minori di <b>20.000 mq</b> <b>2.000 mq funzionalmente collegate con le opere di urbanizzazione primaria</b> e quando consentito dal comma 4 del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- permesso di costruire convenzionato;</li><li>- S.C.I.A. con atto unilaterale d’obbligo;</li><li>- <b>D.I.A. con atto unilaterale d’obbligo;</b></li></ul> <p>Nei soli casi d’intervento di ampliamento nei limiti dei parametri previsti, relativo ad edifici esistenti realizzati in attuazione di s.u.e., nonché ampliamenti ex articolo 14 e o interventi conservativi e di ristrutturazione per edifici produttivi preesistenti legittimamente realizzati o legittimati in virtù di provvedimento in sanatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- S.C.I.A.;</li><li>- <b>D.I.A.</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Permesso di costruire</li><li>- Permesso di costruire convenzionato;</li></ul> <p>Comparto minimo d’intervento per i S.U.E. o permessi di costruire convenzionati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Art. 2 comma 2 e/o art. 43 comma 1 delle presenti n. t. a.</li><li>- Perimetrazione sub-area per DI1A, DI6A, DI7A, DI7B</li></ul>

*Al fine di permettere un migliore svolgimento delle attività ivi insediate, è intenzione dell’Amministrazione Comunale permettere una maggiore altezza (20 m) dei fabbricati nelle Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di nuovo impianto DI.4, DI.6, DI.6/A, DI.6/B.*

*Pertanto la TABELLA è così modificata:*

*....omissis.....*

*Per le aree ~~DI.1,~~ DI.4, DI.6, DI.6/A, DI.6/B è ammessa un’altezza H di 20 m.*

*In sede di redazione di strumento urbanistico esecutivo o di rilascio di permesso di costruire convenzionato dovranno essere fornite specifiche analisi atte a dimostrare che la suddetta possibilità di aumento dell’altezza H fino a 20 m non generi effetti di rilievo sovracomunale di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale*

*....omissis.....*

## **ARTICOLI 27, 28, 29, 30, 31 AREE AGRICOLE**

**OTTIMIZZAZIONE DELLE NORME PER LE AREE AGRICOLE**

*Nell’attuale testo vigente delle NTA le prescrizioni relative alle aree agricole sono contenute nei seguenti cinque articoli:*

*Art. 27 AREE AGRICOLE*

*Art. 28 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME*

*Art. 29 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO*

*Art. 30 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI*

*Art. 31 AREE AGRICOLE: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DELLE ISTANZE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.*

ai quali segue un'unica tabella intestata "AREE AGRICOLE" che riassume e riporta alcune delle prescrizioni contenute nei suddetti articoli.

Nel Progetto Preliminare della presente Variante si era proposta una semplificazione condensando il contenuto dei suddetti 5 articoli in due soli articoli con le loro relative tabelle:

ART. 27 AREE AGRICOLE: INTERVENTI DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

ART. 27bis AREE AGRICOLE: INSEDIAMENTI COMPATIBILI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA

Tali tabelle venivano proposte, in quanto nelle attuali norme coesistono le sunnominate classificazioni all'interno di un'unica tabella "Aree agricole" e nell'articolo in maniera disomogenea. Tali nuove modifiche quindi non si configuravano come appesantimento, bensì come riepilogo schematico facilmente leggibile.

Come si poteva osservare dal testo coordinato delle N.d.A. se "per forma" erano cambiate molte cose, nella sostanza si trattava "solo" di spostamenti tra i vari articoli con minimi adattamenti lessicali.

Il pronunciamento di compatibilità sul progetto preliminare ex art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. da parte della Provincia di Asti allegato alla Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 28/12/2021 in una osservazione invita, per "ricostituire l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali" a ripristinare la normativa inerente le aree agricole proposta negli artt. 27 e 27 bis e schede di area 1/3, 2/3 e 3/3 alla precedente stesura di cui agli artt. 27, 28, 29, 30, 31 e tabella di zona e proposizione sulla base del PRG vigente delle modifiche della variante.

Tale osservazione viene accolta riportando il testo alla stesura originaria.

A maggior chiarimento si riportano nel seguito gli articoli 27, 28, 29, 30, 31 e la relativa tabella tenendo presente che in carattere **sottolineato** e **barrato** sono evidenziate le modifiche e gli stralci apportati con la presente Variante

## ARTICOLO 27

### AREE AGRICOLE

1. Le aree qualificate "agricole" nella cartografia del Piano regolatore generale sono destinate essenzialmente all'agricoltura e pertanto agli insediamenti preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria; vi sono vietati gli insediamenti, gli interventi e le opere incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte del territorio; ogni insediamento, intervento od opera edilizia deve integrarsi con l'ambiente naturale senza lesioni per lo stesso.
2. Sono compatibili con la destinazione delle aree agricole gli insediamenti, gli interventi e le opere di cui ai successivi commi 4, 9, e 12 del presente articolo, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni fissate dalle presenti norme; è altresì consentito alle condizioni eventualmente stabilite da specifiche disposizioni del Piano, il permanere di singoli insediamenti non agricoli già esistenti. Si applica il disposto dell'art. 38, comma 2, delle presenti norme, per i centri di servizio degli utenti della strada.
3. Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche ove occorra mediante **ristrutturazione integrale o sostituzione demolizione e successiva fedele ricostruzione** delle costruzioni esistenti prive di valore testimoniale, architettonico, storico o ambientale, **previa acquisizione del parere consultivo non vincolante della Commissione Locale del Paesaggio**), ampliamento e nuova costruzione dei fabbricati e delle strutture direttamente destinati all'esercizio dell'attività produttiva/agricola, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni contenute nelle presenti norme, nonché di ogni ulteriore disposizione comunale e intesa a disciplinare la tipologia e l'estetica delle costruzioni del territorio agricolo.
4. Sono altresì consentiti gli interventi di cui al precedente comma relativi alle infrastrutture, alle strutture, alle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione funzionali alle aziende agricole singole ed associate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.; il dimensionamento di strutture di ampliamento o di nuovo impianto sarà quello contenuto nei limiti previsti da specifiche norme di settore o, in assenza, nell'ambito di un lotto minimo di intervento con superficie pari a 1/10 delle aree coltivate per le produzioni inerenti a suddette strutture di supporto; i parametri edificatori di tali strutture limitatamente a Rc, H, Df, Dc, Ds sono quelli previsti in tabella, mentre non è da verificare alcun parametro di rapporto volumetrico (lf).
5. Nelle aree agricole sono inoltre consentiti gli interventi di cui al precedente terzo comma, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni ivi indicate, relativi ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo. La nuova costruzione delle residenze predette per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i salariati fissi addetti alla conduzione del fondo è ammessa ove gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti risultino inadeguati, **da un punto di vista igienico-sanitario**, a soddisfare il bisogno abitativo **predette da dimostrare con perizia asseverata da tecnico abilitato** comunque nei limiti complessivi di cui al successivo comma 2 dell'art. 30 delle presenti Norme; essa è comunque ammessa anche nelle aree agricole a vincolo di tutela paesistica di cui al comma 2 dell'articolo 11, esclusivamente a servizio di aziende agricole già esistenti in loco alla data di approvazione del P.R.G.C. da parte della Regione Piemonte e prive di porzioni di terreno non soggette a vincolo paesistico.
6. Nella realizzazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione di cui ai precedenti commi 3 e 4 non può essere superato il rapporto di copertura di un terzo rispetto alla superficie del lotto e devono essere verificati i requisiti di ruralità, relativamente al lotto minimo di intervento di cui alla legge 133/94; negli interventi predetti relativi ai fabbricati di cui al comma 5 non possono essere superati gli indici di densità fondiaria fissati dalla legge urbanistica

regionale (comma 12 dell'art. 25 legge reg. 56/1977 e succ. mod.), con l'applicazione dei criteri dalla stessa previsti relativamente al computo dei terreni cui è riferito l'indice, alle relative colture e al computo del volume realizzabile, nè il rapporto di copertura di un terzo riferito al lotto oggetto dell'intervento. Al fine dell'applicazione degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda anche non contigui ed in comuni diversi purché entro una distanza di 6 Km dal centro aziendale o, quando superiore, venga ritenuta congrua dalla commissione agricola comunale.

7. Ove sia accertato un particolare disagio abitativo e, contemporaneamente, un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli fino al limite complessivo di 400 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui al precedente comma. Sono altresì consentite, anche in deroga alle limitazioni poste dal Piano regolatore, le aggiunte di strutture tecniche rispettose delle prescrizioni del presente PRG in tema di tipologie edilizie necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici nei fabbricati esistenti dell'azienda agricola.

8. Il rilascio dei permessi di costruire per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato di fattori produttivi, atto a produrre beni; i permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate esclusivamente:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e della L.R. 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. 63/78 e s.m. ed i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

tutti gli altri permessi sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi vi abbia titolo. Il rilascio dei permessi per gli interventi di cui ai precedenti commi è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto unilaterale d'obbligo che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 ed s.m.i., con il quale l'avente titolo, per sè e per i suoi aventi causa, vincola la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola; nel caso di nuova costruzione per la residenza rurale, l'atto dichiara altresì le colture ai fini della determinazione dell'indice di densità fondiaria applicabile, e contiene il vincolo di inedificabilità dei terreni, anche discontinui, utilizzati per soddisfare l'indice predetto. Nel caso invece di fabbricati per l'allevamento di animali e/o maneggi, l'atto dovrà contenere la dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

Nel caso, infine, di fabbricati produttivi agricoli, lo stesso atto dovrà indicare oltre alle colture, le prescrizioni previste dall'art.25 comma 20 della L.R. 56/77.

