

Comune di Cisterna d'Asti (Asti)

**Estratto Deliberazione Consiglio comunale n. 33 del 09/10/2014 ad oggetto: "Approvazione del progetto definitivo della Variante, parziale, n. 5 al PRGC, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977, n. 56 (ante L.R. 25/03/2013 n. 3)".**

*(omissis)*

Il Consiglio Comunale *(omissis)* delibera

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Approvazione del progetto definitivo della Variante, parziale, n. 5 al PRGC, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977, n. 56 (ante L.R. 25/03/2013 n. 3)".

Con voti favorevoli N. 9 – astenuti N. 1 (Sig. Bodda Mario) – contrari n. 0 - il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi di legge stante l'urgenza di provvedere in merito.

Proposta di deliberazione del C. C. *(omissis)*

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale 5 dell'11/04/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, di adozione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 del progetto preliminare della Variante, parziale, n. 5 al P.R.G.C. prodotto in data 09/04/2013 prot. n. 1283 dal professionista incaricato ing. Villero Giuseppe di Asti *(omissis)*

Atteso che con D.G.C. n. 16 del 18/03/2014 questo Comune ha preso atto del Parere motivato di compatibilità ambientale della Variante, parziale, n. 5 al PRGC, prodotto dall'Organo tecnico di questo Comune in data 06/03/2014 prot. n. 735; parere e delibera sono stati pubblicati e resi consultabili sul sito web istituzionale di questo Comune ed inviati ai soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS ed all'Ufficio provinciale di Pianificazione Territoriale; *(omissis)*

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri della Giunta Provinciale n. 106 del 16/09/2014 di espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 17, comma 7, della L.R. n. 56/77, condizionato a che la Variante parziale sia integrata, in sede di approvazione definitiva, con i contenuti di cui alla "Verifica di compatibilità della Variante parziale rispetto al P.T.P." del parere espresso dall'Ufficio Pianificazione Territoriale provinciale del 28/08/2014 allegato alla medesima D.C.S. n. 106 del 16/09/2014;

Dato atto del puntuale recepimento delle prescrizioni espresse dalla Provincia, così come esplicitato all'interno della Relazione illustrativa e degli altri elaborati della Variante, parziale, n. 5 al P.R.G.C.;

Visto inoltre l'elaborato predisposto dall'ing. Villero Giuseppe dal titolo: "Osservazioni al progetto preliminare - Valutazioni" prot. n. 3529 del 06/10/2014; *(omissis)*

Per quanto sopra esposto la Giunta comunale propone che il Consiglio Comunale deliberi

1. Di dare atto che questo Comune, ai sensi dell'art. 89 c. 3, 1<sup>a</sup> periodo della L.R. 25/03/2013 n. 3, avendo avviato e non ancora concluso il procedimento di formazione e approvazione della Variante, parziale, n. 5 al PRGC, ai sensi della L.R. n. 56/77, nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.R. 25/03/2013 n. 3, ovvero il 12/04/2013, intende concludere detto iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui agli artt. 15, 17, 31bis, 31ter, 40, 77 e 85 c. 5 della L.R. n. 56/77 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.R. 25/03/2013 n. 3, e che pertanto tutti i riferimenti agli articoli 15, 17, 31bis, 31ter, 40, 77 e 85 c. 5 della L.R. 56/77 contenuti nel seguito e negli atti e documenti di cui alla presente Variante parziale, si riferiscono al testo degli articoli suddetti della L.R. n. 56/77 (in particolare, per il procedimento di che trattasi, l'art. 17) nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.R. n. 3/2013.

