

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
SOMMARIVA PERNO**

P.R.G.C.

**- PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

DEFINITIVO

**VARIANTE N° 4
EX ART. 17 COMMA 5**

OGGETTO:

**RELAZIONE TECNICA ED
ESAME DELLE OSSERVAZIONI**

DATA LUGLIO 2021

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

In data 28 Aprile 2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 è stata adottata la Variante Parziale n.4 ex art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i. con procedura integrata per la fase di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica. Questa variante è stata trasmessa al Settore Assetto del Territorio della Provincia di Cuneo, all'Arpa e all'Asl per i competenti pareri ambientali, igienici e di compatibilità urbanistica.

Le proposte di variante, evidenziate nella documentazione allegata alla verifica di assoggettabilità e preliminare della variante sono così suddivise:

- 1) Stralcio di porzione di area residenziale in ambito R10 in località Maunera;
- 2) Stralcio di porzione di area residenziale in ambito R05 in località Maunera;
- 3) Stralcio di porzione di area residenziale in ambito R42 in località San Giuseppe;
- 4) Stralcio di area residenziale in ambito R10 in frazione Cunoni;
- 5) Inserimento di area residenziale R69 in Borgata Re
- 6) Stralcio di area a verde pubblico con parziale delocalizzazione e inserimento di area produttiva in Via Aie
- 7) Ampliamento di area residenziale R8
- 8) Stralcio area per campo da golf
- 9) Inserimento di area residenziale in località Maunera
- 10) Norma puntuale si fabbricato in località Bricco
- 11) Stralcio di area a verde privato
- 12) Norma puntuale su fabbricato agricolo in località Cunoni
- 13) Inserimento di area residenziale in Frazione Vallegai

Contestualmente alle modifiche che interessano la cartografia di PRGC è stata apportata la seguente modifica normativa:

- 1) eliminazione della norma relativa alla necessità di assenso dei vicini per le costruzioni in aderenza in ambito di centro abitato di origine rurale (CAR)
- 2) possibilità di costruzione di bassi fabbricati per i centri abitati rurali di dimensione pari a 30mq (come per il centro abitato) invece che di 25mq

- che sono pervenuti al Comune i pareri ambientali/urbanistici, che si allegano alla presente relazione, dai seguenti soggetti:

1. Provincia di Cuneo determina dirigenziale n. 1151 del 25/06/2021
 2. ASL parere del 28/05/2021
 3. Arpa prot. n. 64028 del 13/07/2021
- che i pareri pervenuti analizzano le aree in proposta di variante analizzando, per quanto di competenza, le caratteristiche delle stesse. I pareri, sulla base delle considerazioni eseguite sui contenuti della variante arrivano alle seguenti conclusioni:
- Provincia di Cuneo: **“...in riferimento alla documentazione di cui all’oggetto si ritiene- per quanto di competenza- che la variante di che trattasi possa essere esclusa dalla procedura di VAS ex. Art.20 della L.R.40/98 e s.m.i.”.**
 - ASL: **“...si ritiene che, per quanto di competenza, che la proposta possa essere esclusa dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica”**
 - Arpa: **“...a seguito della valutazione della documentazione tecnica in merito alla Variante in oggetto si ritiene tale previsione possa non essere assoggettata dalla fase di Valutazione ambientale strategica, a condizione di tenere in debita considerazione quanto indicato nel contributo fornito e di individuare opportuni interventi di compensazione da attuare a seguito della perdita della risorsa suolo evidenziata.....”**

Nel parere della Provincia è presente la determina dirigenziale del Settore Tutela del Territorio – Ufficio Pianificazione che determina:

- **“di esprimere, ai sensi dell’art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2003, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della “VARIANTE PARZIALE n. 4” al PRGC del Comune di SOMMARIVA PERNO in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con Delibera di Consiglio**

Regionale n. 241-8817 del 24.02.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;

- *“di dare atto che vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, fatto salvo il recepimento delle osservazioni puntualmente indicate dall’Ufficio Pianificazione e dal Settore Viabilità Alba-Mondovì e dall’Ufficio controllo emissioni ed energia*

Successivamente alla ricezione dei pareri sopra elencati, l’organo tecnico, nella persona dell’ing. Salvatore Amato, ha determinato di escludere tale variante dalla valutazione ambientale strategica con proprio provvedimento finale.

In merito alle osservazioni pervenute dall’ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo, dall’Arpa e dall’Asl si relaziona quanto segue:

- **proposta di Variante n.11:** sulla base del parere della Provincia di Cuneo si è ritenuto al momento non necessario integrare la documentazione con la Valutazione di incidenza. Ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” - Direttiva 2009/147/CE “Uccelli”.Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte ai sensi dell’articolo 40 della l.r. 19/2009 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” e in attuazione delle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, del Decreto del Presidente della Repubblica 357/1997 e s.m.i. e del Decreto del Ministro dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare del 17/10/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 54-7409 del 7/4/2014 modificata con D.G.R. n. 22-368 del 29/9/2014) la modifica effettuata non comporta alcun tipo di incremento volumetrico e risulta locata in un ambito di centro abitato all’interno di un lotto di pertinenza di un fabbricato esistente