L'atto è trascritto a cura dell'A.C. e a spese del concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.

9. Negli edifici esistenti, anche eventualmente frazionati a costituire porzioni indipendenti, nelle aree agricole alla data del 30 giugno 1993 (data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera regionale di approvazione della variante al P.R.G. relativa alle aree agricole), e attualmente abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa, sono consentiti anche per le destinazioni di cui al successivo comma 12 e nei limiti dallo stesso fissati, gli interventi previsti nella tabella dell'art. 31 delle presenti norme; gli interventi predetti possono interessare, oltre ~~alternativamente~~ all'uso della facoltà di ampliamento di cui alle presenti norme, anche i volumi rustici e comunque le parti dell'edificio principale, chiuse o aperte, ~~originariamente non destinate all'abitazione~~; nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione integrale con identità di sedime, è consentita la sopraelevazione del fabbricato nella minima misura atta a garantire le altezze

richieste per l'abitabilità o agibilità dei piani già esistenti nel fabbricato, nei limiti comunque di metri uno e cinquanta complessivi; le sopraelevazioni predette devono comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto e l'orditura in legno; la sopraelevazione che interessi una porzione limitata del fabbricato deve essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio.

6. La disposizione di cui al precedente comma non si applica alle pertinenze riconducibili alle Sap, quali semplici tettoie, ai bassi fabbricati ed ai ripostigli e depositi.

7. La disposizione di cui al comma 9 non si applica altresì:

- alle costruzioni rustiche, o comunque esclusivamente produttive, non facenti parte dell'edificio principale dotato di volumi originariamente abitativi, che fronteggiano fabbricati di altra proprietà a distanza inferiore a metri dieci in mancanza dell'assenso della proprietà confinante; dette pertinenze, se demolite e non più ricostruite, concorreranno all'ampliamento dell'edificio principale;

- alle costruzioni realizzate mediante l'uso di materiali non tradizionali (quali prefabbricati, blocchi di cemento, ecc.) se non adeguate alle norme di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola") e previo parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008;

- agli edifici classificati notevoli di cui al comma 7;

i fabbricati di cui al comma 10 ed al presente comma, situati in prossimità degli edifici di cui al precedente comma 9, possono essere destinati mediante il minimo intervento edilizio necessario anche a fini ambientali a funzioni esclusivamente accessorie rispetto a quelle svolte negli edifici principali anzidetti, quali ad esempio il ricovero di veicoli, combustibile, e scorte, ecc.; nel rispetto del calcolo del volume esistente di cui all'articolo 3 comma 8, dei parametri edilizi, delle destinazioni d'uso contenuti nella tabella dell'art. 31 e delle indicazioni tipologiche di cui all'articolo 34 delle presenti norme è possibile, attraverso la redazione di un piano di recupero permesso di costruire convenzionato, attuare l'intervento di sostituzione dei fabbricati di cui al presente comma finalizzato allo scopo di ampliare l'edificio residenziale esistente; qualora obiettive ragioni morfologiche e orografiche rendano inopportuno l'ampliamento dell'edificio residenziale principale, è consentito, in tutto o in parte, l'autonomo recupero dei rustici mediante l'intervento di sostituzione da attuarsi sul sedime del fabbricato secondario nel rispetto dei parametri di zona con esclusione della verifica del volume in relazione alle colture.

8. Attraverso gli interventi di cui al precedente comma 9 e con le limitazioni di cui ai commi 10 e 11 è consentito realizzare esclusivamente unità immobiliari destinate all'abitazione, in misura non superiore a due unità per ogni edificio esistente anche eventualmente frazionato a costituire porzione indipendente al 30.06.1993, con il limite complessivo di 400 metri quadrati di superficie lorda di pavimento abitativa, nonché attività di ristorazione e somministrazione bevande, commerciali anche al dettaglio o artigianali per una superficie non superiore ai 250 mq, purché abbiano carattere complementare all'attività agricola. E' altresì consentito, nel rispetto dei disposti dell'articolo 34 delle presenti norme e previa redazione di piano di recupero, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, che dovrà individuare gli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. o l'eventuale monetizzazione degli stessi ai sensi dell'art. 21, comma 4bis, della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria, realizzare negli edifici esistenti di cui al comma 9 e con le limitazioni di cui ai commi 10 e 11:

- unità abitative e superfici residenziali superiori ai limiti di cui sopra;
- edifici residenziali con caratteristiche tipologiche differenti da quelle dell'edificio preesistente con esclusione degli edifici classificati notevoli;
- attività turistico ricettive, attività ricreative, sportive o culturali e , per una superficie SIp non superiore a 250 mq, di supporto alla residenza, quali quelle artigianali di servizio o che abbiano carattere complementare all'attività agricola non nocive nè moleste, o quelle commerciali di vendita al dettaglio; l'insediamento delle attrezzature dianzi indicate

comporta l'obbligo di garantire gli spazi per parcheggio pubblico e privato prescritti dalle norme vigenti

Detti interventi sono realizzabili con permesso di costruire quando è già stato presentato un permesso di costruire convenzionato in cui siano stati assolti gli impegni relativi alla cessione degli standard o alla loro monetizzazione.

9. Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., gli edifici siti in area agricola notevoli per le caratteristiche storiche e/o architettoniche, dotati di destinazione d'uso non agricola in essi consolidata; di tali edifici il Piano prevede il riutilizzo anche per nuove destinazioni d'uso, ritenute compatibili con le parti di territorio nelle quali gli edifici sono insediati. La successiva tabella allegata all'art. 31 delle presenti norme indica i possibili interventi.

10. La tabella relativa alle "aree agricole" e le norme di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola") disciplinano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite negli "edifici notevoli siti in area agricola" e le relative destinazioni d'uso.

11. Gli edifici residenziali siti nel territorio agricolo, o con parte del lotto di pertinenza in area agricola, possono essere dotati delle seguenti pertinenze :

- a) autorimesse che non costituiscano Sup come definita all'art. 3 comma 6.2 in misura non superiore a 70 mq
- b) tettoie e porticati aperti, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 120 mq. per unità immobiliare; di tale superficie un massimo di 12 mq potrà essere chiusa e destinata, previo atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso, al ricovero di animali anche in deroga ai parametri di cui al precedente art. 3 comma 6.2
- c) spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco e relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché locali accessori in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e/o seminterrati e non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra che non costituiscano comunque superficie utili di progetto (Sup) come definita all'art. 3 comma 6.1, ad eccezione degli eventuali locali per spogliatoio e servizi igienici di altezza 2,40 m.;
- d) cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 80 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile di progetto (Sup) come definita dall'articolo 3, comma 6.2, delle presenti norme

All'interno delle aree agricole ricadenti nel sito di interesse comunitario (S.I.C.) come individuato nell'elaborato 22B.n, le consistenze di cui sopra sono così stabilite:

- a1) autorimesse che non costituiscano Sup come definita all'art. 3 comma 6.2 in misura non superiore a due posti auto per unità immobiliare e comunque di superficie coperta non superiore a 35 mq
- b1) tettoie e porticati aperti, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 60 mq. per unità immobiliare
- c1) spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco e relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché locali accessori in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e/o seminterrati e non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra che non costituiscano comunque superficie utili di progetto (Sup) come definita all'art. 3 comma 6.1, ad eccezione degli eventuali locali per spogliatoio e servizi igienici di altezza 2,40 m.;
- d1) cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 50 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile di progetto (Sup) come definita dall'articolo 3, comma 6.2, delle presenti norme

Gli interventi sopra consentiti dovranno rispettare le prescrizioni del comma 3 dell'art. 33 delle presenti Norme

Non sono ammesse realizzazioni autonome di queste strutture

12. Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 9 e 10 devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale, e nel rispetto delle prescrizioni del presente P.R.G. in tema di tipologie edilizie, nonché delle prescrizioni edilizie di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola").
13. Trovano applicazione i commi 9, **10, 11**, 15, 16, 18, 19 e 20 dell'art. 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni.
14. Gli interventi edilizi all'interno delle "Area di eccellenza paesistica" indicate sull'Elaborato 22B.2 Sud, sono altresì sottoposti al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 11 quater delle presenti Norme"
15. Nell'ambito delle aziende agricole esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo di porzioni non eccedenti il 30% della superficie coperta esistente e comunque con un massimo di 250 mq, per la lavorazione e trasformazione di prodotti di provenienza agricola dei quali almeno una parte derivanti dall'azienda agricola stessa.
16. **In relazione alla L.R. 1/2019 "Riordino delle norme in materia di agricoltura e di sviluppo rurale" l'attività agrituristica è normata dagli art. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35e 36 del Capo II "Disposizioni in materia di esercizio delle attività agrituristiche".**

