



# Città di Asti

## PIANO REGOLATORE GENERALE

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

### SETTORE URBANISTICA

## VARIANTE PARZIALE 33 Parco pubblico urbano comprensoriale di Località Viatosto

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

### PROGETTO DEFINITIVO



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO COORDINATO DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICHE

#### PROGETTO URBANISTICO

Arch. Angelo Demarchis

#### COLLABORATORI

Arch. Marco Montrucchio  
Mario Opessio

#### IL SINDACO

Fabrizio Brignolo

#### L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Davide Arri

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

Arch. Angelo Demarchis

#### IL SEGRETARIO GENERALE

Giuseppe Gorla

#### ADOZIONE PRELIMINARE:

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 37 DEL 27/07/2016

#### APPROVAZIONE DEFINITIVA:

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

## **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
- Variante Parziale 21 adottata con D.C.C. n° 52 del 28/07/2009, definitivamente approvata con D.C.C. n° 88 del 16/12/2009
- Variante Parziale 22 adottata con D.C.C. n° 53 del 28/07/2009, definitivamente approvata con D.C.C. n° 89 del 16/12/2009
- Variante Parziale 19 adottata con D.C.C. n° 14 del 23/03/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 36 del 12/07/2010
- Variante Parziale 23 adottata con D.C.C. n° 10 del 25/02/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 37 del 12/07/2010
- Variante Parziale 24 adottata con D.C.C. n° 17 del 30/03/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 39 del 12/07/2010
- Variante Strutturale al P.R.G.C. "Definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL AT", approvata con D.G.R. n° 8-1317 del 29.12.2010, pubblicata sul B.U.R. n.ro 1 del 5.01.2010
- Variante Parziale 25 adottata con D.C.C. n° 69 del 4.11.2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 45 del 26/07/2011
- Variante Parziale 26 adottata con D.C.C. n° 53 del 23.09.2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 22 del 18/04/2011

- Variante Parziale 27 adottata con D.C.C. n° 56 del 28/10/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 23 del 18/04/2011
- Variante Parziale 28 adottata con D.C.C. n° 59 del 1/12/2011, definitivamente approvata con D.C.C. n° 4 del 6/03/2012;
- Variante strutturale di adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvata con DGR 28.03.2012 n. 7-3608 come successivamente integrata con DGR 15.10.2012 n. 27-4737;
- Variante al P.R.G.C., redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003, approvata con Determinazione Dirigenziale Settore Ambiente della Provincia di Asti n° 3034 del 15/06/2012;
- Variante Parziale 30 adottata con D.C.C. n° 48 del 19/12/2012, definitivamente approvata con D.C.C. n° 3 del 28/02/2013;
- Variante Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2013/2014/2015, art. 16bis LR 56/77, approvata con D.C.C. n° 19 del 2/07/2014;
- Variante Parziale 31 adottata con D.C.C. n° 47 del 9/12/2014, definitivamente approvata con D.C.C. n° 21 del 31/03/2015;
- Variante Parziale 32 adottata con D.C.C. n° 53 del 17/12/2015, definitivamente approvata con D.C.C. n° 28 del 26/05/2016;

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 Parziale 33.

## ARTICOLO 8

### AREE PER SERVIZI

1. Il Piano regolatore generale assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private assoggettate all'uso pubblico o per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nei commi seguenti.
2. La dotazione predetta è garantita:
  - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore generale;
  - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
    - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
    - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi.
3. Il P.R.G. indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma 2, individuate cartograficamente e/o parametricate dalle presenti N.T.A.  
All'interno della perimetrazione dei S.U.E. è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del P.R.G.C., purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione di un sistema più esteso ed organico della previsione.
4. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma, per gli interventi soggetti a S.U.E. o a Permesso di costruire convenzionato quando stabilito dalle specifiche norme di zona, deve essere prevista, in misura rapportata all'incremento di carico urbanistico la corresponsione dell'equivalente monetario della cessione degli standards ex art. 21 della L. 56/77, ove l'anzidetta cessione od assoggettamento non intervengano materialmente.
5. Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, di cui ai precedenti commi, sono gratuite.
6. Le disposizioni che precedono non limitano la facoltà, che il Comune conserva, nè derogano alla stessa, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.
7. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Alle attrezzature turistiche e ricettive, fatte salve le prescrizioni delle tabelle, si applicano gli standards stabiliti per la residenza, da destinare totalmente a parcheggio ed a verde. Le attrezzature sportive e per l'impiego del tempo libero devono essere dotate di spazi per parcheggio pubblico, dimensionati con riferimento agli utenti dell'attrezzatura, da determinare e localizzare in sede di S.U.E. o di atto di assenso. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico per attività di spettacolo e ricreative di cui all'art. 6 comma 11 lettera j) è stabilita nella misura di 1,5 mq/utente nel caso in cui all'attività stessa sia collegata un'attività di tipo commerciale o di altra attività che abbia disponibilità di aree a parcheggio secondo quanto stabilito dalle normative vigenti
- 7bis In caso di S.U.E. 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.
8. Le aree per servizi, pubbliche od asservite all'uso pubblico, devono essere computate per ogni singolo intervento in modo da garantire la dotazione propria di ciascuna destinazione d'uso.
9. Gli Strumenti Urbanistici esecutivi del P.R.G. definiscono percentuali di tolleranza non superiori al 10% tra insediamenti suddivisi nelle destinazioni d'uso ammesse di previsione e quelli effettivamente realizzati, ai fini di mantenere fissa la dotazione di aree per servizi oggetto di cessione gratuita od assoggettata all'uso pubblico in favore dell'Amministrazione Comunale.

