

**COMUNE DI CORTANZE**  
Provincia di Asti

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**Variante Parziale N. 3/2014 ai sensi del comma 5**  
**della LR 56/77 e s.m.i.**

**RELAZIONE TECNICA URBANISTICA**

Deliberazione Giunta Regionale n. 27-9500 del 10/06/1996  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 15 del 26/06/1998  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 05/07/2002  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 21 del 30/08/2008  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 17/08/2013  
Deliberazione Consiglio Comunale n. del /12/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Daniele Zaia

IL SINDACO

ing. Clemente Pescarmona

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Marta Colombo

IL GEOLOGO INCARICATO

dott.ssa Paola Boano

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Daniele Zaia

## RELAZIONE TECNICA - URBANISTICA DELLA VARIANTE

### SOMMARIO

Premessa .....	3
Finalità e contenuti della variante parziale .....	4
Le quantità della variante .....	7
La verifica di assoggettabilità alla VAS.....	8
Elaborati del progetto definitivo di variante.....	9

## Premessa

Il Comune di Cortanze (AT) è dotato di un PRGC approvato con D.G.R. n. 27-9600 del 10/06/1996.

Con deliberazione C.C. n. 21 del 30/08/2008 è stata approvata una variante strutturale di adeguamento al P.A.I.

A quattro anni dalla approvazione della suddetta variante, esclusivamente dedicata all'adeguamento del PRG al PAI, sono state rilevate delle difficoltà nel dare piena attuazione al progetto urbanistico, dovute in parte alla scrittura di specifici commi della normativa tecnica e in parte alla localizzazione di alcuni lotti edificabili, non adeguata alle esigenze della comunità locale.

Nel 2012 quindi l'Amministrazione comunale ha deciso di avviare una Variante Parziale ai sensi dell'art 17 c.7) della L.R.56/77 denominata "Variante parziale 1/2012", che operava una leggera diminuzione dei volumi residenziali e della CIRT e la drastica riduzione ad un terzo di tutte le superfici a destinazione produttiva (aree Da e Dpa).

Su richiesta della Provincia di Asti la variante veniva sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS che si concludeva nell'aprile 2013 con l'emissione del provvedimento finale di NON assoggettabilità emanato a seguito dei pareri concordi in tal senso da parte degli enti con competenze ambientali consultati: ASL, ARPA, Provincia di Asti – Servizio Ambiente.

Tuttavia, a seguito di una riunione presso la sede della provincia di Asti (cfr comunicazione Prov. di Asti prot. 56591 del 6/06/2013), è stata concordata l'eliminazione della nuova previsione residenziale denominata sulle carte della presente variante "nuova C.5" ed il mantenimento dell'area a destinazione residenziale esistente denominata sulle carte "ex C.5", per la quale era stata inizialmente proposta l'eliminazione.

La variante è stata poi approvata definitivamente con Del. C.C. n. 18 del 17/08/2013.

L'Amministrazione Comunale ha oggi deciso di avviare una nuova variante parziale ai sensi del comma 5 della LR 56/77 e s.m.i. al fine di riproporre l'eliminazione dell'area esistente "ex C.5" a fronte della individuazione di una nuova area denominata "nuova C.5".

Il progetto preliminare della variante è stato adottato con delibera C.C. n. 23 del 18/10/2014, ed è stata pubblicata per 30 gg. (di cui 15 gg. per le osservazioni), dal 20/10/2014 al 19/11/2014.

Ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR. 56/77 e s.m.i., la Provincia deve pronunciarsi entro 45 giorni dalla ricezione in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 della stessa LR, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP.

Alla data del 17/12/2014 non sono pervenute osservazioni e non è pervenuto il pronunciamento della Provincia di Asti.

Il progetto definitivo della Variante parziale quindi non modifica in alcun modo i contenuti del progetto preliminare adottato il 18 ottobre 2014.

#### Finalità e contenuti della variante parziale

La presente variante ha l'obiettivo principale di agevolare l'attuazione del PRG prendendo atto della mancata attuazione di previsioni edificatorie decennali del PRGC vigente e rilevando per contro la volontà di alcuni residenti di edificare in aree limitrofe, ritenute idonee dal punto di vista ambientale (cfr. la Relazione dell'Organo Tecnico - Provvedimento finale della Verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS) ed urbanistico (cfr. la delimitazione del centro abitato approvata con Del. C.C. n. 17 del 22/08/2014).