## ARTICOLO 28

### AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME

1. Nelle aree agricole del P.R.G. è consentita la realizzazione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame **nonché relative concimaie nel rispetto delle normative igieniche previste dai regolamenti comunali vigenti.**
2. Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli idonea a garantire una produzione aziendale di unità foraggiera tale da soddisfare il 40% dell'alimentazione complessiva del bestiame allevabile e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto; il rapporto tra la somma delle unità foraggere prodotte ed acquistabili ed il consumo pro capite determina il peso vivo allevabile in azienda, il conseguente numero dei capi allevabili e le dimensioni delle strutture di ricovero.
3. In ogni caso rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame per i quali la superficie utile della stalla o, comunque, del fabbricato destinato al ricovero del bestiame, sia contenuta nei seguenti limiti:
  - 1) allevamento di bovini ed equini: mq. 100
  - 2) allevamento di ovini, caprini, suini e volatili: mq. 70
  - 3) allevamento di animali da cortile mq. 50.
- 3 bis Attraverso idonea convenzione che ne vincoli la destinazione d'uso, è consentita la realizzazione di strutture quali maneggi, centri di addestramento, centri per la pratica equestre rivolta a soggetti disabili, per il ricovero, la custodia e l'utilizzo di animali non destinati all'uso alimentare. Tali strutture possono prevedere anche locali di servizio nei limiti di cui alla tabella allegata all'articolo 31 delle presenti norme.
4. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'**allevatore imprenditore agricolo** l'esistenza di un contratto di affitto **della durata ritenuta congrua dalla Commissione Consultiva per l'Agricoltura**, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.
5. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto **con le modalità di cui al comma precedente.**
6. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permesso di costruire.
7. Le domande dirette ad ottenere permessi relativi agli allevamenti indicati nel presente articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.
8. Gli allevamenti di cui al presente articolo conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica,

umentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

9. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con sostituzione dei fabbricati destinati all'allevamento di bestiame nell'ambito dell'attività aziendale agricola, di cui al comma 2 del presente articolo sono soggette ai parametri ed alla disciplina delle trasformazioni edilizie definite dalla tabella allegata alle presenti norme **nonché alle prescrizioni del Regolamento di Polizia Rurale vigente**.
10. Gli impianti di allevamento di bestiame non rientranti nell'ambito dell'attività aziendale agricola ai sensi del comma 2 del presente articolo sono insediabili nelle aree agricole di cui all'art. 27 subordinatamente ad approvazione di una Variante ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. nonché alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ivi compresi impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento garantendo comunque una quota di superficie libera pari ai 2/3 dell'intero lotto e la piantumazione del perimetro dell'area interessata con una fascia di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, avente profondità minima di mt. 10,00 e a file sfalsate.
11. L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti di cui al comma 2 e 10 che precedono, fatti salvi i requisiti minimi di cui alle vigenti normative sanitarie in materia, è soggetta alle seguenti prescrizioni:
  - a) distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G.C. come "territori urbanizzati ed urbanizzanti" e da aree cartograficamente vincolate dal P.R.G. come "standard urbanistici", ad esclusione delle aree di pertinenza della viabilità: mt.200; nel caso di insediamenti esistenti a distanza inferiore è ammessa la rilocalizzazione in loco purché migliorativa rispetto alla situazione esistente e comunque a non meno di mt 100
  - b) distanza dai confini di proprietà: 10,00 mt, sarà possibile una distanza inferiore previo assenso dei proprietari confinanti; sono inoltre applicabili le disposizioni di cui ai commi 9, 10 dell'articolo 13 relativamente ai bassi fabbricati non costituenti struttura principale dell'attività di allevamento ma solo complemento pertinenziale per stazionamento o riparo temporaneo degli animali fatto salvo il rispetto dei restanti altri parametri di cui al presente comma
  - c) distanza dall'alloggio per la custodia o altro fabbricato residenziale della stessa proprietà: 10 mt.
  - d) nel caso di ampliamento di fabbricati allo scopo destinati, esistenti alla data del 4/10/2011: distanza da fabbricati di proprietà diverse con destinazioni residenziale = 75 mt sarà possibile una diminuzione ulteriore previo assenso dei proprietari confinanti con minimo comunque di mt. 50; da fabbricati di proprietà diverse con altra destinazione non connessa all'attività agricola = minimo 20 mt; nel caso di fabbricati allo scopo destinati di nuova realizzazione: distanza da fabbricati di proprietà diverse con destinazioni residenziale = 150 mt sarà possibile una diminuzione ulteriore previo assenso dei proprietari confinanti con minimo comunque di mt. 50; da fabbricati di proprietà diverse con altra destinazione non connessa all'attività agricola = minimo 50 mt; le suddette distanze sono comunque ulteriormente derogabili, purché non riguardino edifici notevoli in area agricola ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 ed edifici della tradizione rurale astigiana e con valenza storico-documentale (lett. E ed F della classificazione dei fabbricati esistenti in zona agricola), nel caso di documentata impossibilità di localizzazione alternativa del fabbricato per l'allevamento del bestiame all'interno dell'azienda agricola.

Per l'edificazione dei fabbricati destinati agli allevamenti di cui ai commi 3 e 3 bis del presente articolo e al comma 15 lettera b) del precedente articolo 27, le distanze sopra citate **vengono possono essere** ridotte fino ad un massimo del 50% **previo assenso dei proprietari confinanti**.
12. E' ammessa, per ciascun allevamento di cui al comma 10 che precede, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile non superiore a mq. 150.

13. L'edificazione dei fabbricati di cui ai commi 2, 3 bis, 10 è condizionata ad uno studio che minimizzi l'impatto ambientale secondo gli indirizzi operativi di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola").

## **ARTICOLO 29**

### **AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO**

1. Nelle aree agricole del P.R.G. è consentita la realizzazione di strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, nonché delle strutture di cui al comma 4 del precedente articolo 27.
2. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con sostituzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle limitazioni ed alle prescrizioni recate dalle tabelle allegare alle presenti norme, nonché delle specifiche norme operative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola").
3. I permessi inerenti ai fabbricati di cui al presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.
4. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata ai fini del rilascio dell'atto di assenso, dalla Commissione comunale agricoltura, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.
5. Nelle aree agricole del P.R.G. è sempre consentita indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi, aventi superficie coperta non superiore a 6 mq., altezza massima inferiore a mt. 2,40 e numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive; tali fabbricati devono essere intonacati o realizzati con muratura in mattoni a faccia vista, e muniti di copertura in cotto con tetto a falda; per i bassi fabbricati di cui sopra il lotto minimo d'intervento dovrà essere non inferiore a 3.000 mq e gli stessi non potranno essere costruiti a confine.

## ARTICOLO 30

### AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI

1. Non è consentita la nuova costruzione di residenze agricole nel caso in cui la dimensione dell'azienda risulti inferiore a 120 "giornate lavorative" annue calcolate mediante l'uso delle "tabelle piano di miglioramento" di cui alla L. R. 28.10.86 n. 44.
2. Fatto salvo il rispetto degli indici di cui all'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77, è consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 120 ma inferiore a 300; non superiore a 1000 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300 ma inferiore a 1000; oltre le 1000 giornate lavorative in ogni caso il volume abitativo al servizio dell'azienda non deve essere nel complesso superiore a 1500 mc. ~~Le suddette abitazioni dovranno comunque essere localizzate nel raggio di 300 mt dal centro dell'edificato che identifica l'azienda agricola.~~
3. Il precedente comma 2 si applica con le procedure e le modalità del precedente art. 27.
4. Il rilascio dei permessi per la ristrutturazione e ampliamento degli edifici rurali di cui alla lettera m) del comma 2 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.ed i. è autorizzato su istanza di imprenditore agricolo non a titolo principale di cui al penultimo e ultimo comma della L. R. 63/78 la cui superficie utile residenziale in incremento, commisurata all'ampiezza dell'unità familiare insediata, è regolata dalle disposizioni degli artt.: 27, 28, 29, 30, 31, 34 e dai parametri stabiliti nella tabella delle aree agricole.
5. Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni di residenze rurali sono soggette altresì alle specifiche norme operative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola")