2. Di valutare le 2 osservazioni di carattere urbanistico pervenute a seguito della pubblicazione del progetto preliminare della Variante, parziale, n. 5 al P.R.G.C. accogliendo le proposte del professionista incaricato ing. Villero Giuseppe contenute nell'elaborato dal titolo: "Osservazioni al

progetto preliminare - Valutazioni” prot. n. 3529 del 06/10/2014 e approvando il medesimo elaborato;

3. Di approvare, ai sensi dell’art.17 comma 7 della L.R. n. 56/77 (ante L.R. 25/03/2013 n. 3), il progetto definitivo della Variante, parziale, n. 5 al PRGC costituito dai seguenti elaborati redatti dal professionista incaricato ing. Villero Giuseppe, comprensivi di quelli relativi alla VAS, così come modificati ed integrati rispetto il progetto preliminare adeguato al Parere motivato di compatibilità ambientale dell’O.T.C. unicamente in funzione dell’adeguamento alle prescrizioni provinciali ed in seguito all’accoglimento delle 2 osservazioni di carattere urbanistico presentate:

prot. n. 3529 del 06/10/2014	SCALA
<b>TITOLO ELABORATO</b>	
Osservazioni al progetto preliminare - Valutazioni	
Relazione illustrativa	
Verifica della compatibilità con la classificazione acustica	
Relazione di compatibilità geologica (a firma geol. Massobrio Massimo)	
Tav. 3/URB – Destinazioni d’uso del suolo del territorio comunale	1:5000
Tav. 4.1/URB – Sviluppo delle aree urbanizzate e urbanizzande: fraz. Lame, concentrico, S. Matteo Fondo, S. Matteo Cima, fraz. Cassigliane	1:2000
Tav. 5/URB – Sviluppo del concentrico	1:1000
Norme tecniche di attuazione (stralcio PRGC vigente)	
Norme tecniche di attuazione (testo coordinato)	
<b>RAPPORTO AMBIENTALE</b> Valutazione Ambientale Strategica D.Lgs. 152/2006 – D.Lgs. 4/2008 D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 con gli allegati: allegato A: Elaborati grafici allegato B: Sintesi non tecnica	
<b>PIANO DI MONITORAGGIO</b>	

4. Di approvare la DICHIARAZIONE DI SINTESI prot. n. 3529 del 06/10/2014, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

5. Di dare atto che si sono modificati gli artt. 3, 14, 15, 16, 17, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32 delle N.T.A. del P.R.G.C., come di seguito specificato:

#### ART. 3 – PIANI ESECUTIVI

Al comma 1, punto a) viene stralciato il seguente capoverso:

“Per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla circolare n. 5/SG/URB del 27/04/1984 che interessino più di due unità immobiliari alla data di adozione del progetto definitivo del P.R.G. e che ne prevedano modificazioni dell’assetto planimetrico con aggregazioni e suddivisioni é prescritto comunque il ricorso al piano di recupero (P.d.R.)”,

e lo stesso viene sostituito dal seguente:

“Per interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano modificazioni dell’assetto planimetrico con aggregazioni e con suddivisioni tali da incrementare le unità immobiliari abitative preesistenti in numero maggiore di uno, é prescritto comunque il ricorso al piano di recupero (P.d.R.)”

#### ART. 14 - AREE DI PERIMETRAZIONE

Al comma 1, punto a) AREE EED EDIFICI DI TIPO A, viene stralciato il seguente capoverso:

“Modesti incrementi dei volumi esistenti, limitatamente alle unità edilizie dotate dei requisiti sotto specificati e ricomprese in aree di tipo A3 possono essere consentiti esclusivamente per realizzare autorimesse private, anche in bassi fabbricati, fino alla concorrenza massima di un posto auto (non più di 15 mq. utili netti) per ogni abitazione esistente; l’unità immobiliare interessata deve possedere i seguenti requisiti:

- non comprendere edifici né parti di fabbrica soggetti vincolati ai sensi della L. 1089/39
- non risultare ricompresa in cellule edilizie comprendenti edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39.”

#### ART. 14 - AREE DI PERIMETRAZIONE

Al punto 3. EDIFICI DI TIPO A3 dopo la frase “oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B” vengono aggiunte le parole “con rapporto massimo di copertura pari al 50%”.