Si rileva come in una comunità così piccola la capacità insediativa destinata alla nuova edificazione, sia esclusivamente destinata a soddisfare le esigenze di sopravvivenza della comunità locale ovvero dell'ampliamento di nuclei familiari di residenti.

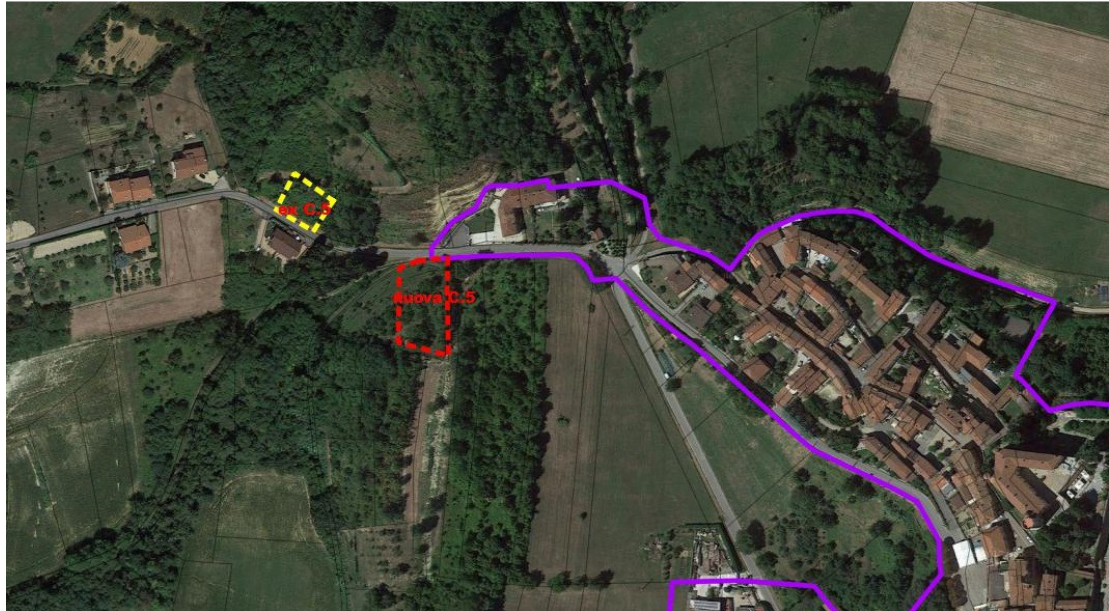
Inoltre l'attuale contingenza di crisi economica che ha portato ad un appesantimento della tassazione sui terreni edificabili a fronte di una diminuzione delle risorse private destinabili alla casa, unitamente alla scarsa mobilità del mercato immobiliare tipica delle comunità rurali, ha di fatto bloccato l'attuazione del PRG, pur in presenza di una reale (piccola) domanda interna.

La variante quindi si pone l'obiettivo di rispondere alle mutate esigenze della comunità locale e propone la rilocalizzazione di una area residenziale di completamento, a tutt'oggi non attuata, in zona limitrofa, adiacente alla perimetrazione del Centro abitato, approvata con Del. C.C. n. 17 del 22/08/2014.

La variante parziale 3/2014 introduce le seguenti modifiche cartografiche:

- L'area residenziale di completamento esistente C.5 viene eliminata e ricompresa nelle aree a destinazione agricola;

- E' individuata una nuova area residenziale di completamento C.5, situata in zona limitrofa a quella esistente ed adiacente alla perimetrazione del centro abitato approvata con Del. C.C. n. 17 del 22/08/2014. La nuova area C.5 si trova in classe II "a pericolosità geomorfologica moderata"



La nuova area C.5 interessa una porzione di un versante collinare ed è ritagliata all'interno di un ambito normativo agricolo vincolato normato nelle NTA dall'art. 10.4 - Zone di cornice vincolate a verde agricolo. La norma prescrive il "vincolo di inedificabilità, con esclusione di opere di urbanizzazione o manufatti tecnici, di piccola rilevanza o pubblica utilità."

Tale vincolo risale all'impianto originario del piano regolatore, con la finalità presunta di tutela paesaggistica: infatti nella relazione illustrativa vengono brevemente citate le "zone agricole inedificabili di particolare pregio paesaggistico". Non si tratta di vincolo individuato ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i..