- **proposta di Variante n.12** : sulla base del parere della Provincia di Cuneo si è provveduto ad integrare la norma puntuale, indicando che gli eventuali ampliamenti potranno effettuarsi soltanto sul retro dell'esistente o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente. In caso di demolizione e ricostruzione, l'edificio dovrà essere ricostruito al di fuori del limite della fascia di rispetto,
- **proposta di Variante n.13**: sulla base del parere della Provincia di Cuneo si è ritenuto al momento non necessario integrare la documentazione con la Valutazione di incidenza, tale valutazione verrà effettuata in seguito alla richiesta del titolo abilitatorio per la realizzazione della volumetria prevista nella presente variante di PRGC,
- **proposta di variante normativa n.1**: sulla base del parere della Provincia di Cuneo (punto n.14) si è corretta la norma eliminando il riferimento ai fabbricati,
- **proposte di variante n. 5,6,7,9,13**: sulla base del parere dell'Arpa Piemonte, si è andata ad individuare normativamente (N.T.A. punto 7.7) una zona di proprietà comunale attualmente a destinazione bosco/laghetto, individuata catastalmente al foglio 3, particelle 11,12,33,39,42 di superficie totale pari a mq. 230.000 quale area a compensazione ecologica. Vengono indicate in normativa la caratteristiche degli interventi previsti su tale area e la scadenza temporale degli interventi.
- **proposte di variante n. 3,4,6**: sulla base del parere della Provincia di Cuneo, settore emissioni del suolo, è stata controllata la classificazione delle aree oggetto di proposta di variante, nella stesura del preliminare sono state erroneamente indicate le aree in classe II, in realtà le aree si trovano in classe acustica III secondo la zonizzazione acustica vigente approvata con D.C.C. n.4 del 15/03/2004. Tale refuso non incide sulla fattibilità delle nuove previsioni urbanistiche

Alla data odierna è pervenuta un'osservazione da parte del Sig. Muo' Massimo protocollata il 05/06/2021 in cui viene richiesto": *...omissis...in qualità di proprietario di un terre ed un porticato censiti a Catasto terreni al foglio 17 mappale 216...omissis...vi chiedo la possibilità, in occasione della variante al P.R.G.C. di poter consentire l'edificazione all'interno dell'area sopracitata di un basso fabbricato delle dimensioni di circa 50mq...omissis...*"

La presente osservazione non riguarda aree oggetto di variante approvate con il preliminare, pertanto tale osservazione non può essere accolta. Si rimanda l'analisi della richiesta ad una futura variante.

L'Amministrazione quindi esprime parere sfavorevole all'accoglimento della osservazione presentata dal. Sig. Muo' Massimo

Alla data odierna è pervenuta un'osservazione da parte dell'ing. Solange Pennazio in qualità di Responsabili dei servizi tecnici del Comune protocollata il 31/05/2021 in cui viene richiesto": *...omissis...*

OSSERVAZIONE n. 1

Negli elaborati di progetto della variante n. 4 in oggetto, non sono state riportate correttamente le fasce di rispetto dei cimiteri come previste dalla precedente variante ex.art.17 comma 12, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 26.01.2021 n. 2, con contestuale deroga alla fascia di rispetto cimiteriale per intervento urbanistico ex. Art. 338 comma 5 del TULS.

Pertanto con la presente si richiede che vengano correttamente riportate le fasce di rispetto nella cartografia del progetto definitivo di variante.

OSSERVAZIONE n. 2

L'area a standards urbanistici individuata in Via San Giovanni riporta un errore cartografico, presumibilmente dovuto ad aggiornamenti catastali, in quanto ingloba per una profondità di circa 5 metri un fabbricato di proprietà privata (Fg. 11 Mp. 221). Pertanto con la presente si richiede che venga parzialmente rilocalizzata l'area a standards sopracitata al fine di una corretta sovrapposizione con la situazione catastale in essere.

OSSERVAZIONE n. 3

Le Norme Tecniche di Attuazione, relativamente agli interventi ammessi nelle Aree CAR, sono state allineate agli interventi ammessi in Centro Abitato, ad eccezione della tolleranza di ml. 1,00 in più o in meno nel caso di modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti dei piani che è rimasta pari a ml. 0,80.

Pertanto con la presente si richiede che venga prevista anche nelle Aree CAR la tolleranza di ml. 1,00 in più o in meno nel caso di modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti dei piani. ...omissis...

In merito all'Osservazione n.1 trattandosi di errore cartografico, si è provveduto ad aggiornare la cartografia con le fasce di rispetto dei cimiteri come previste dalla precedente variante ex.art.17 comma 12, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 26.01.2021 n. 2, con contestuale deroga alla fascia di rispetto cimiteriale per intervento urbanistico ex. Art. 338 comma 5 del TULS

In merito all'Osservazione n.2, non riguardando aree oggetto di variante approvate con il preliminare, non può essere accolta. Si rimanda l'analisi della richiesta ad una futura variante.

In merito all'Osservazione n.3 trattandosi di articolo delle Norma di attuazione oggetto di modifica con il preliminare della presente variante, si è provveduto ad aggiornare la normativa relativa alla tolleranza di ml. 1,00 in più o in meno nel caso di modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti dei piani per gli interventi ammessi nelle aree CAR

L'Amministrazione quindi esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento della osservazione presentata dall'Ufficio tecnico Municipale

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto definitivo per l'approvazione della variante parziale n. 4 del PRGC del Comune di Sommariva Perno è composto, oltre che dalla presente relazione tecnica ed esame delle osservazioni, dai seguenti elaborati progettuali:

- Tav. 2 territorio comunale in scala 1:5000,

- Tav. 3 capoluogo in scala 1:2000,
- Tav. 4 – frazioni e nuclei rurali in scala 1:2000,
- Norme di attuazione
- Cd con materiale informatico in formato pdf

**PER COMPLETEZZA DEI DATI VIENE RIPORTATO DI SEGUITO IL TESTO
DELLA RELAZIONE NELLA STESURA PRELIMINARE**

PREMESSA

Il Comune di Sommariva Perno è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte in data 12/07/2010 D.G.R. 9-301 pubblicato sul BUR n.29 in data 22 Luglio 2010.

In data 30/08/2011 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 28 è stata approvata la variante n.1 ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e smi.

In data 31/07/2012 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 25 è stata approvata la variante n.2 ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e smi.