Al termine dell’articolo vengono aggiunti i seguenti capoversi:

“Nelle aree di perimetrazione di cui al presente articolo dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi e criteri:

a1) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;

a2) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all’entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l’immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;

a3) la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l’intero tratto che fronteggia l’area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l’alloggiamento di sottoservizi;

a4) almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto é destinato a verde permeabile;

a5) almeno il 10 % della superficie d’intervento é destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E’ consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all’ articolo 15, comma 4.2, lettera c) delle Norme di Attuazione del PTP; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;

a6) in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell’allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale “METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO”;

b) la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l’esistente, con riferimento all’orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l’esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d’identificabilità culturale.

Nelle aree residenziali situate in zona “Capoluogo” e ricadenti tra le aree sottoposte a vincolo idrogeologico le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere di difesa spondale dei corsi d’acqua dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.”

#### ART. 15 - AREE DI COMPLETAMENTO E NUOVA COSTRUZIONE DI TIPO C

Al paragrafo “DENSITÀ TERRITORIALE” dopo la frase “Il limite massimo di densità territoriale è stabilito in 1,00 mc/mq di area edificabile e il rapporto di copertura fondiaria 40%”, vengono aggiunte le parole “ad esclusione delle aree C 22 (indice territoriale 1,073 m3/m2) e C 24 (indice territoriale 0,9309 m3/m2).”

Al paragrafo "AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO" vengono stralciati gli AMBITI 2, 5, 7 mentre l'AMBITO 6 assume il numero "2".

Al termine dell'articolo vengono aggiunti i seguenti capoversi:

Nelle aree di completamento e nuova costruzione di tipo C di cui al presente articolo dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi e criteri:

a1) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;

a2) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;

a3) la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

a4) almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto é destinato a verde permeabile;

a5) almeno il 10 % della superficie d'intervento é destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all' articolo 15, comma 4.2, lettera c) delle Norme di Attuazione del PTP; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;

a6) in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";

b) la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

Per quanto riguarda l'area libera di nuova edificazione 26, dovrà essere garantito un idoneo accesso da viabilità pubblica

#### ART. 16 - EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE UBICATI IN ZONE AGRICOLE

All'elenco del comma 1 è aggiunta la voce "Ampliamento"

Al termine dell'articolo è aggiunto il seguente capoverso:

"Gli interventi di ampliamento degli edifici a carattere residenziale ubicati in zone agricole sono soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- Superficie utile: 20% della sup. utile esistente con un massimo di 100 mq.; 25 mq. sono comunque consentiti;

- Rapporto massimo di copertura: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% del lotto di pertinenza;

- Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti, con un massimo di mt. 7,50.

- Piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli degli edifici residenziali circostanti, con un massimo di 2."

#### ART. 17 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Nel capoverso "Per l'edificazione in tutte le aree di tipo "D" con destinazione produttiva, non soggette a S.U.E. esistenti e di riordino di cui alle lettere b) e c) del primo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 s.m.i. deve essere prevista la cessione o l'asoggettamento all'uso pubblico del 10% della superficie fondiaria per standards, nei casi di cui alle lettere a) e b) del citato articolo, la cessione o

l'assogettamento all'uso pubblico di aree a servizi è pari al 20% della superficie territoriale.” La lettera b) è sostituita dalla lettera d).

Nei capoversi:

“Sulla restante area fondiaria si applicano i seguenti valori massimi:

area costruibile	50% della superficie territoriale
area libera	30% della superficie territoriale
area a verde privato	10% della superficie territoriale
area a parcheggio privato	10% della superficie territoriale

E' ammesso l'ampliamento una tantum nella misura del 20% sulla Superficie Utile Lorda del fabbricato esistente per adeguamenti igienico-funzionali, senza necessità di cessione di aree per standards

“Negli ambiti a S.U.E. il 20% della superficie territoriale deve essere ceduta a standards di cui il 50% destinata a verde pubblico.

