

Situazione:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000
- Variante Parziale 1 adottata con D.C.C. n° 67 del 29.11.2000, definitivamente approvata con D.C.C. n° 10 del 13.02.2001
- Variante Parziale 2 adottata con D.C.C. n° 11 del 13.02.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 26 del 12.04.2001
- Variante Parziale 3 adottata con D.C.C. n° 18 del 15.03.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 51 del 19.06.2001
- Variante Parziale 4 adottata con D.C.C. n° 78 del 26.07.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 89 del 20.09.2001
- Variante Parziale 5 adottata con D.C.C. n° 01 del 16.01.2002, definitivamente approvata con D.C.C. n° 23 del 21.03.2002
- Variante Parziale 6 adottata con D.C.C. n° 32 del 15.04.2003, definitivamente approvata con D.C.C. n° 124 dell'11.12.2003
- Variante Parziale 7 adottata con D.C.C. n° 69 del 17.07.2003, definitivamente approvata con D.C.C. n° 1 del 29.01.2004
- Variante Parziale 8 adottata con D.C.C. n° 25 del 31.03.2004, definitivamente approvata con D.C.C. n° 58 del 27.09.2004
- Variante Parziale 10 adottata con D.C.C. n° 24 dell'8.02.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 76 del 18.07.2005
- Variante Parziale 11 adottata con D.C.C. n° 26 dell'8.02.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 78 del 18.07.2005
- Variante Parziale 12 adottata con D.C.C. n° 79 dell'18.07.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 1 del 17.01.2006
- Variante Parziale 13 adottata con D.C.C. n° 3 del 16.01.2007, definitivamente approvata con D.C.C. n° 96 del 06.11.2007
- Variante Parziale 14 adottata con D.C.C. n° 53 dell'30.05.2006, definitivamente approvata con D.C.C. n° 15 del 18.02.2007
- Variante Parziale 15 adottata con D.C.C. n° 106 del 27/11/2007, definitivamente approvata con D.C.C. n° 44 del 23.06.2009
- Variante strutturale di adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per il Torrente Versa adottata con D.C.C. n° 49 del 29/07/2008, definitivamente approvata con D.C.C. n° 80 del 25.11.2008
- Variante Parziale 16 adottata con D.C.C. n° 52 del 30/07/2008, definitivamente approvata con D.C.C. n° 82 del 25.11.2008
- Variante Parziale 17 adottata con D.C.C. n° 70 del 21/10/2008, definitivamente approvata con D.C.C. n° 13 del 12.02.2009
- Variante Parziale 18 adottata con D.C.C. n° 14 del 12/02/2009, definitivamente approvata con D.C.C. n° 45 del 23.06.2009

Testo coordinato delle Norme tecniche di Attuazione vigenti con evidenziato in **carattere corsivo sottolineato** le introduzioni ed in **carattere barrato** gli stralci determinati dalla presente Variante Strutturale.

In **carattere corsivo grassetto** e **carattere grassetto barrato** sono riportate le modifiche "ex officio" introdotte dalla DGR 8-1317 del 29.12.2010 di approvazione della Variante

Gli elaborati tecnici costituenti questa Variante Strutturale al PRGC vigente per la definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'A.S.L. AT, adottata in via Definitiva dall'Amministrazione Comunale di Asti con DC n. 77 del 17.11.2009, sono:

1. Elaborato Determinazioni dell'Amministrazione Comunale in merito alla Relazione d'esame predisposta dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica della Regione Piemonte;
2. Relazione Illustrativa;
3. Relazione compatibilità ambientale (ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 40/98 e s.m. ed i.);
4. Norme tecniche di attuazione coordinate degli articoli oggetto di modifiche;
5. Elaborato 22A.2 sud scala 1:10.000, Tavola del territorio comunale riportante: i servizi, la viabilità, la classificazione delle aree, i vincoli;
6. Elaborato. 24.1.1 Centro urbano-Ovest, scala 1:5.000, Tavola del centro urbano e aree produttive: servizi – viabilità – individuazione delle zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. n. 28/99;
7. Elaborato. 24.1.2 Centro urbano-Est, scala 1:5.000, Tavola del centro urbano e aree produttive: servizi – viabilità – individuazione delle zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. n. 28/99;
8. Elaborato. 25.1.1 Centro urbano-Ovest, scala 1:5.000, Tavola del centro urbano e aree produttive: classificazione aree strumenti operativi;
9. Elaborato. 25.1.2 Centro urbano-Est, scala 1:5.000, Tavola del centro urbano e aree produttive: classificazione aree strumenti operativi;
10. Elaborato. 26.3 Centro urbano-Ovest, scala 1:2.000, Tavola del centro urbano: servizi, viabilità, individuazione (ai sensi del titolo IV delle L. 457/78) delle zone di recupero e degli immobili sottoposti a piano di recupero;
11. Elaborato. 26.4 Centro urbano-Est, scala 1:2.000, Tavola del centro urbano: servizi, viabilità, individuazione (ai sensi del titolo IV delle L. 457/78) delle zone di recupero e degli immobili sottoposti a piano di recupero;
12. Elaborato. 27.1 Ovest, scala 1:1.000, tavola del centro storico urbano;
13. Elaborato. 27.2 Est, scala 1:1.000, tavola del centro storico urbano;
14. Elaborato. 28.1.1 Centro urbano-Ovest, scala 1:5.000, Individuazione delle aree per standard urbanistici nel centro urbano (articoli 21 e 22 L.R. 5.12.77 n.56 e s. m. ed i.);
15. Elaborato. 28.1.2 Centro urbano-Est, scala 1:5.000, Individuazione delle aree per standard urbanistici nel centro urbano (articoli 21 e 22 L.R. 5.12.77 n.56 e s. m. ed i.);
16. Elaborato 33 Allegato tecnico: elenco servizi di progetto nel territorio comunale (articoli 21 e 22 L.R. 5.12.77 n.56 e s. m. ed i.);
17. Relazione geologico – tecnica;
18. Verifica acustica.