In data 16/07/2014 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 è stata approvata la variante n.3 ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e smi.

Nel caso della presente proposta di variante, l'Amministrazione ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G. giudicando positivamente alcune istanze da parte di privati pervenute all'Ufficio Tecnico.

Il Comune di Sommariva Perno è dotato di Piano di Zonizzazione acustica ai sensi della Legge n.447/1995 e della L.R. 52/2000 datato Maggio 2006 realizzato dalla Sicurtea & Engeneering ed approvato con D.C.C. n. 28 del 29/09/2006.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una Variante che non presenta i caratteri indicati ai commi 4 e 6 dell'art.1 della Legge Regionale n.41/97 – Modifica degli articoli 17,40 e 77 della L.R. 56/77 e s.m.i. – e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- Non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- Non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- Non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0.5 mq / abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;

- Non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0.5mq/ abitante, oltre i valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;
- Non incrementa la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% con un minimo di 500 mq di superficie utile lorda comunque ammessa;
- Non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive, in misura superiore al 6%;
- Non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- Non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77 e smi, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

Si specifica altresì che gli oggetti della Variante per sua stessa essenza sono tali da non incidere con qualunque piano territoriale o progetto sovracomunale ad oggi approvato.

Questa variante, in sede di iter del preliminare, viene contestualmente sottoposta a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ai sensi del comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e smi così come modificata dalla L.R.17/2013. Al fine di ottemperare ai disposti della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 verranno inviati i documenti della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio, all'ASL CN2 ed all'ARPA

Nel rispetto dei disposti della Circolare Regionale PGR 05/08/1998, n°12 PET le modifiche apportate sono state verificate adottando gli stessi criteri e la medesima impostazione procedurale assunta per la formazione del Piano.

OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G.C. giudicando positivamente alcune istanze pervenute all'Ufficio tecnico comunale da parte di privati cittadini.

Per una più immediata conoscenza delle modifiche apportate si è provveduto ad evidenziarle sia singolarmente alle Figure facente parte di questa relazione che sulle tavole in scala 1/2000 e 1/5000 .

Sinteticamente le proposte di variante sono di seguito elencate:

- 14) Stralcio di porzione di area residenziale in ambito R10 in località Maunera;
- 15) Stralcio di porzione di area residenziale in ambito R05 in località Maunera;
- 16) Stralcio di porzione di area residenziale in ambito R42 in località San Giuseppe;
- 17) Stralcio di area residenziale in ambito R10 in frazione Cunoni;
- 18) Inserimento di area residenziale R69 in Borgata Re
- 19) Stralcio di area a verde pubblico con parziale delocalizzazione e inserimento di area produttiva in Via Aie
- 20) Ampliamento di area residenziale R8
- 21) Stralcio area per campo da golf
- 22) Inserimento di area residenziale in località Maunera
- 23) Norma puntuale si fabbricato in località Bricco
- 24) Stralcio di area a verde privato
- 25) Norma puntuale su fabbricato agricolo in località Cunoni
- 26) Inserimento di area residenziale in Frazione Vallegai

Contestualmente alle modifiche che interessano la cartografia di PRGC è stata apportata la seguente modifica normativa:

- 3) eliminazione della norma relativa alla necessità di assenso dei vicini per le costruzioni in aderenza in ambito di centro abitato di origine rurale (CAR)
- 4) possibilità di costruzione di bassi fabbricati per i centri abitati rurali di dimensione pari a 30mq (come per il centro abitato) invece che di 25mq

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Per quanto concerne la verifica in questione si tratta di analizzare:

- se la nuova previsione urbanistica assume caratteri di rilevanza in ambito acustico;
- se la nuova previsione introduce criticità acustiche;
- se le eventuali criticità acustiche sono risolvibili mediante accorgimenti progettuali, ad esempio l'inserimento di eventuali fasce cuscinetto o introduzione di previsione normative

È importante sottolineare che si evidenziano accostamenti critici quando le classi acustiche si susseguono graficamente con un salto di più di 5 dB(A), senza riscontrare discontinuità geomorfologiche che ne garantiscano l'abbattimento acustico.

Le modifiche apportate non creano elementi di contrasto con la classificazione acustica predisposta a suo tempo dal Comune.

MODIFICHE RELATIVE AD AREE RESIDENZIALI

Non sono previste modifiche alle aree residenziali, pertanto la capacità insediativa del piano vigente rimane invariata.

Dalla relazione tecnica del progetto definitivo della variante n. 2 ex art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i. si evince che l'Amministrazione comunale ha ancora a disposizione mc 2.562 (corrispondenti a 28 abitanti teorici insediabili) con destinazione residenziale per future varianti ex art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e smi.

Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera e)

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL PRGC VIGENTE			
STRUMENTO URBANISTICO	ESTREMI DI APPROVAZIONE	NUM. ABITANTI	MC
PRGC VIGENTE	DGR. 9-301 del 12/07/2010	4.854	436.860
VARIANTE N. 1 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	DCC n. 28 del 30/08/2011	0	
VARIANTE N. 2 EX ART. 17 C. 7 L.R.56/77 E SMI	DCC n. 25 del 31/07/2012	-28	- 2.562
VARIANTE N. 3 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	DCC n. 30 del 16/07/2014	0	
VARIANTE N. 4 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	In itinere	+23	+2.062
	TOTALE	4.849	436.360

Di seguito viene riportata per ogni singola proposta di variante la modifica alla volumetria residenziale.