I rapporti dovranno avere i seguenti valori massimi riferiti alla superficie fondiaria rimanente:

area costruibile	50% della superficie territoriale
area libera	30% della superficie territoriale
area a verde privato	10% della superficie territoriale
area a parcheggio privato	10% della superficie territoriale”

sono stralciate le parole “della superficie territoriale”.

Dopo il capoverso:

“Il previsto S.U.E. dell'area di nuovo impianto produttivo n.1 dovrà includere la nuova viabilità di collegamento in progetto, e gli interventi sull'area potranno essere attivati solo previa realizzazione della viabilità di collegamento prevista in progetto.”

è aggiunto il seguente capoverso:

“Per l'attivazione dell'area di nuovo impianto produttiva n. 1 dovranno essere applicati i seguenti indirizzi:

- le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi dovranno essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento sarà dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sarà destinato a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento;
- in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, dovranno essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale “METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO” del Piano Territoriale Provinciale;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.

Alla fine del periodo “L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere

antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto” vengono aggiunte le parole “ di altezza iniziale non inferiore a 3 m.”

#### ART. 20 - AREE AGRICOLE

Al termine dell'articolo è inserito il seguente capoverso:

“Sulle tavole di piano è cartograficamente identificato un fabbricato ex agricolo non più necessario alle esigenze delle aziende agricole, contraddistinto dalla lettera A, per il quale, ai sensi del punto e) comma 2, art. 25 della L.R. 56/77 smi, il PRGC regola la possibile riutilizzazione anche per altre destinazioni, come di seguito in dettaglio riportato.

Edificio A: Per il suddetto edificio è possibile, oltre alla destinazione residenziale, quale attività compatibile e complementare, la destinazione per attività di magazzinaggio e ricovero di automezzi ed attrezzature. E' inoltre ammesso l'utilizzo dell'area di pertinenza del fabbricato per stoccaggio temporaneo di inerti, attrezzature e mezzi. Per tale cambio di destinazione sarà necessaria la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico di una superficie a standard pari al 100% della superficie destinata magazzinaggio e ricovero di automezzi ed attrezzature; di tale superficie almeno il 50% dovrà essere adibito a parcheggio. In casi di eventuali lavori di ristrutturazione edilizia sul fabbricato dovrà essere rispettato l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e tipiche del territorio rurale quali: privilegio della tipologia a stecca, falde del tetto di forma regolare, prevalentemente a capanna con struttura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese, murature esterne in mattoni a faccia vista o intonacate con coloriture tradizionali, balconi e ballatoi di ridotto sviluppo e di limitata sporgenza costruiti in pietra, serramenti in legno. In caso di ripristini ambientali e di interventi di consolidamento e di contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica. Qualora l'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle superfici a standard di cui sopra non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, sarà possibile prevedere la corresponsione al comune di una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.”

Al termine dell'articolo si aggiungono i seguenti capoversi:

“individuando preventivamente l'area di atterraggio destinata alla realizzazione dei servizi.

Per l'area di stoccaggio temporaneo di inerti dovranno essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili.

#### ART. 23 - AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Al termine dell'articolo è aggiunto il seguente capoverso:

Essendo tutto il territorio del comune di Cisterna ricompreso tra le aree denominate “Zona dei vigneti” di cui all'art. 23 delle Norme di Attuazione del PTP, l'edificazione dovrà rispettare i caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità, tendere all'integrazione funzionale e planivolumetrica dei nuovi edifici, prevedere misure di compensazione per la ricostituzione di elementi del paesaggio agrario e degli ecosistemi naturali nel caso di modificazioni rese necessarie dalla realizzazione di infrastrutture e servizi.