ARTICOLO 17

AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di conservazione" le parti del territorio interessate da nuclei ed insediamenti di antica formazione, dotati di rilievo storico, architettonico, testimoniale o di particolare pregio ambientale; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio e urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi.
2. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle aree di conservazione.
3. Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Per tali superfetazioni, qualora demolite, è altresì consentito il trasferimento del volume esistente misurato ai sensi del comma 8 dell'art.3 delle presenti Norme, nell'ambito degli interventi previsti dal successivo comma 5.
- 3bis. È altresì consentita, esclusivamente mediante la redazione di Piano di Recupero, la riapertura di chiostrini e porticati interni preesistenti e tamponati con interventi successivi all'impianto originario dei fabbricati inseriti in lotti edificati di tipo A e di tipo B; in tal caso il volume interno netto dei porticati riaperti viene dedotto dalla volumetria esistente del fabbricato, indipendentemente dalla profondità dei porticati stessi, e può essere trasferita secondo quanto disposto al successivo comma 5.
4. Quando non riferibili a singole unità immobiliari, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione attuati senza preventivo inquadramento in piano di recupero o piano particolareggiato, sono assentibili subordinatamente alla demolizione delle superfetazioni di cui al comma precedente, che risultino pertinenze dell'edificio principale oggetto dell'intervento.
5. 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 sostituzione 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 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.
 - b) recupero di sottotetti nelle aree di cui al presente articolo nonché in aree residenziali di consolidamento del P.R.G, disciplinate dall'articolo 18 delle presenti norme (escluse quelle "consolidate"), con incremento volumetrico aggiuntivo a quello consentito ai sensi della L. R. n°21/98, mediante coerenti e limitate variazioni delle altezze di gronda e/o del colmo e/o della pendenza delle falde nei limiti previsti al comma 1.4 dell'art.3 delle presenti norme.
6. E' sempre richiesto l'inquadramento in piano di recupero di interventi di sostituzione edilizia, anche quando non si configuri ristrutturazione urbanistica.
7. Alle denunce di inizio attività, alle richieste di permesso di costruire nonché alle proposte di Piano di Recupero, per interventi su edifici e lotti del Centro Storico, deve essere allegata documentazione fotografica e restituzione grafica in scala adeguata di rilievo attestante lo stato di fatto, con particolare riguardo alla tipologia edilizia, ai caratteri distributivi, alla composizione dei prospetti ed elementi decorativi, nonché costruttivi di particolare pregio quali colonne pietra naturale e strutture archivolte o lignee con intradosso a cassonetto. Dovranno altresì essere documentate eventuali reperti di interesse

archeologico rilevabili nei piani cantinati. La suddetta documentazione dovrà essere completata da relazione descrittiva anche dello stato di degrado e asseverata da tecnico abilitato; nel caso di manutenzione straordinaria la suddetta documentazione potrà essere limitata alle soli parti dell'edificio interessato dall'intervento.

8. Negli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti, ai sensi della L. R. n. 21/98, l'abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile preesistente è consentito, al fine di adeguare le altezze minime e medie a quelle prescritte dalla legge, previa documentazione delle sue caratteristiche costruttive e decorative al 06/08/1998, esclusivamente nei casi in cui le stesse non rivestano rilevanza artistico- architettonica, presenza di affreschi, decorazioni, volte cassettoni ecc.
9. Per una fascia di rispetto misurata in 20 metri per parte dall'asse delle mura medioevali per tutta la lunghezza del perimetro delle stesse anche se non cartograficamente indicate nelle tavole di piano, non è consentito alcun intervento di nuova costruzione; per gli edifici legittimamente autorizzati gli interventi ammissibili dovranno essere sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

10. Nell'area perimetrata e contrassegnata in cartografia con la sigla VA4 *previa acquisizione dei pareri indicati dalla LR 56/77 smi artt. 40, 41bis e 49, dal Decreto Legislativo 42/2004 e del Decreto Legislativo 163/2006 agli artt. 95, 96, oltre agli interventi consentiti nei lotti edificati di tipo E, sono consentite, nell'ambito ~~di permesso di costruire convenzionato coerente e coordinato con i contenuti~~ della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL derivante da Piano Particolareggiato unitario con l'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA1, demolizioni di volumi fuori terra esistenti con loro rilocalizzazione ~~sull'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA3 e/o~~ sull'area residenziale di trasformazione T.4. Le demolizioni potranno essere estese fino alla concorrenza del 50% dei volumi esistenti e dovranno essere comunque tali da garantire la continuità della cortina edilizia lungo la Via Orfanotrofo. Nella convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili ex ASL potranno essere previsti premi di volumetria conseguenti la demolizione e rilocalizzazione dei volumi tali da consentire nuove edificazioni con un incremento fino al 25% dei volumi demoliti con ~~possibilità di~~ **dismissione o assoggettamento ad uso pubblico di parti dei sedimi di risulta dalle demolizioni per reperimento delle superfici degli spazi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77 smi corrispondenti all'insediabilità prodotta. Ove gli interventi non avvengano nell'ambito della citata convenzione quadro saranno ammessi solo gli interventi consentiti per i lotti di tipo E, con esclusione di ogni incremento volumetrico.***