## ARTICOLO 31

### AREE AGRICOLE: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DELLE ISTANZE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Le istanze dirette ad ottenere permessi a realizzare in area agricola nuove costruzioni, ampliamenti (che non siano richiesti ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme) o demolizioni - ricostruzioni di edifici esistenti, a fini residenziali, devono essere corredate dai seguenti atti:
  - 1) documentazione o dichiarazione comprovante la condizione soggettiva del richiedente;
  - 2) titolo di proprietà od altro valido titolo idoneo a conferire il diritto di eseguire l'intervento edilizio progettato, relativamente al lotto su cui insiste l'intervento stesso;
  - 3) documentazione comprovante l'esistenza dell'azienda agricola, la dimensione ed i caratteri di questa, ove l'intervento presupponga la presenza dell'azienda medesima; e pertanto:
    - a) elencazione dei terreni in proprietà, in affitto od in altra condizione di disponibilità;
    - b) rappresentazione grafica, su mappe catastali, dei terreni componenti a qualunque titolo l'azienda, realizzata in modo da rendere evidente la diversa condizione giuridica dei fondi;
    - c) rappresentazione grafica riportante la localizzazione del centro aziendale, i fabbricati esistenti destinati all'azienda e la destinazione d'uso degli stessi o delle loro parti; ~~tale rappresentazione deve essere idonea a dimostrare che l'intervento proposto ricade nel raggio di trecento metri dall'area in cui è razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'agricoltore;~~
    - d) elencazione delle attrezzature tecniche e delle macchine esistenti nell'azienda;
    - e) descrizione del patrimonio zootecnico, ove esistente;
    - f) descrizione dell'attività dell'azienda, degli eventuali investimenti, e degli eventuali programmi di sviluppo;
    - g) descrizione nominativa della consistenza occupazionale;
  - 4) certificati catastali od atti trascritti comprovanti la proprietà dei fondi che versano in tale condizione giuridica rispetto al richiedente ed ai suoi familiari;
  - 5) dichiarazione del richiedente la concessione, unitamente a dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata nelle forme e sotto le comminatorie di legge da parte del concedente, relativamente ai fondi tratti in affitto o in altra analoga condizione;
  - 6) dichiarazione di vincolo per i terreni in proprietà del richiedente che concorrono a formare l'indice fondiario, e prova della proprietà degli stessi;
  - 7) atto trascritto di obbligo, di cui al comma 8 del precedente articolo 27;
  - 8) rappresentazione grafica su mappe catastali dei terreni asserviti all'indice fondiario, eventualmente coincidente con quella di cui al precedente n. 3) lettera b), del presente articolo, con indicazione delle colture di ciascun fondo e con conteggio analitico dimostrativo del rispetto degli indici fondiari
  - 9) documentazione dettagliata delle "giornate lavorative" annue computabili, quando le stesse rilevano ai fini del rilascio della concessione.
2. Le istanze dirette ad ottenere permessi a realizzare in area agricola nuove costruzioni o demolizioni - ricostruzioni di fabbricati di servizio o per il ricovero del bestiame devono essere corredate dagli atti indicati nel precedente comma, con i numeri 1,2,3 (lettera "a" e "b"), 7.

## TABELLA

<b>AREE AGRICOLE</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	E
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<p>Per l'esecuzione delle opere relative :</p> <p>ai fabbricati ed alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei coltivatori;</p> <p>agli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa;</p> <p>alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada", nelle parti di territorio in cui detti interventi siano consentiti;</p> <p>ai fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola" nel caso in cui non comportino incremento del carico urbanistico preesistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C.I.L.A.</li> <li>- S.C.I.A.;</li> <li><del>- D.I.A.</del></li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- <del>Permesso di costruire convenzionato</del>;</li> </ul> <p>Per l'esecuzione delle opere relative :</p> <p>ai fabbricati classificati come "edifici notevoli in aree agricole" nel caso in cui comportino incremento del carico urbanistico preesistente;</p> <p>alla realizzazione di attrezzature per attività turistico ricettiva, ricreative, sportive o culturali, artigianali e commerciali (eccedenti le superfici di cui al comma 12 dell'art.27) nell'ambito del recupero di edifici esistenti di cui al comma 9 dell'art.27.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Strumento Urbanistico Esecutivo</del></li> <li>- <del>Permesso di costruire convenzionato</del></li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agricola produttiva;</li> <li>- Residenziale agricola;</li> </ul> <p>Negli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa e nei fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Turistica, ricettiva;</li> <li>- Sportiva, per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Ristorazione e somministrazione bevande in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per i pubblici esercizi;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio o che abbia carattere complementare all'attività agricola</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati ed alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli <u>a titolo principale di quelli part – time a titolo professionale</u> e dei coltivatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ampliamento di cui al 7° comma all'art. 27 delle N.d.A.</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- nuovo impianto <u>(ad esclusione della nuova residenza per gli imprenditori agricoli part-time/non a titolo professionale, così come previsto dall'art.25 comma 2 lettera m) L.R. 56/77 e s. m. ed i.);</u></li> </ul> <p>Negli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero o una tipologia non congrua con quella caratteristica della zona; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto <del>degli artt. 33 e 34</del> delle presenti N.T.A.; è consentita la riedificazione dell'edificio oggetto d'intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà confinanti con il lotto di pertinenza;</li> <li>- ampliamento <del>di cui all' art. 14</del> <u>con i limiti di cui all'art. 14 e 14 bis delle presenti N.d. A;</u></li> <li>- nuovo impianto per le pertinenze di cui il comma 15 dell'art. 27 delle presenti <u>N.d.A.</u></li> </ul> <p>nei fabbricati classificati come "edifici notevoli in aree agricole":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- <u>ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto degli artt. 33 e 34 delle presenti N.T.A.; tale intervento deve essere sottoposto a preventivo parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008 ad esclusione di quelli relativi alla demolizione di superfetazioni, parti incongrue degli edifici o del complesso edificato.</u></li> <li>- <u>Nuovo impianto per le pertinenze di cui al comma 9 dell'art. 27 delle presenti N.T.A.; tali interventi devono essere sottoposti a preventivo parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008.</u></li> </ul> <p>-</p>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati destinati alla residenza dei soggetti di cui all'8° comma del precedente art. 27, valgono i seguenti indici fondiari (If):</p> <p>Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq</p> <p>Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc/mq</p> <p>Terreni a colture legnose specializzate : 0,03 mc/mq</p> <p>Terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq</p> <p>Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ha per azienda) : 0,01 mc/mq</p> <p>Terreni a pascolo ed a prato - pascolo di aziende silvo-pastorali ( per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni Azienda) : 0,001 mc/mq</p>

	<p>Per tutti gli interventi consentiti che non siano rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente (con esclusione di quelli finalizzati alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada"):</p> <p>Rc = 1/3  H = mt. 8,50  Df = mt. 10,00  Dc = mt. 5,00  Ds = mt. 20,00 o secondo la classificazione delle strade pubbliche poste al di fuori dei centri abitati (determinati ai sensi del "nuovo Codice della strada") e le distanze minime delle costruzioni dai loro cigli sono normativamente definite dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.</p> <p>Distanza da strade pubbliche all' interno dei centri abitati (determinati ai sensi del "nuovo Codice della strada") e vicinali di uso pubblico = mt. 10,00  Distanza da strade vicinali private = mt. 5,00  Sono consentite :  - l'edificazione in aderenza;  - l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13</p> <p>Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) incrementata a seguito di intervento, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 <u>per gli edifici a destinazione residenziale</u>  Ppl = <u>5% Sc per gli edifici produttivi agricoli</u></p> <p>Per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati destinati all'allevamento di bestiame di cui al comma 2 e 10 dell'art. 28 delle presenti norme:  Rc = 1/3  H = 8,50 mt.  Df = vedere art. 28 comma 11  Dc = vedere art. 28 comma 11</p> <p>Distanza dall'alloggio per la custodia = vedere art. 28 comma 11  Distanza da fabbricati di proprietà di terzi = vedere art. 28 comma 11  Distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G. come "territori urbanizzati ed urbanizzandi" e da aree cartograficamente vincolate dal P.R.G. come "standard urbanistici" = 200,00 mt.</p> <p>Per gli interventi finalizzati alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada" nelle parti di territorio in cui detti interventi siano consentiti:  Rc = 1/3  H = 4,50 mt. (sono consentite altezze superiori per l'installazione di strutture tecniche o di segnaletica stradale e pubblicitaria).  Df = 10,00 mt.  Dc = 5,00 mt.</p> <p>Le aree per il parcheggio dovranno essere dimensionate in sede di istanza di permesso di costruire in relazione al numero degli utenti previsti.</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p><del>Nell'ambito del prescritto Strumento urbanistico esecutivo Permesso di costruire convenzionato o Permesso di costruire:</del>  <del>- al servizio degli insediamenti di destinazione turistico ricettiva -</del>  <del>25 mq./90 mc, da assoggettare ad uso pubblico, tra le aree fondiarie di pertinenza dell' intervento;</del>  <del>- al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, produttiva artigianale di servizio -</del>  <del>100% della superficie lorda di pavimento, da assoggettare ad uso pubblico, tra le aree fondiarie di pertinenza dell' intervento;</del></p>

	<p>Le aree a servizi calcolate secondo l'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. dovranno essere monetizzate. Qualora l'Amministrazione ritenesse giustificata un'autonoma localizzazione di dette aree, da parte del richiedente l'intervento dovrà essere presentato e sottoscritto un atto unilaterale di cessione o di asservimento ad uso pubblico.</p> <p>Qualora l'Amministrazione non ritenesse giustificata un'autonoma localizzazione di dette aree, dovrà essere versato il corrispettivo equivalente monetario.</p> <p>Nel caso di un'alternanza di cambi di destinazione d'uso consentiti il soddisfacimento degli standards delle aree a servizi avverrà solo se verrà riscontrato un incremento della quantità di superficie a servizi dovuta.</p> <p>Nell'ambito dello Strumento urbanistico esecutivo, prescritto per gli interventi che comportino incremento del carico urbanistico preesistente, sui fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola", dovranno essere previsti, prioritariamente, tra le aree agricole di proprietà del proponente, spazi da destinare, tramite l'assoggettamento all'uso pubblico, a servizi, nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi = 25,00 mq./90,00 mc.;</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero = 100% della superficie lorda di pavimento (Slp).</li> </ul> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli di destinazione agricola produttiva e residenziale agricola, in assenza di Piano di Recupero</p>	<p><del>Insediamenti, con carattere complementare all'attività agricola, a destinazione Commerciale per la vendita al dettaglio, Produttiva artigianale di servizio e Produttiva artigianale:</del></p> <p><del>= mq. 250 di superficie lorda di pavimento (Slp), in ragione di un solo esercizio per ciascun fabbricato;</del></p> <p><del>Mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola e non più necessari per la stessa, finalizzati alla creazione di insediamenti a destinazione Residenziale:</del></p> <p><del>= Incrementi in misura non superiore a due unità per ogni edificio, con il limite complessivo di 400 metri quadrati di superficie lorda di pavimento abitativa (Slp);</del></p> <p><del>È inoltre consentito un ampliamento delle unità commerciali legittime in atto non superiore al 100% della Slp esistente.</del></p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Gli immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso diverso da quello agricolo - produttivo o residenziale - agricolo, possono conservare la destinazione in atto.</p> <p>In tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero <del>e una tipologia non congrua con quella caratteristica della zona</del>; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto degli artt. 33 e 34 delle presenti N.T.A.; è consentita la</li> </ul>