Il progetto urbanistico originario prevede anche 2 aree agricole "con vincoli specifici" denominate E1 ed E2 e localizzate ad est – sud est del centro storico, per le quali vige la stessa normativa tecnica delle aree agricole (art. 9).

All'interno di tale "zona di cornice vincolata" il PRG del 1996 aveva inserito una area residenziale di nuovo impianto oltre ad una variante al bivio di accesso al Centro storico dalla SS 457; successivamente alla comunicazione della Provincia di Asti di stralcio della previsione della nuova viabilità, l'area Cr2 era stata ampliata fino alla vecchia strada, per garantire l'accesso ai lotti edificabili.

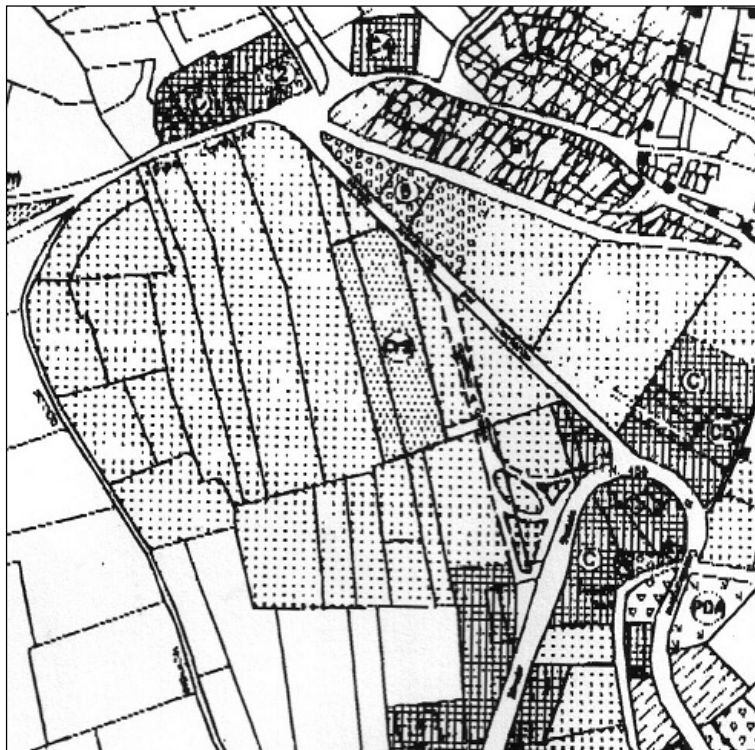


Figura 7 - Stralcio dalla tavola n. 7 del PRG originario 1996

La variante parziale in oggetto propone la perimetrazione di un nuovo lotto edificabile all'interno dell'area vincolata, nella parte nord ovest, con una estensione di c.a. 1.670 mq. di S.T.

Il Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte nel 2012 assegna al territorio del Comune di Cortanze, 17,3 ha di suolo consumato da superficie urbanizzata, rispetto alla quale la nuova area di completamento C.5 costituisce lo 0,97%.

L'area è compresa nella classe IIa della carta di sintesi ovvero: *aree collinari con buone condizioni di edificabilità* e all'interno del vincolo idrogeologico. E' servita dalla rete fognaria e dall'acquedotto.

La variante parziale 3/2014 introduce le seguenti modifiche normative:

- l'art. 7.3.1 è stato integrato con specifiche prescrizioni, indici e parametri per l'edificazione della nuova area C5. E' stato introdotto anche l'indice di permeabilità che era stato già suggerito come misura di mitigazione per la stessa area dal Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità della variante parziale 1/2012.

7.3.1 - L'intervento di nuova costruzione, ammesso esclusivamente nelle aree individuate e numerate sulla cartografia, individuate con la sigla C1, C3, C4, **C5**, C7 ed è soggetto titolo edilizio semplice per le aree C1, C3, C4, C7 **ed a titolo edilizio convenzionato per l'area C5, finalizzata alla preventiva realizzazione degli accessi, con i seguenti parametri:**

dimensione dell'area edificabile:	SF $\geq$ 600 mq
volume max edificabile:	600 mc
rapporto di copertura:	rc $\leq$ 0,25 S.F.
<b>indice di permeabilità:</b>	<b>ip <math>\leq</math> 0,70 S.F.</b>
numero dei piani fuori terra:	PFT $\leq$ 2
altezza dell'edificio:	H $\leq$ 6 m