TABELLA

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.)	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire; - Piano Particolareggiato; - Piano di Recupero;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; - Commerciale per la vendita all' ingrosso (fino a 400 mq. di Slp per unità immobiliare); - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio (fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare); - Turistica e ricettiva - Sportiva e per l' impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>con i limiti stabiliti per ciascun lotto edificabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione conservativa; - sostituzione con identità di sedime; - ristrutturazione urbanistica (ammesso solo in casi eccezionali e motivati, previa formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato) - demolizione nei casi previsti al comma 3 del presente articolo (l'intervento deve essere sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i ad esclusione di quello relativo a superfettazioni, parti incongrue degli edifici o del complesso edificato.) - interventi di cui al comma 9 dell' art. 6 <p>Le tavole di PRG individuano i tipi di lotti edificati sottoelencati; in ciascun tipo di lotto sono ammessi solo gli interventi indicati di seguito nel rispetto del comma 4 del presente articolo quando attuati con DIA o permesso di costruire ed in assenza di Piano di Recupero nel caso di edifici segnalati, nella Tav. n. 27 del Centro Storico Urbano, quali immobili da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato n. 10, tutti gli interventi edilizi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, 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>Lotti edificati di tipo A, occupati da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, e di tipo B che comprendono anche gli edifici segnalati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.”:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro conservativo. <p>La manutenzione ordinaria deve essere sempre preventivamente segnalata all'A.C.; l'intervento di restauro conservativo, per i lotti di tipo B, deve essere sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i.</p> <p>Lotti edificati di tipo C</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria,

	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; - ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; - Lotti edificati di tipo D - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; - ristrutturazione edilizia, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; <p>Lotti edificati di tipo E</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione conservativa - ristrutturazione edilizia; da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; - sostituzione, subordinatamente a Piano di recupero, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; - <u>Per il comparto VA4: interventi di cui al comma 10 del presente articolo</u>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Dc = esistente</p> <p>Df = esistente</p> <p>Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p> <p>H = esistente (nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti di un fabbricato, é ammesso l'innalzamento della quota del cornicione esistente fino ad un massimo di mt. 0,70, allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia); é altresì consentita una maggiore altezza nei limiti previsti dal comma 5 del presente articolo</p> <p>Np = esistente fatti salvi gli interventi previsti dal comma 5 del presente articolo</p> <p>Sc = esistente</p> <p>V = esistente; nel caso però di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, è consentito innalzare le quote di cornicione o di gronda esistenti per non più di 70 centimetri, allo scopo di adeguare le altezze interne alle norme vigenti, senza che ciò costituisca aumento del volume</p> <p>Rc = esistente</p> <p>Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti</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</p>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assogget-	da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando

<p>tare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>previste dall'art. 50 comma 1 delle presenti norme, nell' ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc. - 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: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art.48 del titolo IV° delle presenti norme; <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente. Si applica il comma 13 dell'art. 8 Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Quelli descritti nella finca "Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.) ed in particolare per la vendita al dettaglio quelli di cui al successivo titolo IV delle presenti norme</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; a) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. <p>Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</p>

ARTICOLO 18

AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI CONSOLIDAMENTO

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali consolidate" le parti del territorio, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità totalmente edificate ovvero quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria.
2. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di consolidamento" le parti del territorio quasi totalmente edificate, in epoca recente, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati, la razionalizzazione degli stessi, il completamento del tessuto edilizio, il potenziamento dei servizi.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono cartograficamente individuate "ambiti di conservazione" per i quali vige la disciplina specificatamente prevista in tabella.
4. Nell'ambito delle zone di consolidamento di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite, nel limite massimo del 25% della volumetria. Sono altresì consentite, purchè realizzate a seguito di approvazione di P.E.C.L.I., tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale nonché, in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme, tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, etc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio; l'unità minima di intervento dello S.U.E. è quella descritta dal 2° comma dell'art. 2 delle presenti norme.
5. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche nell'ambito delle zone di consolidamento sono disciplinate dalla tabella.
6. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla verifica di precedenti utilizzazioni edificatorie del lotto oggetto di intervento, autorizzabile solo per volumetrie a saturazione dell'indice di edificabilità previsto dal P.R.G.C.; le suddette verifiche saranno comprovate dalla presentazione di dichiarazioni asseverate da parte di un tecnico abilitato. e sottoscritte dalla proprietà.
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 5° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i. È altresì prescritto S.U.E. nel caso di aree di estensione superiore a 10.000 mq e/o 10.000 mc o direttamente interessate da opere di urbanizzazione secondaria.
8. Ancorché ricompresi in aree di consolidamento, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica attivati o attivabili in seguito all'approvazione di S.U.E., permangono assoggettati a tale obbligo fino alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.
9. Non è consentita autonoma edificazione in lotti liberi di bassi fabbricati così come definiti all'art. 13 delle presenti norme o autorimesse fuori terra monopiano, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorchè della stessa proprietà; è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrato e/o seminterrate nei terreni in declivio contestuali a sistemazioni a verde dell'area e autorimesse pluripiano nel rispetto dei parametri Dc, Df, Ds, H, Rc, Vpl.