	<p>riedificazione dell'edificio oggetto d'intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà confinanti con il lotto di pertinenza;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento di cui all'art. 14;</li> </ul> <p>Gli immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad usi produttivi industriali ed artigianali, possono conservare la destinazione in atto.</p> <p>In tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- <del>previa redazione di apposito S.U.E o</del> Permessi di costruire Convenzionato, ristrutturazione integrale o sostituzione;</li> <li>- ampliamenti, assentibili una sola volta, nella misura massima del 50% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 100 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.</li> </ul> <p>gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare tutti i parametri di edificazione prescritti dalla presente tabella, ad eccezione degli Indici di edificabilità fondiaria (If).</p>
Ambiti di conservazione	<p>Le tavole del PRG individuano, all'interno delle aree agricole, gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale, cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle dei seguenti artt. 33.e 34. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39 (ora D.Lgs 42/2004), gli interventi edilizi di ristrutturazione e di ampliamento ammessi sugli immobili classificati nelle categorie F ed E di cui agli Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola allegati al Regolamento Edilizio Comunale, assimilabili rispettivamente ai lotti di tipo B e C in aree di conservazione, <del>e sugli edifici notevoli in area agricola, di cui alle legende delle tavv. 22.1 e 22.2 del P.R.G.C.,</del> sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..</p> <p>Per gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale che non siano classificati dal P.R.G. come "edifici notevoli in aree agricole" è consentito l' ampliamento di cui all' articolo 14</p>
Limiti dei locali di servizio di cui al comma 3 bis dell'art. 28 delle n.t.a.	<p><del>È consentita la realizzazione di locali al servizio degli insediamenti di cui al comma 3 bis dell'articolo 28 delle presenti norme, nelle seguenti misure:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- un'unità immobiliare da destinare alla residenza per una superficie lorda di pavimento massima pari a 70 mq</del></li> <li><del>- locali accessori per una superficie lorda di pavimento massima pari a 200 mq</del></li> </ul>

## ARTICOLO 34

### PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE E NEI NUCLEI FRAZIONALI

1. Gli interventi edilizi effettuati nelle aree di cui al presente articolo devono realizzare, con il maggior livello di funzionalità possibile, equilibrati inserimenti nell'ambiente naturale, caratterizzati dal rispetto della tradizione edilizia delle campagne del Monferrato e dei valori ambientali, storici e testimoniali espressi dal luogo, evitando l'alterazione degli assetti tipologici e compositivi caratteristici di quella tradizione; ove occorra, e nei limiti di quanto è compatibile con l'entità e la natura dell'intervento, quest'ultimo deve comportare anche il miglioramento o il recupero dell'ambiente naturale circostante.
2. Agli interventi di recupero e di ampliamento di fabbricati esistenti nelle aree agricole e a tutti gli interventi edilizi da realizzare nei nuclei frazionali, si applicano le disposizioni ~~di cui ai commi 3 e 4 del precedente articolo 33~~ contenute all'Art. 42 delle presenti NTA.
3. Le recinzioni devono creare il minor ingombro ed il minor richiamo visivo possibile; è preferita la recinzione a giorno; sono consentite le recinzioni formate da siepi, anche dotate di maglie metalliche incorporate, da reti metalliche stampate, stirate o plastificate; ove occorra, sono altresì consentiti manufatti protettivi in legno, ferro o muratura di mattoni di tipo tradizionale.
4. L'eventuale tamponamento dei vecchi fienili, porticati o loggiati a luci archivoltate dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie e nel contesto degli interventi edilizi ammessi in area.
5. Gli interventi edilizi in area agricola sono disciplinati dalle specifiche norme operative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola")
6. Per gli strumenti urbanistici esecutivi nelle aree di nuovo impianto, dovranno essere inoltre rispettati gli indirizzi e le prescrizioni per la qualità dei nuovi interventi contenute nell'appendice "INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO" alle presenti norme tecniche di attuazione.

### **3 VERIFICHE DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE 37 AL P.R.G.C.**

#### **3.1 VERIFICHE DISPOSTI DEL 5° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M. ED I.**

La variante attuale, denominata Variante Parziale n. 37 è, come le precedenti, redatta secondo i disposti del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. in quanto:

- non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente, anche con riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non genera statuizioni normative o tecniche di rilevanza sovracomunale;
- non riduce la quantità complessiva delle aree a servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto, in ogni modo, dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- non aumenta la quantità complessiva delle aree a servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRGC vigente come modificata dalle successive Varianti strutturali ed ex art. 16 bis della LR 56/77 approvate;
- non incrementa le superfici territoriali o gli indici d'edificabilità previsti dal PRGC vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive risultanti dagli atti del piano medesimo, in misura superiore al 2%;
- non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente;
- non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 già presenti in P.R.G., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;
- non introduce nuove previsioni insediative sul territorio comunale;
- complessivamente tutte le varianti parziali introdotte al PRGC non superano i limiti previsti dal 5° comma del medesimo articolo 17 della legge urbanistica regionale;
- la variante, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni.

Essendo la presente Variante Parziale 37 esclusivamente normativa non incide in alcun modo sulla capacità insediativa residenziale, sulla quantità delle aree a servizi, sulla quantità delle aree produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive e pertanto non abbisogna dei prospetti numerici richiesti dal comma 7 dell'articolo 17 della LR 56/77 e s.m. ed i..

#### 4 VERIFICHE COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Come evidenziato dall'Allegato VI del D. Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", il processo di valutazione ambientale strategica deve includere informazioni finalizzate a chiarire il grado di correlazione tra il piano o programma oggetto di valutazione e altri piani o programmi ad esso pertinenti (lettera a.), evidenziando altresì le modalità con cui sono stati recepiti gli obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o statale (lettera e.).

La costruzione e la successiva verifica di ipotesi di piano in linea con le politiche e gli strumenti di pianificazione e programmazione elaborati ai vari livelli istituzionali costituiscono dunque due momenti fondamentali nella definizione del processo valutativo e trovano riscontro nelle "analisi di coerenza esterna". In linea teorica, tali analisi devono essere articolate in analisi di coerenza verticale e analisi di coerenza orizzontale.

Nel presente caso l'analisi di coerenza verticale è stata sviluppata prendendo in considerazione i principali strumenti di pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale e gli strumenti di pianificazione di settore, in quanto livelli più prossimi a quello della pianificazione di scala comunale.

Non è stata invece affrontata l'analisi di coerenza orizzontale, in quanto il carattere puntuale e circoscritto degli interventi oggetto di Variante consentono di escludere potenziali interferenze con le previsioni dei PRGC contermini. In altre parole, si ritiene che l'attuazione della Variante in esame non potrà risultare incoerente con le destinazioni d'uso programmate dai PRGC dei comuni contermini, né determinare elementi di criticità, diretta o indiretta, a loro carico.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, rispetto ai quali valutare la coerenza esterna della Variante, sono stati selezionati secondo un duplice criterio:

- necessità di individuare specifici riferimenti alla realtà locale del territorio di Asti;
- necessità di individuare una significativa attinenza con i contenuti e le problematiche della Variante.

Sono stati quindi presi in considerazione i seguenti strumenti di pianificazione:

1. **il Piano Territoriale Regionale**, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011 (Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti);

2. **il Piano Paesaggistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 (Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, naturale e culturale);

3. **il Piano Territoriale della Provincia di Asti**, approvato con D.C.R. n. 384-28589 del 5 ottobre 2004 (Strumento sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale);

#### 4.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR definisce gli indirizzi generali e settoriali di pianificazione del territorio della Regione e provvede al riordino organico dei piani, programmi e progetti regionali di settore. Il PTR individua i caratteri territoriali e paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.

In conseguenza della sua valenza paesistica e ambientale il PTR contiene vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali. In concreto il PTR individua le aree di tutela per le quali non sono possibili interventi che ne alterino le caratteristiche, gli interventi ammessi, le limitazioni per particolari trasformazioni e le azioni strategiche per le quali bisogna attivare concrete iniziative di progettazione.

Il PTR rappresenta, in sintesi, il documento per determinare le regole per il governo delle trasformazioni territoriali in un quadro di coerenze definite e di obiettivi specificati.

Come ampiamente e diffusamente riportato sul "DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA" si può concludere che nella presente variante non sono previsti interventi in contrasto con le norme del PTR.

## 4.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836 “Approvazione del piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)” pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 1 al B.U. n. 42 del 19/10/2017, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale.

Il suddetto PPR, ai sensi dell’articolo 144, comma 2 del D. lgs. 42/2004, è divenuto efficace il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione di approvazione sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte, per cui è efficace dal 20/10/2017.