Prop. Var.	Volumetria (mc)
1	-518
2	-803
3	-1092
4	-456
5	1307
6	0
7	106
8	0
9	1026
10	0
11	0
12	1800
13	692
Totale modifica volumetria residenziale	2062

Dato che nell'ambito di approvazione della variante parziale n.2 era stata ridotta la capacità edificatoria di 2.562mc, mentre non vi erano state modifiche nelle varianti parziali n.1 e n.3, il saldo tra la presente variante e le varianti precedenti risulta essere ancora inferiore rispetto alla capacità edificatoria originale del piano e quindi compatibile con i disposti della lettera e) del quinto comma dell'art.17 della legge regionale 56/77 e s.m.i..

MODIFICHE RELATIVE AD AREE A SERVIZI

Con questa variante parziale al PRGC viene prevista una riduzione delle area a servizio a verde derivante dalla proposta di variante n.9.

Verifiche relative alle aree a servizi ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera c) e d)

Dotazione complessiva di aree a servizi del PRGC alla data di approvazione regionale	153.925 mq
Riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree a servizi (art. 21 e 22 L.R. 56/77) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica	2.413 mq (0.5*4.826)

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE A SERVIZI		
VARIANTE N.1	mq	-1107
VARIANTE N.2	mq	0
VARIANTE N.3	mq	0
VARIANTE N.4	mq	-1306
TOTALE	mq	-2413

Dalle tabelle sopra riportate si evince che la variazione della dotazione delle aree a servizi apportata con le variante parziali n. 1,2,3,4 in itinere è pari a quella consentita ai sensi di legge:

$$\text{mq } 2.413 = \text{mq } 2.413.$$

Di seguito è riportata una tabella al fine di verificare che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge.

	DATI DI LEGGE			DATI DEL PRGC	
	25 MQ/AB				
DOTAZIONE AREE A SERVIZI	Mq	120.650	<	Mq	150.206

La stessa verifica viene effettuata suddividendo le aree a servizi per destinazione.

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 21 precisa che le dotazioni di aree a standards devono soddisfare i seguenti limiti dimensionali:

- 5 mq / ab di aree per l'istruzione
- 5 mq / ab di aree per attrezzature di interesse comune
- 2.50 mq / ab per parcheggi pubblici
- 12.50 mq / ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

	DATI DI LEGGE			DATI DEL PRGC	
AREE PER L'ISTRUZIONE	Mq	21.580	<	Mq	23.747
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	Mq	21.580	<	Mq	24.939
AREE A PARCO GIOCO E SPORT	Mq	60.675	<	Mq	75.903
AREE A PARCHEGGIO	Mq	12.135	<	Mq	25.617

MODIFICHE RELATIVE AD AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f)

Nella presente variante viene ad essere ampliata una porzione di area produttiva (proposta di variante n.9). Di seguito vengono riportate due tabelle ai fini della verifica ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f) della L.R. 56/77 e smi.

La prima tabella riporta i dati riferiti al PRGC vigente approvato con Deliberazione di Giunta regionale n. 9-301 del 12/07/2010; mentre la seconda riporta le variazioni che sono state apportate con le successive varianti parziali, comprensiva della variante in questione. I segni negativi davanti i mq delle superfici territoriali indicano delle riduzioni dovute a stralci.

PRGC VIGENTE		
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE	6% SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE
mq	193340	11600,4

VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE CON SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI		
mq	VARIANTE N. 1	-1998
	VARIANTE N.2	-2771
	VARIANTE N.3	2110
	VARIANTE N.4	1566
	TOTALE	-1093

DESCRIZIONI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 1

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREE A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI IN AREA DI CENTRO ABITATO SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area attualmente destinata a nuove edificazioni in area di centro abitato priva di volumetria. La superficie interessata risulta essere pari a 740mq, con un decremento di volumetria residenziale pari a 518 mc. Contestualmente l'ambito R10, di cui il lotto faceva parte viene suddiviso in due sottoambiti R10/1 e R10/2

Localizzazione: località Maunera

Identificativi catastali: foglio 11 mappale 536

Destinazione vigente: area a disposizione per nuove edificazioni R10

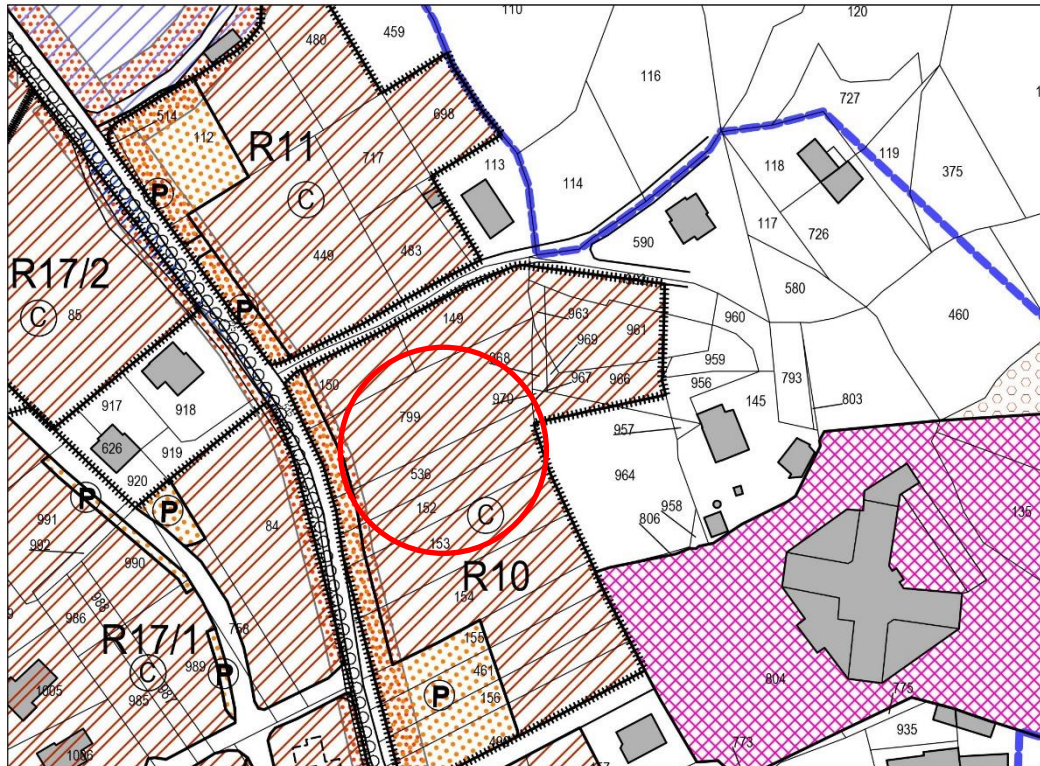
Destinazione in variante: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