10. ~~Nelle aree perimetrata e contrassegnate in cartografia con la sigla VA3, previa verifica delle competenze della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte sul fabbricato ed eventuale acquisizione del relativo parere, è consentita, esclusivamente nell'ambito di permesso di costruire convenzionato coerente e coordinato con la convenzione quadro (ex maternità) [... è consentito ...] nell'ambito della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL e previa acquisizione dei competenti pareri della Soprintendenza di cui al Decreto Legislativo 42/2004 e del Decreto Legislativo 163/2006 artt 95,96, per il riutilizzo degli immobili dell'ASL derivante da Piano Particolareggiato unitario con l'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA1 tale da prevedere il trasferimento di volumi provenienti da demolizioni previste dal Piano Particolareggiato stesso nell'area TP9.1 o nell'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA4, l'applicazione di un indice volumetrico di 5,00 mc/mq per interventi di nuova costruzione. Ove l'intervento non avvenga nell'ambito della citata convenzione quadro saranno ammessi esclusivamente attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia **interna che conservi gli elementi più significativi dell'edificio, come indicato nel parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Piemonte prot. N. 9128/LC datata 06.06.2008.**~~

AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO	
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
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire; - 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.
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; - Commerciale per la vendita all' ingrosso - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l' impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - interventi di cui all'art. 14; - interventi di cui al comma 9 dell'art. 6. <p>Per tutte le aree, con l'esclusione delle aree contraddistinte dalla sigla B.13.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione - ristrutturazione urbanistica (ammesso solo previa formazione ed approvazione di Piano di recupero) - ampliamento; - completamento; - ricostruzione; - demolizione
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</p> <p>Per tutte le aree:</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza</p> <p>E' consentita l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13 fatto salvo quanto disposto al comma 9 del presente articolo</p> <p>Ppl = da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che incrementa il carico urbanistico preesistente: al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.1.n.:</p> <p>If = 3 mc/mq Rc = 50% Vpl = 20% Np = 6 H = mt. 20,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = 3,50 o disposti comma 4 articolo 12</p>

Sul lato ovest di C. Alfieri, su via Pollenzo e sul lato est di C. Don Minzoni (da via Pollenzo a piazza Torino) sono ammesse costruzioni sul filo stradale.

Sui fronti lungo C. Alfieri e lungo corso Dante : costruzioni continue.

Per il comparto VA3: interventi di cui al comma 10 del presente articolo

Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.2.n.:
area interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato in corso di attuazione.

It =

Rc =

Vpl =

Np = \Rightarrow Parametri come previsti dal Piano Esecutivo
Convenzionato

H =

Dc =

Df =

Ds =

Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.3.n.:

If = 2 mc/mq

Rc = 35%

Vpl = 30%

Np = 4 (per i fabbricati fronteggianti Viale Pilone = 5)

H = mt. 13,50 (per i fabbricati fronteggianti Viale Pilone =
mt.16,50)

Dc = mt. 7,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12

Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. . elaborati 19n e articolo 11 delle presenti norme):

Rc = 40% - in alternativa Np = 5 - H = mt 16,50

Su corso Savona e su corso Venezia sono ammesse costruzioni sul filo stradale; su corso Don Minzoni e corso Gramsci sono ammesse costruzioni sul filo stradale; sul lato sud di corso Alfieri (da piazza S.Caterina a via Pollenzo) e sulla via Pollenzo, sono ammesse costruzioni sul filo stradale

Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.4.n.:

If = 2 mc/mq

Rc = 35%

Vpl = 30%

Np = 3

H = mt. 10,00

Dc = mt. 7,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12

per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n. e articolo 11 delle presenti norme):

Rc = 35% - Np = 4 - H = mt 13,50

Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.5.n.:

If = 1 mc/mq

Rc = 20%

Vpl = 40%

Np = 3

H = mt. 10,00

Dc = mt. 7,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12

per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n e articolo 11 delle presenti norme):

Np = 4 - H = mt. 13,50

Per la parte dell'area B5.1 su via Arò:

Np	= 6
H	= mt. 20,00
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.6.n.:	
If	= 1 mc/mq
Rc	= 20%
Vpl	= 40%
Np	= 2
H	= mt. 7,00
Dc	= mt. 7,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.7.n.:	
If	= 0,35 mc/mq
Rc	= 20%
Vpl	= 50%
Np	= 2
H	= mt. 7,00
Dc	= mt. 7,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.8.n.:	
If	= 0,75 mc/mq
Rc	= 30%
Vpl	= 30%
Np	= 2
H	= mt. 7,00
Dc	= mt. 3,50 (ammessa la costruzione in aderenza)
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 3,50 o disposto comma 4 articolo 12
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.9.n.:	
If	= 0,25 mc/mq
Rc	= 20%
Vpl	= 50%
Np	= 2
H	= mt. 7,00
Dc	= mt. 5,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.10.n (P.E.E.P. completamente attuati):	
If	= aree a capacità insediativa esaurita
Rc	= 45%
Vpl	= aree a capacità insediativa esaurita
Np	= aree a capacità insediativa esaurita
H	= aree a capacità insediativa esaurita
Dc	= mt. 5,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= filo edilizio esistente
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.11.n.:	
Area interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato in corso di attuazione	
It	=
Rc	=
Vpl	=
Np	= ⇒ Parametri come previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato
H	=
Dc	=
Df	=
Ds	=