Pertanto, ai sensi dell’articolo 143, comma 9 del D. lgs. 42/2004 e, come specificato nell’articolo 2, comma 4 delle norme di attuazione del PPR, a far data dal 20/10/2017 le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e, per gli effetti di cui all’articolo 8, comma 4 della L.R. 56/1977, tali disposizioni sono contenute all’interno del PPR, in particolare nelle norme di attuazione all’articolo 3, comma 9, all’articolo 13, commi 11, 12 e 13, all’articolo 14, comma 11, all’articolo 15, commi 9 e 10, all’articolo 16, commi 11, 12 e 13, all’articolo 18, commi 7 e 8, all’articolo 23, commi 8 e 9, all’articolo 26, comma 4, all’articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all’articolo 39, comma 9 e all’articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all’interno della sezione “prescrizioni specifiche” presente nelle schede relative a ciascun bene; inoltre il comma 9, art. 46 del PPR recita: “Dall’approvazione del Ppr, anche in assenza dell’adeguamento di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso”.

Come ampiamente e diffusamente riportato nel “DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA” si può concludere che nella presente variante non sono previsti interventi in contrasto con le norme del PPR.

### **4.3 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

Come per i precedenti Piani sovracomunali nella presente Variante Parziale 37 non sono previsti interventi in contrasto con Il Piano Territoriale Provinciale, redatto ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e della L.R. n. 56/77 ed approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n° 384-28589 del 05/10/2004.

Il tutto ampiamente e diffusamente trattato nel “DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA”.

## **5 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE**

Come più volte enunciato trattandosi di una Variante esclusivamente normativa non sono previsti interventi in contrasto con le indicazioni di carattere geomorfologico contenute nel P.R.G.C. vigente.

Il tutto ampiamente e diffusamente trattato nel “DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA”.

## **6 COMPATIBILITA' ACUSTICA**

Secondo il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale, redatto ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000 ed approvato con DCC n° 71 del 30.06.2005 e successivamente aggiornato con DCC n° 29 del 26.05.2016, le modifiche normative presenti nella Variante parziale 37 non creano situazioni di incompatibilità con il Piano stesso.

## 7 COMPATIBILITA' AMBIENTALE – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Il presente strumento urbanistico, come disposto dal comma 8 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale così come modificato dalla L.R. 3/2013, è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica con gli enti territoriali con competenze ambientali, ricorrendo come previsto dalla Delibera Giunta Regionale 29/02/2016 n° 25-2977, Allegato 1 - lettera j2 alla facoltà lasciata alle amministrazioni locali di verificare l'eventuale obbligo di assoggettamento a valutazione ambientale strategica in maniera sequenziale.

È stato pertanto predisposto specifico elaborato tecnico, che è parte integrante del presente progetto di variante, che contiene tutti gli elementi di rilevanza ambientale necessari alle valutazioni degli enti con competenza ambientale che sono stati coinvolti nell'ambito della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il Documento Tecnico è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 28/07/2021, contestualmente al progetto preliminare della Variante.

Con nota n. 121258 del 04/08/2021 il Settore Urbanistica ha trasmesso al Settore Patrimonio Ambiente e Reti il suddetto documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante Parziale 37 al PRGC, redatto dall'Arch. Massimo Malfa e dallo Studio Villero

Con nota prot. gen. n. 81633 del 05/08/2020 è stato comunicato l'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ed è stata indetta Conferenza di Servizi in modalità asincrona; sono stati quindi richiesti i pareri ai soggetti competenti in materia ambientale interessati; i soggetti individuati dall'autorità preposta alla Valutazione Ambientale Strategica in collaborazione con l'autorità procedente sono stati ARPA, ASL, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio e Provincia di Asti.

Con nota prot. gen. n. 87395 del 27/08/2021 l'ASL AT - Dipartimento di Igiene e Sanità Pubblica, ha fornito il proprio contributo sul Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Con nota prot. gen. n. 88345 del 31/08/2021 la Provincia di Asti - Servizio Ambiente ha trasmesso il proprio parere di competenza sul Documento Tecnico.

Con nota prot. gen. n. 94038 del 16/09/2021 l'ARPA ha fornito il proprio contributo tecnico scientifico sul Documento Tecnico.

Con nota prot. gen. n. 127696 del 15/12/2021 lo Studio Villero ha trasmesso la relazione di controdeduzione alle osservazioni rilevate nel contributo ARPA prot. gen. n. 94038/2021.

Dall'esame del citato parere ASL AT emerge che la Variante di che trattasi, per quanto di competenza in materia di Igiene e Sanità Pubblica, non sia da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica.

Dall'esame del citato parere della Provincia emerge che:

- la Variante si prefigge di ridurre gli adempimenti burocratici e le attività necessarie all'ottenimento dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi e di migliorare la leggibilità e l'interpretazione di alcune parti delle norme di attuazione;
- le semplificazioni proposte avrebbero risvolti positivi in termini di riduzione del tempo di redazione e della complessità degli elaborati progettuali da parte dei proponenti con conseguente minore esborso economico in favore della realizzazione dell'intervento;
- le semplificazioni proposte avrebbero risvolti positivi in termini di riduzione dei tempi di lavoro dei funzionari comunali incaricati del controllo delle pratiche con conseguente velocizzazione nel rilascio dei titoli abilitativi;
- la proposta di variante non evidenzia possibili e quantificabili potenziali impatti negativi, poiché non individua, essendo di tipo normativo, interventi su ambiti precisi, puntuali e circostanziati sul territorio;
- è ipotizzabile che si verifichi, in alcuni casi, un complessivo incremento delle relative istanze a fronte delle semplificazioni programmate, determinando impatti prodotti quasi esclusivamente dalla fase di cantiere, che può comunque essere sempre gestita con attenzione.

Dall'esame del citato parere ARPA emerge che:

- il Documento Tecnico è stato predisposto seguendo la normativa di riferimento, anche se la relazione proposta non risulta formalmente allineata rispetto alle

modifiche introdotte dal decreto-legge n. 77 del 2021 approvato definitivamente il 28 luglio 2021;

- è stato privilegiato un approccio di analisi dei possibili effetti sulle matrici e componenti ambientali che non individua gli ambiti di intervento e quindi non fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi;
- non si rilevano indagini acustiche, di consumo di suolo e di possibile interferenza con le aree più sensibili del territorio a supporto delle scelte localizzative e progettuali;
- è stata elaborata la valutazione della variante rispondendo agli elementi desunti dall'Allegato I ed è stata fornita una analisi semplificata degli impatti potenziali;
- alcune modifiche normative potrebbero potenzialmente contribuire al cambiamento dello stato ambientale locale producendo impatti che, non essendo stati caratterizzati, potrebbero determinare situazioni di non compatibilità;
- la norma riferita alla "modifica ampliamenti edifici per attività produttive in zona impropria" potrebbe determinare situazioni di non rispetto dei limiti acustici, consumo di suolo aggiuntivo ed interferenze con le aree protette;
- l'individuazione e valutazione degli effetti è stata proposta in modo generico come semplice descrizione e la tabella di riferimento risulta oltremodo semplificata e, fronte delle valutazioni effettuate, non sono proposte misure di mitigazione/compensazione;
- le norme prevedono specifici approfondimenti la cui valutazione è demandata, alla CLP, senza indicarne i criteri o le metodologie uniformi di valutazione;
- il Documento Tecnico non ha individuato preventivamente e compiutamente i possibili impatti negativi e significativi e le conseguenti ricadute ambientali;
- o la successiva fase di VAS risulta necessaria al fine di garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana, nonché a predisporre un adeguato Piano di monitoraggio;
- l'ARPA rimanda a questo Comune, nell'espressione di un proprio parere sull'assoggettabilità, l'individuazione di opportune strategie ed indirizzi per garantire la compatibilità ambientale delle proposte di pianificazione.

Dall'esame delle controdeduzioni fornite dallo Studio Villero emerge che:

- il Documento Tecnico è stato approvato con DCC in data 28/07/2021 e, pertanto, non è stato formalmente allineato con le successive disposizioni del DL 77/2021, entrato in vigore in data 31/07/2021;
- per quanto riguarda gli aspetti acustici la variante non modifica alcuna destinazione d'uso del suolo e, per tale motivo, il Documento Tecnico non prevede indagini di dettaglio;
- la Variante non produce consumo di suolo e, pertanto, il Documento Tecnico non ha effettuato indagini di dettaglio ma ha affrontato dettagliatamente il consumo di suolo pregresso operato dalle precedenti varianti;
- le attività produttive in zona impropria erano già esistenti al momento della redazione del PCA che, di conseguenza, tiene già conto del rispetto dei limiti acustici derivanti dalla presenza di tali attività;
- l'eventuale ampliamento di attività produttive in zona impropria potrà essere concesso solo all'interno del lotto di pertinenza dell'attività che, di conseguenza, è già ricompreso all'interno dell'impronta del CSU riportato nel documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015", redatto dalla Regione Piemonte e approvato con DGR n. 34-1915 del 27/07/2015; l'eventuale ampliamento non produrrà, di conseguenza, incremento del consumo di suolo;
- in caso di interferenza con aree protette l'ampliamento non verrà concesso a fronte dei procedimenti amministrativi preposti a valutarne gli effetti;
- non sono stati indicati criteri e metodologie a supporto delle valutazioni della CLP poiché si presuppone che la medesima sia dotata di professionalità ed esperienza tali da consentire loro valutare al meglio gli specifici approfondimenti progettuali e tecnici.