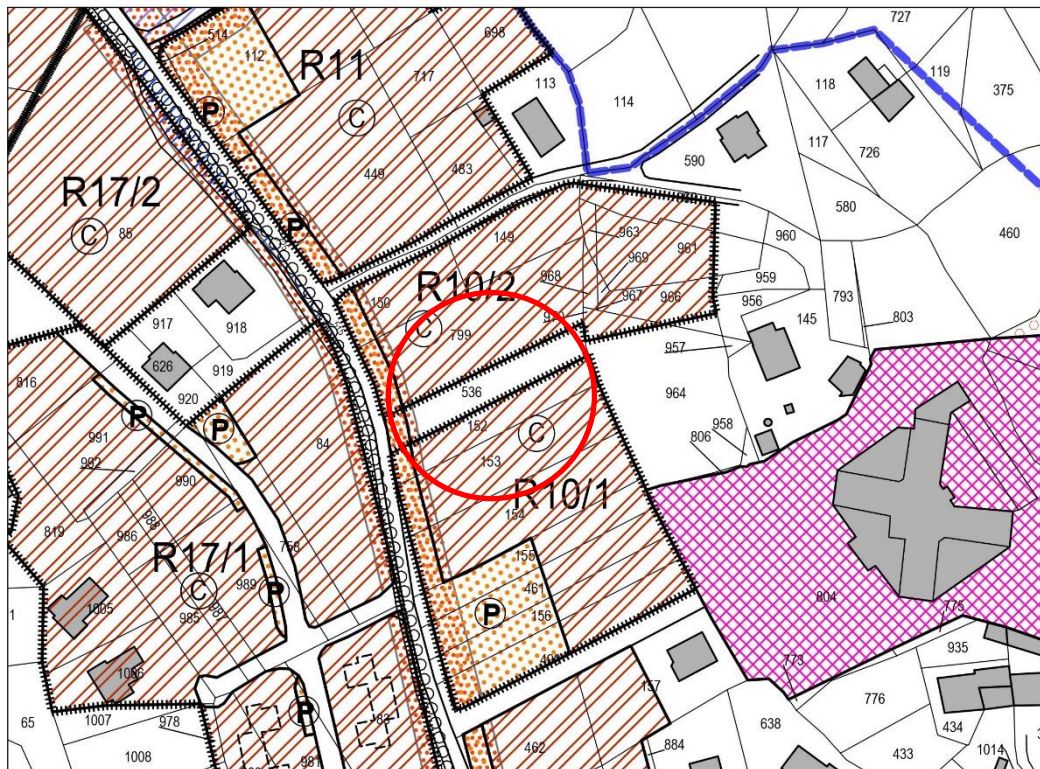
Classificazione acustica: Classe II – Aree prettamente residenziali

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 2

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREE A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI IN AREA DI CENTRO ABITATO SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area attualmente destinata a nuove edificazioni in area di centro abitato priva di volumetria. La superficie interessata risulta essere pari a 1.147mq, con un decremento di volumetria residenziale pari a 803 mc.

Localizzazione: località Maunera

Identificativi catastali: foglio 11 mappale 635

Destinazione vigente: area a disposizione per nuove edificazioni R05

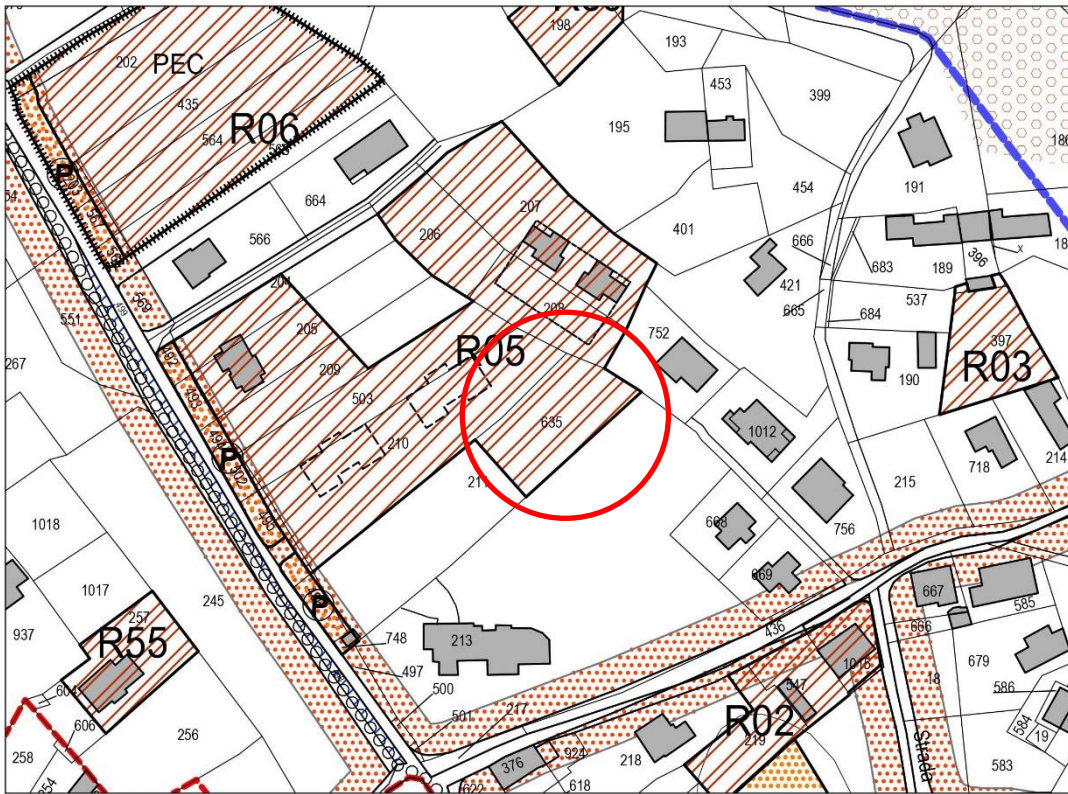
Destinazione in variante: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