	<p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.12.n.:</p> <p>If = 2 Rc = 35% Vpl = 30% Np = 5 H = mt 16,50 Dc = mt 7,00 Df = mt 10,00 Ds = mt 3,50 o disposto comma 4 articolo 12</p> <p>Su C.so Alessandria, su C.so Casale e su Viale Pilone sono ammesse costruzioni sul filo stradale</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.13.n.:</p> <p>If = area a capacità insediativa esaurita Rc = 20% Vpl = 40% Np = 3 H = mt 10,00 Dc = mt 7,00 Df = mt 10,00 Ds = mt 3,50</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla B14.n.:</p> <p>If = 1.45 mc/mq Rc = 35% Vpl = 35% Np = 3 H = mt. 11,50 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 6,00.</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla B15.n.:</p> <p>If = 0,5 3 mc/mq Rc = 20% Vpl = 40% Np = 2 H = mt. 8,40 Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00.</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dal successivo Titolo IV delle presenti norme, nell' ambito di Concessione Convenzionata e di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi = 25mq./90 mc. - 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: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art.48 del titolo IV° delle presenti norme; <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Si applica il comma 13 dell'art. 8</p> <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.) (tavv. 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 residenziali</p>	<p>Limiti tipologici di cui all'art.18, comma 4. Per tipologie specifiche destinate al commercio al dettaglio come previsto dal Titolo IV delle presenti norme</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Nella sola area B5.3, per le attività produttive esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano (B.U.R. n° 23 del 7.06.2000) è consentito, attraverso permesso di costruire convenzionato, l'ampliamento, assentibile una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G. stesso, pari ad un terzo della Slp legittimamente esistente a tale data, con un massimo di 1000 mq, in deroga all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura prescritti nell'area. Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</p>
<p>Ambiti di conservazione</p>	<p>Le tavole del PRG individuano e delimitano, all'interno delle aree di consolidamento, ambiti di conservazione, cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle del seguente art. 33. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39, ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi edilizi ammessi sugli immobili segnalati da salvaguardare, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 e compresi negli ambiti di conservazione, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Per gli altri fabbricati compresi negli ambiti di conservazione, ma non segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tale obbligo di parere preventivo vige solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Negli ambiti di conservazione "assimilabili ai lotti edificati di tipo B, C e D in aree di conservazione" è consentito l' ampliamento, sia nel caso di cui all' articolo 14, sia nel caso di sfruttamento di possibilità edificatorie residue.</p>

ARTICOLO 19

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di trasformazione" le parti del territorio edificate, caratterizzate da degrado, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati; in tali aree il Piano regolatore generale tende a determinare la ristrutturazione del tessuto urbanistico ed edilizio, la sua razionalizzazione, la creazione di nuovi percorsi per il traffico veicolare, il potenziamento dei servizi.
2. Le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.n.n, in tutto o in parte ricomprese nelle aree di trasformazione, sono aree di completamento urbanizzate, anche ai fini e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 85, comma quinto, della legge regionale n. 56/1977 e s.m. e i..
3. Le aree di nuovo impianto, contraddistinte dalle sigle C.n.n, in tutto o in parte ricomprese nelle aree di trasformazione, non sono aree di completamento urbanizzate ai fini e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 85, comma quinto, della legge regionale n. 56/1977 e s.m. e i..
4. Le aree di cui al presente articolo possono essere sottoposte, da apposita deliberazione del Consiglio Comunale assunta ai sensi dell'articolo 17, comma 8, lettera e), della Legge Regionale 56/1977 e s. m., a piano particolareggiato; la deliberazione anzidetta definisce l'ambito del Piano medesimo.
5. Attraverso ai piani particolareggiati di cui al precedente comma, possono essere realizzati gli incrementi di volume di cui alla tabella che segue proporzionalmente alla superficie territoriale dell'ambito definito ai sensi del precedente comma nonché all'eventuale eccedenza di aree standard rispetto alla capacità insediativa prevista dal Piano Particolareggiato .
6. In assenza di Piano Particolareggiato, sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio disciplinati dalle presenti norme, nei limiti degli indici fondiari massimi indicati nella tabella che segue, e comunque con il limite di tre metri cubi per metro quadrato.
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono cartograficamente individuate "ambiti di conservazione" per i quali vige la disciplina specificatamente prevista in tabella.
8. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.

TABELLA

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE	
Sigle distintive	T.1 - T.2 - T.3 2 - 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 6 8 , lettera e) della legge regionale 56/77 e successive modificazioni che ne definisca l'ambito: - Piano Particolareggiato; fino all'approvazione del Piano Particolareggiato: - D.I.A. - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa; - Permesso di costruire; nelle zone di recupero individuate: - Piano di recupero
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero Le destinazioni d'uso ammesse sono comunque quelle previste dalla specifica area di P.R.G.C. di appartenenza.
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	In assenza di Piano Particolareggiato, gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalla specifica area di P.R.G.C. di appartenenza. Dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato, secondo le disposizioni dello stesso: - tutti quelli previsti nell'art. 5 delle presenti norme - interventi di cui all' art. 14; - interventi di cui al comma 9 dell' art. 6
Parametri (art. 3 n.t.a.)	In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2 Per gli interventi consentiti, fino all' approvazione del Piano Particolareggiato, vengono utilizzati i parametri relativi alle aree di PRGC ricadenti all'interno della perimetrazione delle aree T.1, T.2, T.3, T.4 Per gli interventi disciplinati dal Piano Particolareggiato i parametri edilizi sono stabiliti nei limiti di quanto indicato al precedente comma 8 dell'art. 2 delle Norme tecniche di attuazione vigenti , dopo l'approvazione dello stesso: Dc = da definire in sede di S.U.E. Df = da definire in sede di S.U.E. Ds = da definire in sede di S.U.E. H = da definire in sede di S.U.E. Np = da definire in sede di S.U.E. If = da definire in sede di S.U.E. Rc = da definire in sede di S.U.E. Vpl = da definire in sede di S.U.E. Ppl = da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che incrementa il carico urbanistico preesistente: 1 mq./10 mc Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo disciplina gli interventi edilizi consentiti dal PRG con un incremento massimo, rispetto al