Sulla base di quanto sopra riportato il Settore Patrimonio Ambiente e Reti – Ufficio Ambiente ha emesso, con Determinazione Dirigenziale n. 2571 in data 29/12/2021, il “PROVVEDIMENTO MOTIVATO DI ESCLUSIONE DALLA SUCCESSIVA FASE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE PARZIALE 37 AL PRGC” della quale si riportano per estratto le conclusioni:

#### DETERMINA

1. di **escludere dalla successiva Fase di VAS la Variante Parziale 37 al PRGC**, per le motivazioni riportate in premessa e rilevate nel documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS (**Allegato A**), nonché nella relazione di controdeduzione redatta dallo Studio Villero (**Allegato E**), alle osservazioni rilevate nel contributo ARPA prot. gen. n. 94038/2021, subordinatamente all'individuazione di opportune strategie ed indirizzi per garantire la compatibilità ambientale degli interventi ammessi secondo i disposti della Variante stessa;
2. di attestare l'insussistenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli artt. 6, comma 2 e 7 del DPR 62/13 e dell'art. 6 del Codice di comportamento del Comune di Asti;
3. di trasmettere copia del presente provvedimento ai seguenti soggetti per opportuna conoscenza e per i provvedimenti amministrativi di competenza:
  - Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio;
  - ARPA;
  - Provincia di Asti;
  - ASL;
  - Settore Urbanistica ed Attività Produttive;
4. di avvisare che:
  - a) è fatto salvo il rispetto della normativa di carattere ambientale, di igiene e sicurezza sul lavoro, vigente alla data del presente provvedimento ed applicabile alla Variante in oggetto, nonché di quella che verrà emanata nel periodo di validità delle autorizzazioni vigenti;
  - b) la presente determinazione non esonera dal conseguimento degli atti o provvedimenti di competenza di altre Autorità, previsti dalla legislazione vigente per l'esercizio dell'attività correlate alla Variante in oggetto e non è efficace in assenza anche solo temporanea di tali provvedimenti;
  - c) il presente atto potrà essere modificato e/o integrato da eventuali ulteriori prescrizioni che si rendessero necessarie;

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della L 241/90 si informa che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR nel termine di 60 giorni (combinato disposto degli articoli 29 e 41 del DLgs 104/2010) o, in alternativa, ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 giorni (articolo 9 del DPR 1199/1971), entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione del presente atto o dalla piena conoscenza di esso.

## 8 PROGETTO PRELIMINARE E PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' PROVINCIA DI ASTI

Il Comune di Asti, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 28/07/2021, ha adottato la Variante Parziale n. 37 ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i.

La provincia di Asti ha emesso (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. 56/77 smi), con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 28/12/2021, il pronunciamento in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 art. 17 L.R. 56/77 smi, nonché sulla compatibilità della variante con il PTP o i progetti sovracomunali approvati.

Il suddetto pronunciamento di compatibilità è condizionato all'osservanza delle prescrizioni contenute nel "Parere in merito al pronunciamento di compatibilità - Variante parziale n. 37 Comune di Asti" alle quali si controdeduce come indicato nel seguito.

1) Eliminazione del ricorso al piano esecutivo convenzionato (art. 2 commi 11 e 12 NTA): la proposta risulta essere di carattere generalizzato, senza una valutazione dei casi a cui viene applicata la nuova normativa. Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato e al Permesso di Costruire sono ammissibili nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28bis (in particolare "qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata") e dell'art.12 del DPR 380/2001.

Valutazione dell'oggetto come proposto: Le modifiche di cui all'art. 2 "Attuazione del PRG" commi 11 e 12 devono essere stralciate in quanto non ammissibili con il procedimento della variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. a).

Possibilità di ricondurre l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali: Eliminazione dell'introduzione inserita all'art. 2 "Attuazione del PRG" (articolo generale), valutazione a monte dei

casi in cui è possibile fare ricorso al PdC e al PdC convenzionato (secondo quanto previsto dalla legge). Previsione di deroga al tipo di strumento conseguente alla valutazione di cui sopra e limitazione, quindi, ad alcuni casi (indicazione specifica all'interno delle schede di zona).

### **CONTRODEDUZIONE:**

**Come indicato dal parere provinciale vengono stralciati i commi 11 e 12 dall'art. 2 che genericamente proponevano l'eliminazione del Piano esecutivo Convenzionato; Il ricorso al permesso di costruire convenzionato precedentemente ipotizzato viene introdotto, qualora possibile, nelle tabelle delle singole zone, modificando gli artt. 2, 6, 8, 9, 21, 24 delle NTA**

2) Eliminazione di condizione per la formazione di abbaini (Art. 3 comma 1.4 NTA): La norma introdotta reca disposizioni riguardanti interventi esercitabili sui beni di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 (centro storico), modificando il livello di tutela e di salvaguardia previsto dal PRG per tali beni.

Valutazione dell'oggetto come proposto: La disposizione introdotta non risulta ammissibile con la procedura di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. h); il testo normativo deve essere pertanto ricondotto al testo di PRG vigente.

Possibilità di ricondurre l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali: no

### **CONTRODEDUZIONE:**

**Come indicato dal parere provinciale viene stralciata la modifica proposta**

3) Modifica relativa alla sistemazione a giardino (Art. 3 comma 17 NTA): Con la proposta si introduce una deroga alla sistemazione delle aree di verde privato di lotto (Vpl), non coerente con la definizione contenuta nel PRG.

Valutazione dell'oggetto come proposto: La disposizione introdotta, così come proposta, non risulta ammissibile con la procedura di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. a); il testo normativo deve essere pertanto ricondotto al testo di PRG vigente.

Possibilità di ricondurre l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali: In luogo alla sistemazione con pavimentazioni permeabili dovranno essere proposte soluzioni che garantiscano il mantenimento del verde (quindi senza alterare la destinazione di PRG) ma siano in grado di soddisfare l'esigenza di sosta e carrabilità (tipo "grigliato salva prato" o "stabilizzatore"...).

**CONTRODEDUZIONE:**

**Come indicato dal parere provinciale l'osservazione viene accolta e viene opportunamente modificato il testo delle NTA**

4) Modifica ampliamenti edifici per attività produttive in zona impropria (art. 14bis comma 1): La proposta di modifica prevede la modifica di deroghe già previste dal PRG (e oggetto di precedenti varianti parziali) che vanno nella direzione di scardinare i principi informatori del PRG. La variante proposta non risulta ammissibile con la procedura di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. a); il testo normativo deve essere pertanto ricondotto al testo di PRG vigente.

Valutazione dell'oggetto come proposto: La disposizione introdotta, così come proposta, non risulta ammissibile con la procedura di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. a)

(Possibilità di ricondurre l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali): La proposta dovrà essere rivalutata, limitandola a casi puntuali (due/tre) identificabili con apposita simbologia. La proposta dovrà essere supportata da idonee motivazioni in ordine alle effettive necessità e all'impossibilità dell'Amministrazione Comunale di rispondere a tali esigenze. La proposta dovrà risultare coerente con le valutazioni generali già espresse nel merito dalla Provincia in occasione delle precedenti varianti parziali.

**CONTRODEDUZIONE:**

**l'osservazione viene accolta limitando il ricorso all'ampliamento degli edifici a destinazione impropria a due casi puntuali identificati con apposita simbologia nella cartografia di PRGC. I casi selezionati riguardano attività produttive esistenti che attualmente operano in spazi inadeguati e che necessitano di ampliamenti funzionali al corretto svolgimento dell'attività imprenditoriale.**

5) Ampliamento per lotti edificati di tipo E (art. 17 comma 14 NTA): La possibilità di ampliamento introdotta (per la quale non è esplicitata una esplicita motivazione) è riferita ad aree residenziali di conservazione "integralmente tutelate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77"(come da tabella di prg vigente). La modifica, determinando effetti sul livello di tutela e di salvaguardia previsto dal PRG per tali beni, non risulta ammissibile con la procedura di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. h); il testo normativo deve essere pertanto ricondotto al testo di PRG vigente.

Valutazione dell'oggetto come proposto: La disposizione introdotta non risulta ammissibile con la procedura di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. h); il testo normativo deve essere pertanto ricondotto al testo di PRG vigente.

Possibilità di ricondurre l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali: no

**CONTRODEDUZIONE:**

**Come indicato dal parere provinciale viene stralciata la modifica proposta**

6) Aumento altezza massima in alcune aree produttive (art. 23 e art. 24, tabelle di zona): la variante propone l'incremento dell'altezza massima delle costruzioni (da 10 m a 20 m) per l'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di riordino e completamento DI.14 e per le aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale di nuovo impianto DI.1, DI.4, DI.6, DI6/A, DI6/B. Valutato che:

- a) la modifica non risulta essere di carattere puntuale (ovvero riferita ad un limitato ambito), ma di carattere generalizzato, ovvero esteso a buona parte delle aree produttive del territorio comunale;
- b) la proposta modifica in modo significativo una delle impostazioni fondamentali del PRG, senza siano state indicate specifiche ragioni che hanno condotto ad una proposta di tale portata;
- c) l'applicazione della norma può determinare effetti significativi anche di rilievo sovracomunale rispetto ad aspetti paesaggistici, ambientali, infrastrutturali (non affrontabili nell'ambito della procedura di una variante parziale);

Valutazione dell'oggetto come proposto: Alla luce delle considerazioni di cui sopra, tale modifica normativa non risulta ammissibile con la procedura di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. a); il testo normativo (tabelle) deve essere pertanto ricondotto al testo di PRG vigente .