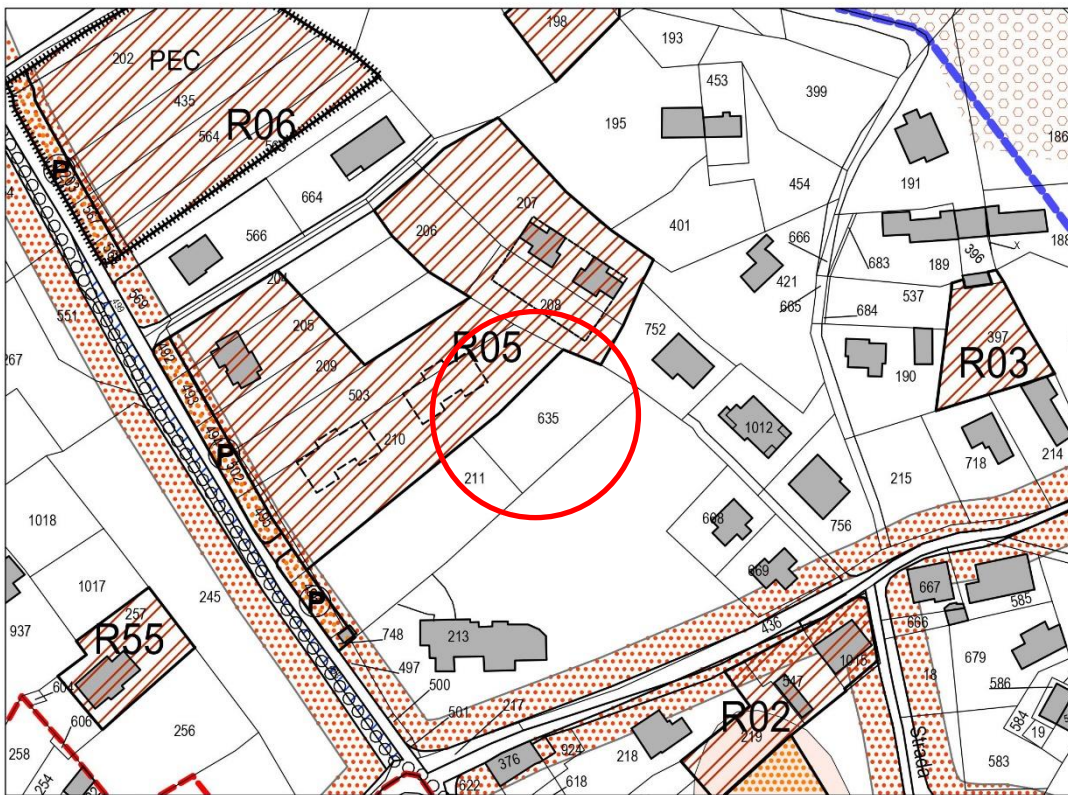
Classificazione acustica: Classe II – Aree prettamente residenziali

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 3

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREE A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI IN AREA DI CENTRO ABITATO SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area attualmente destinata a nuove edificazioni in area di centro abitato priva di volumetria. La superficie interessata risulta essere pari a 651mq, con un decremento di volumetria residenziale pari a 456 mc.