	<p>volume del patrimonio edilizio esistente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.1 : di mc. 120.000 - Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.2 : di mc. 211.764 - Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.3 : di mc. 50.000 - <u>Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.3 T.4: di mc. 71.175 da tale ambito T4, che deve essere oggetto di specifica valutazione geologica tecnica in fase di progetto urbanistico esecutivo, deve essere escluso il sito inquinato ai sensi del D. Lqs 5 febbraio 1997 n. 22 e sm ed i denominato "Villaggio San Fedele" come da ordinanza del Ministero dell'Interno 30.04.2001, comprensivo dell'area dello stabilimento produttivo Astigiana Ammortizzatori Srl ex Way-Assauro e di tutta l'area urbana di San Fedele posta a valle idrogeologico (indicato nell'elaborato 22B2 del PRGC vigente)</u>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nel caso di attuazione del P.R.G. nelle porzioni di aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale ricadenti all'interno del perimetro delle aree di Trasformazione, nell'ambito di Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio di insediamenti residenziali e turistico ricettivi: 25,00 mq. / 90,00 mc.; - 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: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art.48 del titolo IV° delle presenti norme; <p>Nel caso di attuazione del P.R.G., a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato: le Norme di Attuazione e la Relazione Finanziaria del Piano Particolareggiato definiscono il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non può intervenire materialmente. In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito apportare, per motivate esigenze tecniche, piccole variazioni alle indicazioni cartografiche di PRG, relativamente alla viabilità, (che non prosegua al di fuori del perimetro dell'intervento), alla localizzazione delle aree per Servizi pubblici e, conseguentemente, delle Superfici fondiari (Sf), a condizione che tali variazioni non comportino decrementi alle aree vincolate a servizi e che siano effettuate nel rispetto delle limitazioni dimensionali complessive degli insediamenti prescritte dalla presente tabella alla voce "Parametri". 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.t.a.) (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</p>	<p>Per gli interventi consentiti fino all'approvazione del Piano Particolareggiato:</p>

residenziali	quelli previsti dalla specifica area di P.R.G.C. di appartenenza Dopo l' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo: secondo le disposizioni particolari dello stesso.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	da definire in sede di Piano Particolareggiato; fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, si applicano i commi 8 e 9 dell' art.6.
Ambiti di conservazione	Le disposizioni in merito agli ambiti di conservazione sono quelle stabilite per le aree in cui sono compresi

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

1. Le aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi sono le parti del territorio compromesse e carenti di servizi, in cui il P.R.G. tende a determinare la ricomposizione urbana e la più opportuna dotazione di servizi pubblici; il perimetro dei S.U.E. corrisponde a quello cartograficamente individuato per ogni singola area; esso potrà essere variato, ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., solo se la creazione di servizi assume una sua autonoma rilevanza.
Alle aree per servizi pervenute all'amministrazione comunale in applicazione dei disposti del presente comma, ancorché non individuate in cartografia con apposito retino, si applicano i disposti di cui all'articolo 8 delle presenti norme.
2. Le aree residenziali di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare sono le parti del territorio occupate da rilevanti impianti produttivi, che devono essere trasferiti in aree proprie, riconvertendo a funzioni urbane gli spazi di risulta; in tali aree il Piano regolatore generale tende a determinare l'allontanamento e la rilocalizzazione degli impianti predetti e la successiva riqualificazione del tessuto urbano, anche con la formazione di nuovi percorsi per il traffico e di nuovi servizi pubblici.
3. Le aree residenziali di trasformazione rimandate a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica sono le parti di territorio compromesse, che il Piano tende a ricomporre organicamente, razionalizzando l'insediamento, migliorandone l'assetto visibile ed assicurandovi la più opportuna dotazione di servizi anche attraverso all'attività degli operatori; in tali aree, la ricomposizione anzidetta richiede la progettazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica preordinati al raggiungimento delle finalità sovraelencate.
4. Le tabelle che seguono disciplinano le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.
5. Nell'ambito del prescritto S.U.E. nelle zone di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla destinazione residenziale quando prevalente, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite. Sono altresì consentite, per le altre destinazioni ammesse, tipologie edilizie congrue purché contenute nel 40% della volumetria ammissibile
6. Gli interventi di nuovo impianto previsti sulle aree di cui al presente articolo dovranno presentare caratteristiche tecnologiche volte al massimo risparmio energetico e tipologie edilizie coerenti con i principi della bio-architettura
7. Lo strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica dell'area TP 9.1 identifica e disciplina le aree destinate a pubblica viabilità, a servizi sociali, a parcheggio, nonché quelle destinate a residenza, anche a valenza sociale (min. 10% della volumetria complessiva per Edilizia Residenziale Pubblica, di cui 5% Edilizia Sovvenzionata e 5% Edilizia Agevolata) e ad attività commerciali, direzionali o turistico recettive. Le funzioni sopra elencate potranno essere localizzate, nell'ambito della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL nel complesso dell'ospedale vecchio, contrassegnato con la sigla VA1, con particolare riferimento a destinazioni a servizi pubblici connessi alla valorizzazione del tessuto sociale e culturale della città, nonché nella Piazza Campo del Palio, in quest'ultima limitatamente alle destinazioni a viabilità, parcheggio e servizi e solo in sede di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo dell'area TP9.1, che, per l'area di piazza campo del Palio, dovrà essere finalizzato alla valorizzazione delle funzioni e del disegno urbanistico storicamente consolidati della piazza. Detta convenzione quadro potrà comprendere anche le trasformazioni previste negli altri immobili variamente localizzati nell'area urbana all'esterno dell'area TP9.1, contraddistinti dalle sigle VA3 e VA4. Lo strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica potrà prevedere altresì la demolizione parziale o totale dei corpi di fabbrica non aventi rilievo storico monumentale del complesso dell'ospedale vecchio" secondo quanto indicato nell'Elab. n. 27 – Tavola del Centro Storico Urbano e contestualmente la cessione o assoggettamento ad uso pubblico di parte dei sedimi di risulta.