Possibilità di ricondurre l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali: Necessità di ridurre gli ambiti interessati dalla modifica normativa. Il Comune, in un'ottica di riduzione e di limitazione della previsione ad un determinato ambito, dichiara di rinunciare alla proposta riferita all'ambito DI1 – C.so Casale (anche sulla base anche di valutazioni di prossimità delle aree produttive al centro abitato e di tutela dei vincoli ambientali esistenti in quella zona).

Non essendo stati segnalati i possibili ambiti di ricaduta della norma non è possibile chiaramente valutare gli effetti della modifica. Rimangono ferme le criticità richiamate ai precedenti punti a), b), c). Sarà responsabilità del Comune assicurare/garantire che l'applicazione della norma non sia tale da generare effetti di rilievo sovracomunale – non valutati/valutabili in questo procedimento- di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale. Dovrà altresì essere garantito il futuro adeguamento del PRGC di Asti ai contenuti del PPR. In sede di rilascio di strumento urbanistico esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere fornite specifiche analisi a verifica degli aspetti richiamati ai fini della loro valutazione.

Si ritiene che tutti gli interventi con altezze superiori a quelle di PRG vigente in grado di generare effetti significativi sul paesaggio debbano essere sottoposti al Parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (di cui alla L.R. 32/2008) ai fini della loro valutazione.

#### **CONTRODEDUZIONE:**

**l'osservazione viene accolta con le seguenti modalità:**

- **stralcio dall'ambito DI.1 della possibilità proposta**
- **A parere del comune tale norma non genera effetti di rilievo sovra comunale di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale**
- **trattandosi di un obbligo di legge il Comune di Asti dovrà essere adeguato ai contenuti del PPR**

**- Nelle tabelle degli artt. 23 e 24 delle NTA e aggiunta la seguente prescrizione:**

**In sede di redazione di strumento urbanistico esecutivo o di rilascio di permesso di costruire convenzionato dovranno essere fornite specifiche analisi atte a dimostrare che la suddetta possibilità di aumento dell'altezza H fino a 20 m non generi effetti di rilievo sovracomunale di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale**

7) Ottimizzazione delle norme delle aree agricole (art. 27 e 27bis NTA): la variante propone una nuova stesura delle norme applicate alle aree agricole (prevedendo un diverso approccio al tema ed una diversa strutturazione della norma) attraverso una revisione sostanziale dell'art. 27 e sua sostituzione con un nuovo art.27 riformulato, l'introduzione del nuovo articolo 27bis, l'eliminazione degli articoli 28, 29, 30, 31 e la revisione completa della scheda di zona di prg vigente con la previsione di quattro specifiche schede. Le modifiche prevedono nuove possibilità di ampliamento per le attività produttive in zona impropria (presenti in area agricola), una diversa regolamentazione degli edifici notevoli, una diversa regolamentazione degli interventi ammessi, nuove destinazioni d'uso, disposizioni diverse nella gestione delle aree a servizi.

Valutazione dell'oggetto come proposto : Valutato che tali modifiche risultano essere estese all'intero ambito agricolo e di carattere generalizzato coinvolgendo l'intero patrimonio edilizio esistente, si ritiene che le variazioni proposte determinino la modifica dei principi informatori del piano, non ammissibile con il procedimento della variante parziale (ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. a). Il testo normativo deve essere pertanto ricondotto al testo di PRG vigente.

Possibilità di ricondurre l'oggetto alla casistica prevista per le varianti parziali: Riconduzione della normativa inerente le aree agricole proposta negli artt. 27 e 27 bis e schede di area 1/3, 2/3 e 3/3 alla precedente stesura di cui agli artt. 27, 28, 29, 30, 31 e tabella di zona e proposizione sulla base del PRG vigente delle modifiche della variante.

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'osservazione viene accolta riportando il testo alla stesura originale.**

Art.27 comma 6 : la modifica proposta non è ammissibile in quanto introdotta ex officio dalla Regione DGR 30-71 del 24/05/2000; occorre pertanto ritornare alla stesura originale.

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'osservazione viene accolta riportando il testo alla stesura originale.**

Art.27 comma 9 : in merito alla proposta dovrà essere verificato il non incremento della CIR (non consentito con varianti parziali) in quanto la proposta aumenta di fatto le possibilità di ampliamento – prima previste in modo alternativo tra recupero rustici e ampliamento funzionale – e ora consentite entrambe; gli ampliamenti necessari dovranno essere prioritariamente ricercati nel recupero dei rustici e, solo in subordine, provvedendo all'ampliamento degli edifici (l'ampliamento dovrebbe poter essere ammesso solo qualora il recupero dei rustici non sia in grado di soddisfare le esigenze opportunamente documentate)

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'ampliamento proposto con la variante, rientrando nei limiti previsti del 20% delle residenze, non porta incremento della C.I.R. e le cautele richieste dalla Provincia sono già contenute nell' ARTICOLO 15, TIPI D'INTERVENTO al comma g.**

**STRALCIO ARTICOLO15 TIPI D'INTERVENTO lett. g**

**g Sono interventi di ampliamento:**

***gli interventi di nuova costruzione rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici; in presenza di ex rustici, gli ampliamenti residenziali devono essere soddisfatti, prioritariamente, con il recupero degli stessi ed in tal caso non sono ammessi gli ampliamenti una-tantum del 20% della superficie utile esistente, di cui al successivo comma 4 dell'art. 14, se non per motivate esigenze igienico sanitarie e distributive.***

Art.27 comma 11. nella tabella in calce all'art.27, con riferimento alla modifica introdotta, occorre specificare che per produttivo si deve intendere il produttivo complementare all'attività agricola (come definito all'articolo 6 delle NdA) .

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'osservazione vien accolta apportando le modifiche secondo quanto richiesto.**

Art.27 comma 12. il ricorso alla monetizzazione dovrà essere previsto secondo quanto previsto all'art.21 comma 4 bis della L.R 56/77. Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato e al Permesso di Costruire sono ammissibili nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28bis (in particolare "qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata") e dell'art.12 del DPR 380/2001.

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'osservazione vien accolta apportando le modifiche secondo quanto richiesto.**

Art.27 comma 15 eliminare "in ogni caso".

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'osservazione vien accolta stralciando quanto richiesto.**

Art.27 comma 21 eliminare la possibilità (introdotta) di confermare, per gli edifici post 1993, le attuali destinazioni diverse da quelle agricola.

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'osservazione vien accolta stralciando quanto richiesto.**

Art.28 comma 3 bis ritornare alla formulazione originaria (maneggi, centri addestramenti etc).

#### **CONTRODEDUZIONE**

**L'osservazione vien accolta riportando il testo alla stesura originale.**

#### **VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE PARZIALE RISPETTO AL PTP O I PROGETTI SOVRACOMUNALI APPROVATI**

Premesso che la verifica compatibilità della variante parziale rispetto al Piano Territoriale Provinciale e ai progetti sovracomunali approvati è stata svolta esclusivamente rispetto agli interventi ritenuti ammissibili nel procedimento della variante parziale, ai fini della compatibilità della variante con i diversi Sistemi del Piano Territoriale Provinciale, si esprime quanto segue:

- Con riferimento alle modifiche introdotte all'art. 24 relative alla possibilità di aumentare l'altezza massima delle costruzioni (da 10 m a 20 m) in alcune aree produttive al fine di consentire anche l'insediamento di attività di tipo logistico (come risulta dagli approfondimenti eseguiti), occorre considerare le prescrizioni e gli indirizzi di cui ai commi 4.1, 4.2 e 5.1 dell'articolo 35 delle NdA del PTCP. Tali aspetti dovranno essere valutati fornendo gli opportuni riscontri.

Prescrizioni di cui al comma 4.1 dell'art. 35 del PTCP:

Con riferimento alle modifiche introdotte all'art. 24, non si producono effetti sulla dotazione di servizi: pertanto tale modifica non è pertinente con le suddette prescrizioni

Prescrizioni di cui al comma 4.2 dell'art. 35 del PTCP:

Non pertinente in quanto il comune di Asti non è polo produttivo di interesse provinciale di cui al comma 2.1 lettera a2), art. 35 NdA del PTCP

Indirizzi e criteri di compatibilità di cui al comma 5.1 dell'art. 35 del PTCP:

Sono già sviluppati negli articoli delle Norme di attuazione del PRGC vigente

## 9 ELENCO ELABORATI.

Gli elaborati del progetto preliminare della Variante Parziale 37, redatta ai sensi del quinto comma dell'art. 17 della L.R. 56/'77 e s. m. ed i., sono i seguenti:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
- *TAVOLE DI PIANO:*

Tav. 22A.2                      Tavola del territorio comunale riportante: I servizi, la viabilità, la classificazione delle aree, i vincoli (scala 1:10.000)

Tav. 25.1.1                    Tavola del centro urbano e aree produttive: Classificazione aree - Strumenti operativi (scala 1:5.000)