Localizzazione: località San Giuseppe

Identificativi catastali: foglio 20 mappale 209

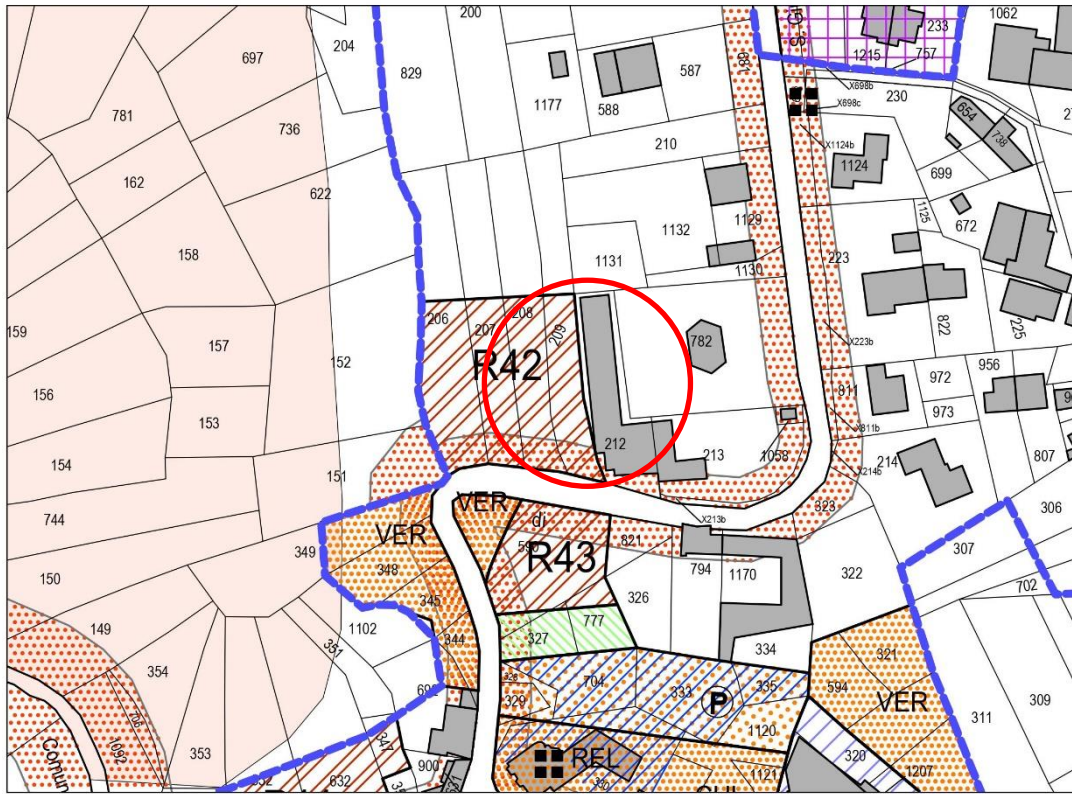
Destinazione vigente: area a disposizione per nuove edificazioni R42

Destinazione in variante: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

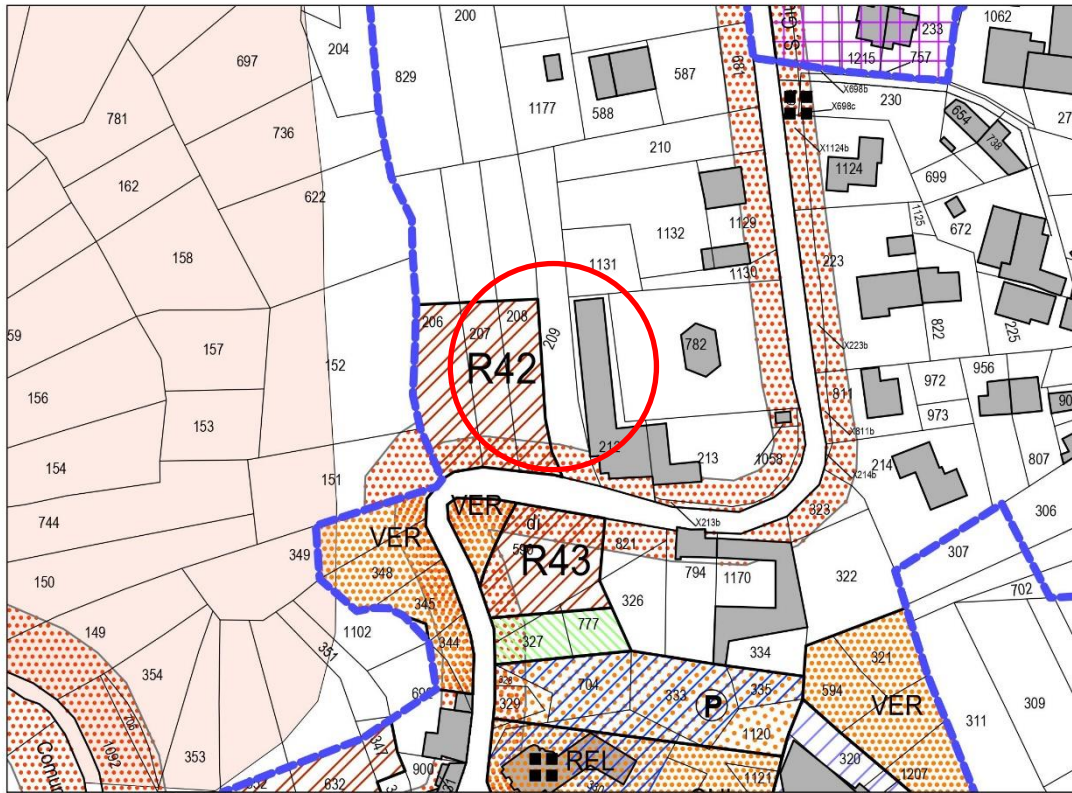
Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con Classificazione acustica: Classe II – Aree prettamente residenziali

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 4

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREE A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI IN AREA DI CENTRO ABITATO SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area attualmente destinata a nuove edificazioni in area di centro abitato priva di volumetria. La superficie interessata risulta essere pari a 1.566mq, con un decremento di volumetria residenziale pari a 1.092 mc.