#### ART. 24 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Al punto “a) Aree di arredo urbano e verde attrezzato” sono aggiunte le parole “e verde non attrezzato”

Dopo il capoverso “Quando la dimensione e l'ubicazione delle aree da cedere evidenziano autonome e non giustificate localizzazioni di attrezzature, il Comune può non acquisire l'area. In tal caso gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti per intero e la destinazione d'uso dei medesimi viene definita dallo strumento urbanistico esecutivo” è aggiunto il seguente capoverso “Le aree a verde non attrezzato (indicate negli elaborati grafici con il pedice VNA) sono aree verdi

non edificabili da sistemare con alberi e siepi di vegetazione autoctona, attrezzate con panchine, giochi bimbi, percorsi pedonali in cui non siano apportate alterazioni al profilo del terreno.”

Al capoverso “Prescrizioni Specifiche: - area SV n.4 e SV n.19: sono vietati interventi e sbancamenti per salvaguardare il versante.” vengono stralciate le parole “SV n. 19” e sono aggiunte le seguenti parole “- le aree SdVNA 1/1 e Sd 1/2 potranno essere attivate solo in caso di attivazione dell’intera area produttiva 1 prevista nel vigente PRGC. - nelle aree a parcheggio Sp 22 e Sp 29 dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone.”

Al termine dell’articolo è aggiunto il seguente capoverso:

Per le aree destinate a parcheggio e verde pubblico dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all’entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l’immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di III° livello (strada provinciale);
- almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento.

#### ART. 25 - AREE DI RISPETTO

Al comma 1, dopo le parole “Il PRG individua le aree di rispetto cimiteriale” sono stralciate le parole “nelle quali é vietata l’edificazione se non per ampliamento del cimitero, in esecuzione di progetti a norma dell’art. 16 del R.O. n. 1880 del 21/12/42, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree che il PRG e sue varianti indicano con destinazione a verde pubblico.

E’ ammesso un utilizzo delle fasce di rispetto diverso da quello agricolo esclusivamente in attuazione di previsioni di viabilità e per la formazione di aree verdi attrezzate, gioco e sport secondo le previsioni del PRG.

Per gli edifici esistenti in tali aree sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione di tipo A.”

E sostituite con le seguenti parole “di ampiezza pari a 200 m, entro le quali è fatto divieto di costruire nuovi edifici, fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa.”

Al comma 1, dopo le parole “.....fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa.” Sono aggiunti i seguenti capoversi:

In particolare:

E’ fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell’impianto cimiteriale, fatto salvo quanto riportato nel seguito.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l’ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a duecento metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di cinquanta metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l’impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell’area.

Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all’impianto cimiteriale; all’interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all’articolo 13, comma 3,

lettere a), b), c) e d) della L.R. 56/77 e smi, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

**ART. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ' ED ACCESSIBILITÀ' E FASCE DI RISPETTO STRADALE. AREE DI RISPETTO DEI FIUMI, TORRENTI E CANALI.**

Dopo il secondo comma è inserito il seguente capoverso "In caso di progettazione di nuove strade, dovranno essere imposti idonei limiti di velocità ed eventualmente installati dissuasori di velocità; si dovranno inoltre utilizzare coperture fonoassorbenti per la pavimentazione stradale."

**ART. 28. DISTANZE DAI CIGLI STRADALI (Ds), DISTANZE DAI CONFINI (Dc), DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI (D)**

Alla voce "a) aree ed edifici di tipo A" alla riga "Dc = esistenti diminuite di eventuali aggiunte" vengono aggiunte le parole: "per le aree A3 come da Codice Civile"

Alla riga "b) aree ed edifici di tipo B" sono aggiunte le parole "e E2".

Alla riga "c) aree di tipo C" sono aggiunte le parole "e aree per attrezzature pubbliche".