**per l'area C5:**

<b>rapporto di copertura:</b>	<b>rc <math>\leq</math> 0,15 S.F.</b>
<b>indice di permeabilità:</b>	<b>ip <math>\leq</math> 0,80 S.F.</b>
<b>numero piani fuori terra:</b>	<b>PFT=1</b>
<b>altezza dell'edificio:</b>	<b>H <math>\leq</math> 4 m</b>

- E' stato integrato l'art. 22 "Parametri e definizioni" con l'introduzione della "superficie permeabile Sp" e dell'"indice di permeabilità ip".
- E' stato introdotto l'indice di permeabilità anche nelle altre aree di completamento e nuovo impianto C e Cr (art. 7 commi 7.3.1 e 7.4.1) e nelle aree a destinazione produttiva (art. 8 comma 8.2)

#### Le quantità della variante

Come evidenziato nelle allegate tabelle riepilogative, questa variante lascia inalterata la CIRT, a fronte di un incremento di 540 mq delle superfici territoriali e fondiari delle aree a destinazione residenziale ed una conseguente riduzione della stessa entità della superficie a destinazione agricola.

Tale incremento risulta necessario per garantire l'accessibilità ed il corretto inserimento ambientale della edificazione residenziale ammessa nella nuova area C.5 Quindi, alla luce di quanto sopra descritto, come risulta dalle tabelle riepilogative allegate alla presente relazione, la presente variante redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m. e i.:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Inoltre le previsioni insediative oggetto della presente variante parziale, interessano aree contigue al centro abitato individuato ai sensi dell'art. 12 comma 5bis della LR 56/77 e s.m.i., e approvato con Del. C.C. n. 17 del 22/08/2014.

#### La verifica di assoggettabilità alla VAS

La ricollocazione dell'area residenziale di completamento esistente C5 proposta dalla presente variante era già contenuta nel progetto preliminare della Variante Parziale 1/2012 sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS su richiesta della Provincia di Asti – Settore pianificazione territoriale.

Tale verifica si era conclusa nell'aprile 2013 con l'emissione del **Provvedimento finale** di NON assoggettabilità emanato a seguito dei pareri concordi in tal senso da parte degli Enti con competenze ambientali consultati: ASL, ARPA, Provincia di Asti – Servizio Ambiente.

Il Provvedimento finale di non assoggettabilità, riprendendo il documento tecnico preliminare, stabiliva *“la non assoggettabilità della Variante Parziale in oggetto alla procedura di VAS, subordinata all'ottemperanza delle seguenti prescrizioni:*

- [...]
- *integrare le Norme Tecniche di Attuazione come segue:*
- [...]
- *Art. 7.3.1: integrare l'articolo con norme specifiche per l'area C.2 [nuova C5 nella presente variante] orientate a mitigare gli impatti sul paesaggio soprattutto rispetto alla finalità di tutela dei crinali”*

Questa Variante parziale, riproponendo la nuova area residenziale C5 identica alla C.2 della precedente variante, integra l'art. 7.3.1 come richiesto dal Provvedimento finale di non assoggettabilità.



**In conclusione, le previsioni della presente variante parziale 3/2014 sono già state oggetto di verifica di assoggettabilità; verifica conclusa con l'emanazione del Provvedimento Finale di NON assoggettabilità.**

Elaborati del progetto definitivo di variante

1. Relazione tecnica - urbanistica della variante, con allegate le tabelle riepilogative delle aree residenziali e lo schema delle urbanizzazioni esistenti.
2. Le NTA – testo coordinato.
3. La relazione geologico-tecnica sull'area interessata da nuovi insediamenti - schede tecniche previste dalla circ. pgr n° 7/lap.
4. La relazione di compatibilità con la zonizzazione acustica.
5. La relazione dell'Organo Tecnico – Provvedimento finale della verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS
6. Le **tavole di progetto**:
  - n. 7 (sc. 1:2.000) - TAVOLA di P.R.G.C.
  - n. 8 (sc. 1:5.000) - TAVOLA di P.R.G.C. sintetica .
  - n. 10 (sc. 1:5.000) - TAVOLA DI P.R.G.C. – carta di sintesi con le previsioni urbanistiche










ex C.5

nuova C.5

LEGENDA

-  Perimetrazione Centro Abitato
-  Aree urbanizzate e/o urbanizzabili da P.R.G.C.
-  Aree a servizi esistenti e in progetto da P.R.G.C.
-  Rete fognaria esistente
-  Rete acquedotto esistente