10. Le aree per servizi non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa; tali aree possono tuttavia essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata.  
Nel sottosuolo delle aree per servizi possono essere costituiti diritti di superficie a favore di operatori che vi potranno realizzare, con un limite massimo di 15 mt di profondità misurata rispetto al piano di accesso, parcheggi e garage pubblici o privati da assoggettare con apposito convenzionamento, secondo specifici programmi di intervento stabiliti dall'Amministrazione Comunale; nelle aree che il P.R.G. destina a verde, al gioco e allo sport, tali interventi possono essere assentiti a condizione che venga mantenuta, realizzata o ripristinata la sistemazione in soprasuolo a verde, gioco, sport.; nella redazione dei progetti dovrà quindi essere tenuta in considerazione la vegetazione adulta e/o di pregio esistente che potrà essere conservata o in alternativa ripiantumata o sostituita, in sito o nell'ambito dell'area in oggetto, con essenze arboree di stesso genere e varietà già formate.
11. Gli interventi edilizi sulle aree per servizi sono soggetti soltanto alle limitazioni che derivano dalla destinazione d'uso e dalle prescrizioni in tema di distanze dalle strade, nonché a quelle enunciate nelle tabelle.
12. La realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio dei singoli servizi è effettuata dall'Amministrazione competente; tale realizzazione può, per altro, essere concessa e commessa a soggetti privati (escluso ogni pregiudizio della destinazione dell'uso del servizio e delle limitazioni di cui alle tabelle) attraverso idonea convenzione; questa deve definire anche le modalità di uso e deve comunque garantire il servizio pubblico.
13. Nelle aree di conservazione e di completamento ove sia consentito il mutamento della destinazione d'uso da residenziale a commerciale, direzionale, produttivo artigianale di servizio, turistico e ricettivo, sportivo e per l'impiego del tempo libero degli edifici, è consentita la monetizzazione delle aree a servizi, se dovute, quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni.
14. Negli edifici e nei manufatti esistenti a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area sono consentiti gli interventi riportati nell'apposita finca delle tabelle; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto di rinuncia predetto, notarile unilaterale e registrato, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.
15. L'atto di rinuncia di cui al precedente comma 14, non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della Delibera Regionale di approvazione del P.R.G..
16. Il complesso di aree per servizi, a parco e per orti urbani compreso tra il fiume Tanaro a Sud e l'asse di via Torchio a Nord è destinato alla creazione di un sistema di verde e servizi di confine e interposizione tra il centro abitato e il fiume Tanaro. In dette aree potranno essere realizzate tutte le opere e gli interventi propri delle specifiche destinazioni di zona con la finalità di qualificare le aree predette dal punto di vista dell'utilizzazione per verde gioco e sport, tempo libero e della qualità e sicurezza degli insediamenti esistenti. A tale fine saranno in dette aree consentite le realizzazioni di viabilità di servizio, anche con eventuali funzioni connesse alle esigenze di protezione civile e di manufatti volti a permettere l'ottimale svolgimento della funzione principale delle aree stesse. Dette opere dovranno comunque essere realizzate sulla base di complessive valutazioni ed indagini di carattere idraulico e geotecnico volte a garantire le necessarie condizioni di sicurezza intrinseca ed in rapporto alle vicine edificazioni esistenti.
17. L'area occupata dall'ex discarica di Valle Manina destinata a parco pubblico PT potrà essere attivata solo dopo un approfondito studio di recupero ambientale redatto secondo le normative vigenti .
18. L'area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere compresa tra via Rotario, via Conte Verde e il prolungamento di corso Dante, potrà essere utilizzata, attraverso la redazione di apposito S.U.E., per la realizzazione di
  - parcheggi pubblici e/o privati, anche multipiano, funzionali all'insediamento ospedaliero, agli uffici dell'azienda sanitaria locale, a strutture commerciali e direzionali;