Al punto "d) aree ed edifici di tipo D", dopo la frase

"ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:

Ds= esistenti, ovvero 10,00 ml"

è aggiunta la seguente frase: "Nel caso in cui il dislivello tra le quote altimetriche del piano di campagna del fabbricato in progetto e il piano strada sia superiore a 6 m, la distanza Ds potrà essere ridotta a 6 m"

Al punto "d) aree ed edifici di tipo D", dopo la frase

"nuove costruzioni:

Ds= 10,00 ml"

è aggiunta la seguente frase: "Nel caso in cui il dislivello tra le quote altimetriche del piano di campagna del fabbricato in progetto e il piano strada sia superiore a 6 m, la distanza Ds potrà essere ridotta a 6 m"

Al capoverso che inizia con "Nelle aree di tipo "A3", "B", "C", "D", "E"", viene di seguito aggiunta la parola "E2".

Al termine dell'articolo è aggiunto il seguente comma "Ai sensi dell'art. 28 commi 2 e 5 del D.P.R. n. 495/1992, nelle particelle isolate a destinazione agricola situate all'interno dei centri urbani delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992, la distanza delle costruzioni dalle strade non dovrà essere inferiore a 6 m e la distanza delle recinzioni dalle strade non dovrà essere inferiore a 1,5 m".

**ART. 30 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE (approfondimento dell'art. 32 del Regolamento Edilizio approvato in data 31/03/2001)**

Al comma 1, lettera b), il numero "10" è sostituito con il numero "25".

Al comma 1, lettera b) si aggiunge, al termine, la frase "per quanto riguarda i fabbricati produttivi o magazzini, si ammette la copertura in rame o lamiera metallica ondulata finto coppo, al di fuori delle aree vincolate ai sensi del D.M. 01/08//1985."

Al comma 1, lettera e) sono aggiunti i seguenti capoversi "In caso di interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, per le aree libere dovrà essere realizzata una quantità minima di superficie permeabile pari al 25% dell'area libera.

Le aree verdi sia pubbliche che private dovranno essere piantumate utilizzando esclusivamente essenze locali sia di alto che di basso fusto di altezza iniziale non inferiore a 3 m e con un densità arborea pari a 1 albero/100 m<sup>2</sup> ed arbusti pari a 2/100 m<sup>2</sup>. Si consiglia di selezionare le essenze arboree mediante un'analisi agronomica al fine di definire specie con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite. Di seguito si propongono delle specie arbustive autoctone particolarmente adatte a costituire siepi campestri dal notevole valore ornamentale grazie alla presenza di fioriture e fruttificazioni evidenti: biancospino (*Crataegus monogyna*), corniolo (*Cornus mas*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), viburno (*Viburnum lantana*) e rosa canina (*Rosa canina*). Fra le specie arboree utilizzabili singolarmente o a gruppi, con notevole valore ornamentale, in relazione sia al portamento, che alla colorazione del

fogliame e alle caratteristiche della corteccia si citano: acero campestre (*Acer campestre*), acero di monte (*Acer pseudoplatanus*) e farnia (*Quercus robur*).

Si dovranno effettuare i lavori in periodi dell'anno tali da arrecar minor disturbo possibile alle attività agricole e ai sistemi ambientali esistenti (flora e fauna) e si cercherà di prevedere negli impianti di illuminazione sistemi di riduzione dell'inquinamento luminoso.

Sull'area libera posta a ponente dell'area produttiva I dovrà essere creata una cortina mediante piantumazione di alberature autoctone di alto fusto”.

Al comma 1, la lettera f) “f) L'installazione o la modifica di impianti di teleradiocomunicazioni sono vietate su tutto il territorio comunale ad eccezione di quelle delle forze dell'ordine e dei servizi di emergenza sanitaria.” È interamente stralciata.