8. Nell'ambito dello S.U.E. di iniziativa pubblica la quantità di aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 cartograficamente indicata in P.R.G.C. dovrà essere incrementata con riferimento ai disposti dell'art 21 della legge regionale 56/1977 e s.m. e.i in maniera direttamente proporzionale alle quote di capacità insediative residenziali o terziarie che verranno previste nel complesso dell'ospedale vecchio. Dette aree potranno essere reperite sia in attrezzature multipiano delle rimanenti aree a servizi, sia mediante la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei sedimi dei volumi demoliti. Lo strumento urbanistico esecutivo, **che deve essere sottoposto ai pareri indicati dalla LR 56/77 smi art. 40 e 41bis, dal Decreto Legislativo 42/2004 e dal Decreto Legislativo 163/2006 agli artt. 95,96**, indicherà inoltre le modalità di demolizione, le possibilità di riedificazione dei volumi demoliti tramite il trasferimento di diritti edificatori all'interno dell'area residenziale di trasformazione T4, la destinazione delle aree di risulta dalle demolizioni, le destinazioni e gli interventi ammessi per le porzioni non demolite di pregio storico monumentale, le modalità d'incentivazione delle trasformazioni secondo principi di architettura ecosostenibile. I volumi demoliti, potranno essere riedificati con un premio di cubatura fino al 40% della loro consistenza, sempre nei limiti e secondo le indicazioni planovolumetriche previste dallo strumento urbanistico esecutivo stesso. In assenza del citato strumento urbanistico esecutivo e al di fuori della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL gli edifici facenti parte del complesso dell'ex ospedale, contrassegnati in cartografia con la sigla VA1, potranno essere oggetto solo d'interventi di straordinaria manutenzione senza modifica della destinazione d'uso per quanto riguarda i volumi che la variante prevede di conservare o rilocalizzare e di demolizione per quanto riguarda i volumi che la variante prevede di eliminare senza rilocalizzazione, sempre secondo le indicazioni contenute nell'Elaborato 27 – Tavola del Centro Storico Urbano.

AREE SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA (Ex caserma Colli di Felizzano) (Michelerio) (Piazza d'Armi) (Anfossi) (Casermone) (Tribunale) (Piazze) (Ordine Mauriziano) (Ex Saffa)	
Sigle distintive	TP.1 - TP.4 -TP.5.n -TP.6 -TP.7 -TP.8 -TP.9. <u>n</u> - 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) 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. <u>n</u> (Piazze) - Piano Particolareggiato - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche Fino all' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo i limiti stabiliti dalla presente tabella : - D.I.A. - Permesso di costruire;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	I prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi disciplineranno le seguenti destinazioni d'uso ammesse : - Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; - Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale; - Sedi universitarie; - Attrezzature pubbliche di tipo direzionale; - Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; - Commerciale per la vendita all' ingrosso; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l' impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Fino all' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi : - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.9.1 comparto VA 1: - demolizione, senza rilocalizzazione, dei volumi degli immobili indicati come "superfetazioni" nell'Elaborato 27 – Tavola del Centro Storico Urbano

	<p>Dopo l' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo le limitazioni della presente tabella e le disposizioni particolari degli stessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti quelli previsti nell'art. 5 delle presenti norme - interventi di cui all'art. 14; - nuovo impianto
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</p> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TP.1, ex Caserma Colli di Felizzano :</p> <p>If = volumetria esistente con incremento per sistemazioni igienico sanitarie o funzionali del 10% della SIp</p> <p>Dc = mt 5,00 o in aderenza</p> <p>Ds = mt 0,00 minimo</p> <p>Df = mt 10,00 o in aderenza</p> <p>H = mt 20,00</p> <p>Np = 6</p> <p>Rc = 50%</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TP.4 (Michelerio), TP.7 (Caserme):</p> <p>Il vigente Strumento Urbanistico Esecutivo disciplina i tipi di intervento edilizio ammessi e i parametri, senza incremento del Volume esistente.</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.6 (Anfossi):</p> <p>Si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 comma 1 della L.1150/42 con riferimento alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato approvato</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP5.1 (Piazza d'Armi)</p> <p>It = 0,50_mc/mq</p> <p>Dc = mt 5,00</p> <p>Ds = mt 0,00 minimo</p> <p>Df = mt 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto</p> <p>H = mt 22,50</p> <p>Np = 7</p> <p>Rc = 65%</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.5.2 (Piazza d'Armi) :</p> <p>It = 1,50 mc/mq</p> <p>Dc = mt 5,00</p> <p>Ds = mt 0,00 minimo</p> <p>Df = mt 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto</p> <p>H = mt 22,50</p> <p>Np = 7</p> <p>Rc = 65%</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Nelle aree contraddistinte dalle sigle TP5.n devono essere previsti, in misura non inferiore al 50% della volumetria complessiva edificabile sulle superfici fondiarie, insediamenti di edilizia residenziale sovvenzionata o convenzionata ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 o degli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 e comunque ai sensi della legislazione vigente in materia di edilizia residenziale agevolata.</p> <p>Per l' area contraddistinta dalla sigla TP.8 (Tribunale):</p> <p>Il vigente Strumento Urbanistico Esecutivo disciplina i tipi di intervento edilizio ammessi e i parametri; tutti gli interventi consentiti sono finalizzati alla realizzazione di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, attrezzature pubbliche di tipo direzionale (Tribunale) e dei necessari</p>

