

# COMUNE DI CASTAGNOLE DELLE LANZE

**Provincia di Asti**

Ufficio Tecnico

## **Modificazione n. 11 al Piano Regolatore Generale Comunale**

“*Variante non variante*” ai sensi dell’articolo 17, comma 12 della L.R. 5.12.1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Approvata con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Il Tecnico:  
Arch. Paolo CARAFA

Il Segretario Comunale:

Il Sindaco:

-----

Febbraio 2022

*RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI ACCOMPAGNAMENTO  
ALLA MODIFICAZIONE N. 11*

**PREMESSE**

Il Comune di Castagnole delle Lanze è ubicato nella zona sud occidentale della provincia di Asti. Confina con i Comuni di Costigliole d'Asti, Calosso e Coazzolo in provincia di Asti, e con i comuni di Neive e Govone appartenenti alla provincia di Cuneo. La sua estensione è di 21,37 Kmq. , mentre l'altitudine varia da metri 139 a metri 391 sul livello del mare. Al 31 dicembre 2017 contava una popolazione di circa 3.772 abitanti

## LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Castagnole delle Lanze è dotato di strumento di pianificazione comunale conforme ai disposti della legge regionale 5.12.1977, n. 56. Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con D.G.R. n. 63-3776 in data 04.03.1986.

**Successivamente sono state deliberate le seguenti varianti, strutturali e parziali, nonché modifiche (cosiddette “variante non variante”) secondo le procedure previste dalla L.R., 56/1977 e s.m. ed i. , vigenti alle rispettive epoche :**

- Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 46-32974 del 25.02.1994,
- Variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 16-29335 del 14.02.2000,
- Modifica n. 1 “variante non variante” approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 06.02.2003;
- Variante parziale n. 1 approvata definitivamente con d. C. C. n. 17 in data 06.06.2003;
- Modifica n. 2 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 in data 26.11.2003;
- Modifica n. 3 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 in data 16.03.2004;
- Modifica n. 4 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 26.04.2004;
- Variante parziale n. 2 approvata definitivamente con d. C. C. n. 10 in data 30.05.2006.
- Variante parziale n. 3 approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 27.02.2007;
- Modifica n. 5 “variante non variante” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 14.05.2007;
- Variante parziale n. 4 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 27.07.2010;
- Variante parziale n. 6 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 in data 27.04.2012
- Variante parziale n. 7 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 in data 24.04.2013
- Modifica n. 6 “variante non variante” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 in data 28.04.2014
- Variante parziale n. 8 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 23/03/2016
- Approvazione Modifica (n.7) al vigente PRGC ai sensi del 12°c. dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 26.09.2017 “variante non variante”;
- Prima adozione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell’art. 81 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 12.04.2018
- Approvazione Modifica (n. 8) al vigente PRGC, ai sensi del 12°c. dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 27.06.2018
- Approvazione Modifica (n. 9) al vigente PRGC, ai sensi del 12°c. dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 24/04/2019
- Modifica (n. 10) al vigente PRGC, ai sensi del 12°c. dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 30/07/2019;

- Variante semplificata ex art. 17 bis L.R. 56/77 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 37 in data 21/12/2020;
- Variante semplificata ex art. 17 bis L.R. 56/77 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 37 in data 28/12/2021;

## **LE MOTIVAZIONI DELLA PRESENTE**

l'Amministrazione Comunale intende, con il presente documento, razionalizzare un nuovo polo dell'infanzia che copra la fascia di età 0-6 anni, ubicata in Via Montemaggio, in prossimità del centro Urbano di Castagnole delle Lanze

Si tratta di operare una lieve modifica nella destinazione dell'area a servizi sociali: da area a verde attrezzato ad area ad istruzione.

### **NEL DETTAGLIO**

La modifica consisterà del cambio della destinazione d'uso di terreni di proprietà Comunale attualmente destinati a servizi sociali: aree a verde attrezzato a terreni destinati a servizi sociali: istruzione. Tutto ciò è necessario per la realizzazione di un nuovo polo dell'infanzia che copra la fascia 0-6 anni per l'adeguamento dei servizi educativi offerti alle linee guida promulgate dal Ministero dell'Istruzione tramite il Dlgs 65/2017 e di ripensare gli spazi previsti alla luce dell'emergenza nazionale portata dall'epidemia di COVID-Sars 19

### **LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO**

L'intervento ben può definirsi di "adeguamento di modesta entità" come previsto all'art. 17 comma 12, lettera g) della L.R. 56/1977. A conferma, si precisa che:

- L'attuale area destinata a servizi sociali: aree a verde attrezzato verrà modificata in area destinata a servizi sociali: istruzione;
- L'intervento avverrà su aree che già sono di proprietà del Comune.

## LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Segue l'estratto delle N.T.A. attuali:

### **ART. 28 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI**

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi sociali.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle TAVOLE DI PIANO.

Le aree per servizi sociali sono le AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE e quelle per gli IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

L'attivazione delle Aree a Servizi, di carattere pubblico, deve prevedere le preventive indagini geologiche di cui al D. M. 11.3.1998 nonché di tutte le prescrizioni imposte dalla Relazione Geologico Tecnica (Elab. 2bo) e relativa integrazione

### **ART. 29 - AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE**

Il P.R.G. classifica come aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale:

a) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle che saranno previste nei S.U.E. e nei P.T.E.

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esso è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di tappeto erboso arredato con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva.

Sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature il Comune può procedere alla formazione di comparti di intervento delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree di isolato e di arredo urbano sono inedificabili, esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standards minimi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77, limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a 500 mq.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore ai 500 mq, da considerarsi integrative ai fini della urbanizzazione secondaria.

b) Le aree per servizi pubblici, destinate in aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi pubblici.

Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo la erogazione di pubblici servizi a livello comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica. L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei Servizi nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. potrà avvenire nell'ambito dei

P.P.A., redatti ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore.

La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di 2 mq/mq.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi.

A tal fine dovranno essere dimesse le aree vincolate dal P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano, con esclusione delle aree di cui alla precedente lett. a).

c) Le aree di verde attrezzato.

Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato e lo sport.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;

- attrezzature per bambini:

0-2 anni: zone pavimentate (al sole, all'ombra), zona coperta;

3-5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco, quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;

6-10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;

- attrezzature per lo sport.

d) La dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lettere b) e c) utili ai fini dell'osservanza degli standards minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è di 25 mq.

Per quanto riguarda l'area per servizi pubblici n.35, oggetto di modifica con la Variante parziale n.9, che ne prevede una destinazione a parcheggio pubblico, (limitrofa all'area residenziale di completamento n. 119) gli interventi di sistemazione dovranno prevedere l'utilizzo di pavimentazioni di tipo permeabile o semipermeabile, con porzioni di aree a verde di arredo su terreno permeabile, inoltre compatibilmente con il progetto di sistemazione degli stalli, dovranno essere sistemate alberature di medio/alto fusto costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone, dotate di buone capacità fogliare, rapido accrescimento, a titolo illustrativo si segnalano alcune tipologie di essenze, quali : Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba, ecc. in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico, inoltre dovranno essere adottate buone norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico: tutti gli impianti di illuminazione esterna siano eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.

## L'AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

Il comune è consapevole che sono stati adottati solo stralci delle tavole di PRGC relativi alle parti modificate. L'aggiornamento di tutti gli elaborati del PRGC, che è espressamente richiesto, avverrà a perfezionamento dell'iter della presente.

## LA PROCEDURA ADOTTATA

Per il sopraelencato intervento, l'Amministrazione intende avvalersi dell'articolo 17, comma 12 della L.R. 5.12.1977, n. 56, come più volte aggiornato e modificato, che recita:

(Art. 17, comma 12)

### **Non costituiscono varianti del PRG:**

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;
- h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

Prosegue l'articolo 17:

13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 12, lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della normativa sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica al PRG.

14. Qualora la variante parziale sia stata approvata con procedura non coerente con i suoi contenuti, chiunque vi abbia interesse può presentare, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione, motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, agli effetti del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 (Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi).

In particolare si ritiene che l'intervento proposto sia compatibile con il dettato di cui alla **lettera g)** :

***“la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;”***

La presente modificazione del PRG, di cui al comma 12 della L.R. 56/77, è assunta dal Comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima é trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale.

#### **I DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE**

- Planimetria generale scala 1:2000
- Planimetria generale scala 1:2000 nei quali sono evidenziati i terreni oggetto di interesse

\*\*\*\*\*