Al comma 1, dopo la lettera h) sono aggiunti i seguenti capoversi:

“i) Al fine di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche, gli edifici esistenti e di nuova costruzione dovranno rispettare i disposti della L.R. 13/1007 e della D.G.R. 46-11968 del 04/08/2009; preferibilmente con la realizzazione di impianti termici a pannelli radianti integrati con sistema a pompa di calore abbinata ai pannelli solari con funzionamento invernale per riscaldamento ed estivo per raffrescamento.

j) I nuovi insediamenti dovranno essere inoltre dotati di vasche a tenuta per la raccolta e il riutilizzo (es. irrigazione delle aree verdi) delle acque piovane.

k) In fase di rilascio titoli abilitativi edilizi dovranno essere verificate le modalità di approvvigionamento idrico degli insediamenti residenziali e, qualora sia prevista la realizzazione di pozzi, si dovrà preventivamente verificare la compatibilità dei prelievi con la situazione idrogeologica locale. In particolare dovrà essere valutato lo stato di sfruttamento dell'acquifero e simulata la situazione di prelievo, prevista dalle necessità degli insediamenti in progetto, considerando specificatamente i prelievi già in atto nell'area.

l) Il ripristino dei terreni scavati dovrà avvenire in modo tale che le proprietà fisiche dei terreni stessi (porosità, permeabilità, aggregazione, ecc.) non vengano deteriorate. I sottoservizi dovranno essere realizzati con alcuni accorgimenti costruttivi; in particolare le tubazioni della rete fognaria e dell'acquedotto dovranno essere previsti con doppia camicia, al fine di prevenire eventuali perdite e dispersioni nel terreno. Dal punto di vista geotecnico sarà necessario che in fase progettuale vengano effettuate delle indagini dirette in sito, per la determinazione delle caratteristiche dei terreni di fondazione degli edifici, e conseguentemente predisposte la Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del Decreto Ministeriale del 14 Gennaio 2008, che ha approvato le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, e la relativa Circolare esplicativa n. 617 del 02/02/2009. Le eventuali nuove aree a standard dovranno essere dotate di vasche a tenuta per la raccolta e il riutilizzo (es. irrigazione delle aree verdi) delle acque piovane. Si prescrive altresì l'installazione di vasche di laminazione per le acque meteoriche e di progettare gli stalli dei parcheggi con idonee superfici filtranti.

**ART. 31 PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE ALL'INTERNO DELLE ZONE DI TIPO “A”**

Al paragrafo COPERTURE DEGLI EDIFICI sono stralciate le parole “pannelli solari”.

Prima del paragrafo PORTONI D'INGRESSO PEDONALI” è aggiunto il seguente paragrafo “PANNELLI FOTOVOLTAICI:

L'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

l'impianto sia integrato nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica.”

Al paragrafo ZONE VERDI, nella frase “Le aree verdi sia pubbliche che private comprese nella perimetrazione del Centro Storico del Comune di Cisterna dovranno essere piantumate utilizzando esclusivamente essenze locali sia di alto che di basso fusto” sono stralciate le parole “sia” e “che di basso”, e nel seguito sono aggiunte le parole “di altezza iniziale non inferiore a 3 m e con un densità arborea pari a 1 albero/100 m2 ed arbusti pari a 2/100 m2.”

## ART. 32 - DISTANZE DELLE RECINZIONI DAI CIGLI STRADALI

Al primo capoverso, dopo le parole "...nell'ambito delle zone "C", sono aggiunte le lettere "D e E2"

6. Di precisare che trattandosi di variante parziale, circoscritta ad alcune situazioni locali di dettaglio, non sono state condotte nuove verifiche circa la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.

7. Di dare atto che verranno pubblicati e resi consultabili sul sito web istituzionale di questo Comune: l'atto di approvazione del progetto definitivo della Variante comprensivo della dichiarazione di sintesi nonché tutti gli elaborati del progetto definitivo approvato, compresi quelli relativi agli aspetti ambientali, ovvero il Rapporto ambientale e il Programma di monitoraggio stabilito, oltre al loro invio agli Enti che sono stati interessati dal procedimento e quelli previsti dalla legge.

8. Di sottolineare che la delibera di approvazione del progetto definitivo verrà inviata alla Provincia di Asti e alla Regione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati di P.R.G.C. (*omissis*)

Cisterna d'Asti, 6/11/2014

Il Responsabile del Servizio  
Dassetto Marco