	<p>accessori. Modesti incrementi del Volume esistente sono consentiti per la creazione di spazi aventi caratteristiche tali da non poter essere ospitati all'interno degli edifici esistenti (aule giudiziarie, parcheggi in sottosuolo, etc).</p> <p><u>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.9.1, in presenza di destinazioni diverse da quelle a servizi pubblici o di interesse pubblico, dovranno essere individuate, anche per le volumetrie esistenti, le aree da destinare a Verde privato di lotto e a Parcheggio privato di lotto, secondo le seguenti quantità:</u></p> <p><u>Vpl = 20%</u></p> <p><u>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</u></p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.10 (Ordine Maurizioano):</p> <p>Dc =</p> <p>Df =</p> <p>Ds =</p> <p>H = ⇒ Parametri da definire in sede di S.U.E.</p> <p>Np =</p> <p>If =</p> <p>Rc =</p> <p>Vpl =</p> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.11 (Ex Saffa):</p> <p>Dc =</p> <p>Df =</p> <p>Ds =</p> <p>H = ⇒ Parametri come definiti nello S.U.E. approvato</p> <p>Np =</p> <p>If =</p> <p>Rc =</p> <p>Vpl =</p> <p>Ppl =</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Per le aree contraddistinte dalle sigle: TP.1 (Ex caserma Colli di Felizzano) :</p> <p>Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo individua cartograficamente aree per insediamenti pubblici nelle seguenti misure minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la creazione della nuova sede universitaria: 35% della superficie territoriale (St) - per la creazione di servizi e attrezzature pubbliche: 35% della superficie territoriale (St) <p>Le Norme di Attuazione e la Relazione Finanziaria dello Strumento Urbanistico Esecutivo definiscono il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non può intervenire materialmente.</p> <p>Nell' ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo è prevista l' individuazione della eventuale quota residua di spazi da destinare a servizi pubblici, calcolata nelle seguenti misure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc., di cui 7 mq./90mc potranno essere assoggettati ad uso pubblico; - 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: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente per TP1- TP5 – TP.11; minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente per TP4 – TP6 – TP7 -

	<p>TP8 TP.10; per parcheggi connessi, alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art.48 del titolo IV° delle presenti norme; Per le aree contraddistinte dalle sigle: TP4 (Michelerio) TP.6 (Anfossi) Il vigente Strumento Urbanistico Esecutivo prevede la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard, con la possibilità di integrarne la superficie complessiva. Per le aree contraddistinte dalla sigla: TP.5.n (Piazza d'Armi) : Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) individua cartograficamente le aree per servizi pubblici nella misura minima del 50% della Superficie territoriale (St) dell'area, prevedendone la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico. Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.7 (Caserme): Lo Strumento Urbanistico Esecutivo adottato con D.C.C. n° 42 del 6.04.1998 prevede la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard, con la possibilità di integrarne la superficie complessiva. Per le aree contraddistinte dalle sigle: TP.8 (Tribunale) TP.9.2 (Piazze Piazza Alfieri): I prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi disciplinano unicamente aree destinate a pubblica viabilità, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ed attrezzature pubbliche di tipo direzionale. <u>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.9.1 (Piazza Campo del Palio):</u> <u>Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo disciplinerà la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard, in maniera direttamente proporzionale alle quote di capacità insediative residenziali o terziarie che verranno previste nel complesso dell'ospedale vecchio</u> <u>Area T9.1 (Piazza Campo del Palio):</u> <u>agli incremento insediativi residenziali e/o commerciali che verranno previsti nel complesso dell'ospedale vecchio (VA1) devono corrispondere le adeguate dotazioni di spazi pubblici ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 smi che il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo potrà reperire tra le superfici di nuova destinazione o tra quelle già destinate dal PRGC ad attrezzature sociali sanitarie ospedaliere (art. 22 della LR 56/77 smi) definendone puntualmente la cessione o l'assoggettabilità all'uso pubblico. Inoltre relativamente agli aspetti geologici nel Piano di Protezione Civile, considerato il livello di pericolosità medio-alto dell'area TP 9.1 si dovrà tenere conto del fatto che le difese in ogni caso non annullano le condizioni di rischio.</u> Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.10 (Ordine Mauriziano): Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo disciplinerà la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard, con la possibilità di integrarne la superficie complessiva Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.11 (Ex Saffa): Lo Strumento Urbanistico Esecutivo approvato con D.C.C. n° 81 del 12.09.2001 disciplina la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard 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.ne23.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 residenziali</p>	<p>Da definire in sede di S.U.E.: Limiti tipologici di cui al comma 5 del presente articolo. Per tipologie specifiche destinate al commercio al dettaglio come previsto dal Titolo IV delle presenti norme</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria.</p>