- insediamenti direzionali a servizio dell'attività ospedaliera per una superficie utile di progetto (Sup) non superiore a 2.000 mq ;
- insediamenti commerciali per una superficie utile di progetto (Sup) non superiore a 2.500 mq destinata ad accogliere attività diversificate singole e/o accorpate con il limite massimo per esercizio pari a 250 mq. di superficie di vendita con la dotazione delle necessarie superfici di magazzino e stoccaggio merci; gli insediamenti dovranno avere caratteristiche tali da poter essere complementari e a supporto dell'insediamento ospedaliero e del quartiere ed essere prioritariamente rilocalizzazioni o altri punti di vendita di attività commerciali esistenti sul territorio comunale

Il rapporto di copertura in tale dovrà essere contenuto nel 70% della superficie fondiaria

Il S.U.E. dovrà inoltre prevedere la contestuale realizzazione di un nuovo campo da calcio in sostituzione di quello esistente e di tutte le opere necessarie atte a mitigare l'impatto sulla viabilità esistente

19. Sull'area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di via Ugo Foscolo, occupata dallo Stadio Comunale è consentita, in presenza dell'attività in atto, la realizzazione, a seguito di specifico convenzionamento, di sportelli bancari nel rispetto dei parametri di cui alla successiva specifica tabella allegata al presente articolo. Tale intervento potrà essere realizzato sul filo edilizio della via Ugo Foscolo.
20. All'interno delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi non ancora sistemate mediante urbanizzazione e individuate da apposito provvedimento del Consiglio Comunale, è consentita, attraverso idonea convenzione, la realizzazione di strutture temporanee destinate a deposito per attrezzature afferenti le attività produttive.  
Il lotto complessivamente adibito a deposito, inclusi gli spazi di manovra, non potrà essere maggiore del 50% dell'area destinata a servizi con un massimo in ogni caso di 3.000 mq. La superficie coperta all'interno di tale lotto non potrà superare i 500 mq. nel rispetto del rapporto di copertura della zona di P.R.G.C. Non sono ammesse strutture destinate alla permanenza di persone, ad eccezione dei locali per guardiana. La convenzione dovrà prevedere oltre alla durata della temporaneità del manufatto, la descrizione delle opere di urbanizzazione a carattere permanente che il soggetto attuatore si impegna a realizzare per la sistemazione della porzione destinata ad uso pubblico
21. Nelle aree di conservazione gli interventi previsti alla finca "Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)" delle tabelle allegata al presente articolo che eccedono quanto disposto all'articolo 17 per ciascun tipo di lotto edificato, possono essere attuati unicamente mediante la redazione di Piano di recupero.
22. I progetti predisposti per gli interventi consentiti all'interno dell'area per attrezzature sociali sanitarie ed ospedaliere di località Bellavista, dovranno prevedere:
  - misure di mascheramento con l'impiego di specie rampicanti arboree o arbustive in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio, mediante la realizzazione di macchie e boschetti dall'andamento spontaneo; le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento, dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica e comunque con tecniche a basso impatto paesistico-ambientale;
  - sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile;
  - preferibilmente, per quanto attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, la realizzazione di superfici drenanti (prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc) rispetto a pavimentazioni impermeabili;
  - almeno il 10% della superficie di intervento destinata a verde privato di lotto (Vpl).
23. Il nuovo parcheggio pubblico a servizio del Cimitero Urbano previsto sul lato nord di Viale Don Bianco in adiacenza a Via Grilli dovrà essere realizzato evitando un'eccessiva impermeabilizzazione del territorio modificato dall'intervento. Andranno utilizzati, nelle aree destinate agli stalli dei parcheggi, materiali semi impermeabili nonché bacini di raccolta delle acque. Le acque meteoriche ricadenti sulle strade dovranno essere raccolte, quando possibile, all'interno delle aree che saranno oggetto dell'intervento, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti
24. All'interno dell'area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport individuata ad ovest dell'istituto tecnico agrario "G.Penna" di località Viatosto, la progettazione architettonica degli eventuali interventi dovrà minimizzare l'impatto ambientale e porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti
25. **All' Alle porzioni identificate con apposita perimetrazione dell'area per parco pubblico urbano e comprensoriale individuata in località Viatosto, lungo la strada Valmorone, è attribuito, a fronte della loro**

cessione gratuita, anche parziale, di porzioni delle stessa all'Amministrazione comunale, un indice edificatorio territoriale pari 0,10 mc/mq utilizzabile, in aggiunta alla volumetrie propria di zona, per gli interventi consentiti nelle aree classificate residenziali di cui agli articoli 18, 21, 21bis, 22, 22bis delle presenti norme; la densità fondiaria dei lotti che si avvalgono dell'incremento volumetrico sopra descritto, non potrà in ogni caso superare il valore di 5 mc/mq come disposto dal comma 2 dell'articolo 23 della LR 56/77 e s.m.i..Le aree così cedute al patrimonio pubblico, non concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici dovuti nell'ambito dei progetti di attivazione delle aree classificate CF.n e CPF.n e le conseguenti volumetrie non determinano fabbisogno aggiuntivo.