



Direzione Programmazione Strategica  
Politiche Territoriali ed Edilizia

*direzioneB08@regione.piemonte.it*

Data - 8 OTT. 2012

Protocollo 39775/DB0800

Spett.le  
Ripartizione Urbanistica  
Piazza Catena, 3  
14100 ASTI

OGGETTO: Comune di ASTI.  
Richiesta di chiarimenti.

Il Comune di Asti ha chiesto, a questa Direzione, l'espressione di un parere riguardo la corretta applicazione dell'articolo 7 della legge regionale n. 1/2011, con particolare riferimento alla possibilità di autorizzare un intervento di demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico e modifica di destinazione d'uso, di un fabbricato turistico-ricettivo, situato in una zona che il PRGC vigente classifica "Residenziale di consolidamento B3.3" ma in un'area riservata a "verde privato".

Il quinto comma dell'articolo 7 della legge regionale n. 1/2011 stabilisce che: "Negli edifici a destinazione turistico-ricettiva, legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge, è possibile realizzare *ampliamenti nella misura del 20 per cento della SUL esistente fino ad un incremento massimo di 1.500 metri quadrati*, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, *anche tramite la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.*".

Precisa, altresì, il settimo comma del citato articolo, che: "Con gli interventi di cui al presente articolo *non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.*"

Per la valutazione del contesto prospettato dal Comune occorre evidenziare l'aspetto urbanistico della previsione di piano regolatore definita "verde privato".

La previsione urbanistica di un'area a "verde privato" rientra nell'ambito della normale conformazione della proprietà privata senza assumere la natura di vincolo ablatorio o assimilabile ed ha lo scopo di conservare adeguati spazi verdi, senza sottrarre al proprietario l'utilizzabilità del bene. Conseguentemente, ferma restando l'inedificabilità di tali aree, esse non perdono la capacità di generare volume edificabile, qualora siano comprese nella superficie fondiaria all'interno di una zona territoriale omogenea, in quanto tale previsione urbanistica non è funzionale al contenimento degli indici di densità edilizia, ma all'esigenza di preservare determinati spazi a verde per l'ordinato sviluppo dell'abitato.

Considerato, dunque, che la normativa in deroga di cui alla legge regionale n. 1/2011, ha carattere eccezionale giustificato dalla necessità di soddisfare esigenze straordinarie rispetto agli interessi primari garantiti dalla disciplina urbanistica generale. Considerato, altresì, che gli ambiti o gli immobili esclusi dall'applicazione della legge sono tassativamente quelli individuati dallo strumento urbanistico come centri storici comunque denominati, aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico o ambientale o documentario, si ritiene che non costituisca impedimento per l'attuazione dell'intervento previsto l'individuazione dell'area a "verde privato".

Sull'edificio turistico-ricettivo in oggetto è, pertanto, possibile autorizzare l'ampliamento del 20 per cento della SUL esistente fino ad un incremento massimo di 1.500 metri quadrati, anche tramite demolizione e ricostruzione, modificando la destinazione d'uso in residenziale in quanto prevista per la zona di riferimento dal piano regolatore vigente.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Ing. Livia Dezzani

referente:  
dott.ssa Paola Raiteri