Localizzazione: SP, località Cunoni

Identificativi catastali: foglio 16 mappale 959

Destinazione vigente: area a disposizione per nuove edificazioni R52

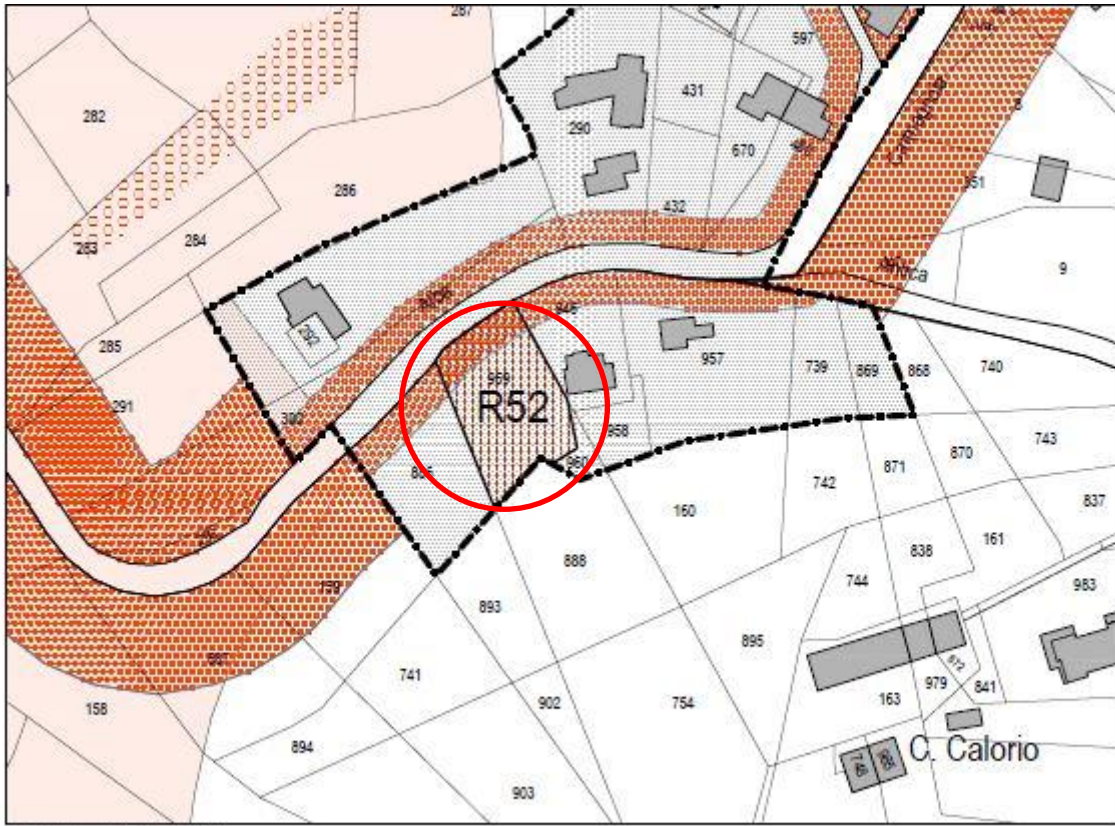
Destinazione in variante: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

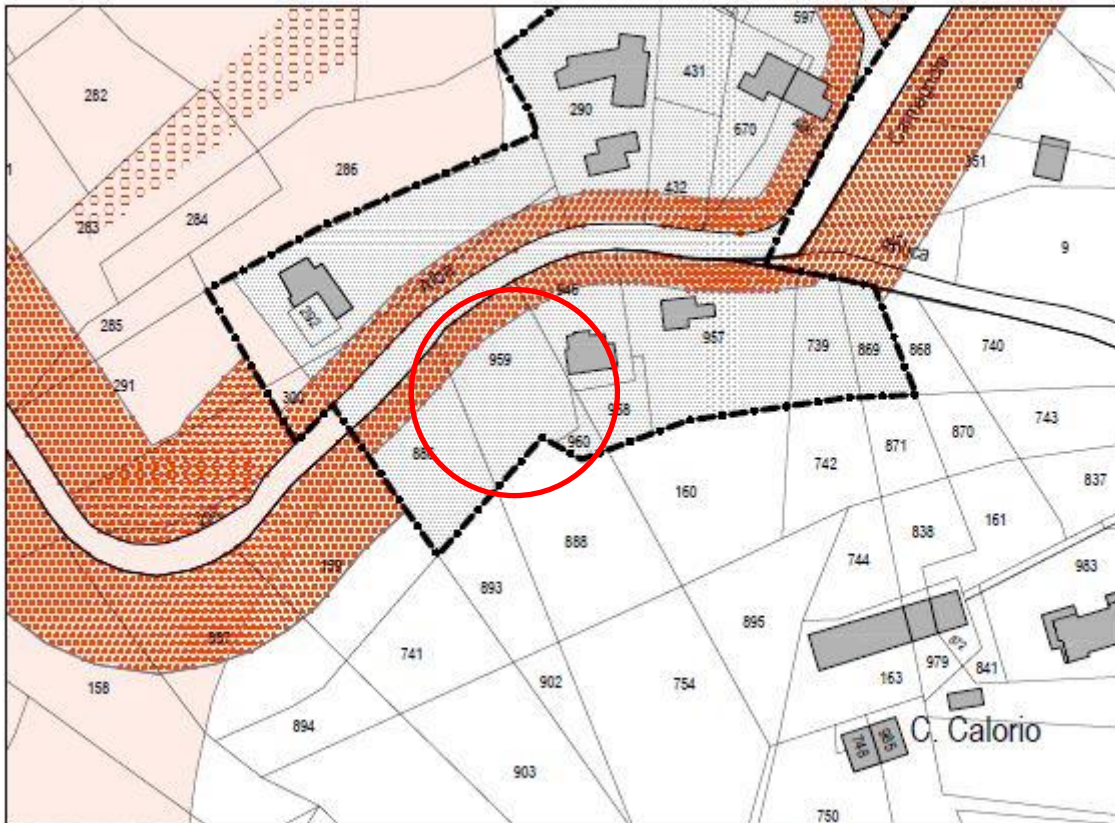
Classificazione acustica: Classe II – Aree prettamente residenziali

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PRGC VICENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 5
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREA DI CENTRO ABITATO SENZA
CAPACITA' EDIFICATORIA AD AREA A DISPOSIZIONE PER NUOVE
EDIFICAZIONI

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area edificabile nei pressi della Borgata Re. La superficie interessata risulta essere pari a 1.867mq, con un incremento di volumetria residenziale pari a 1.307 mc comportante un incremento di abitanti insediabili pari a 14.

Localizzazione: Borgata Re

Identificativi catastali: foglio 19 mappale 41

Destinazione vigente: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

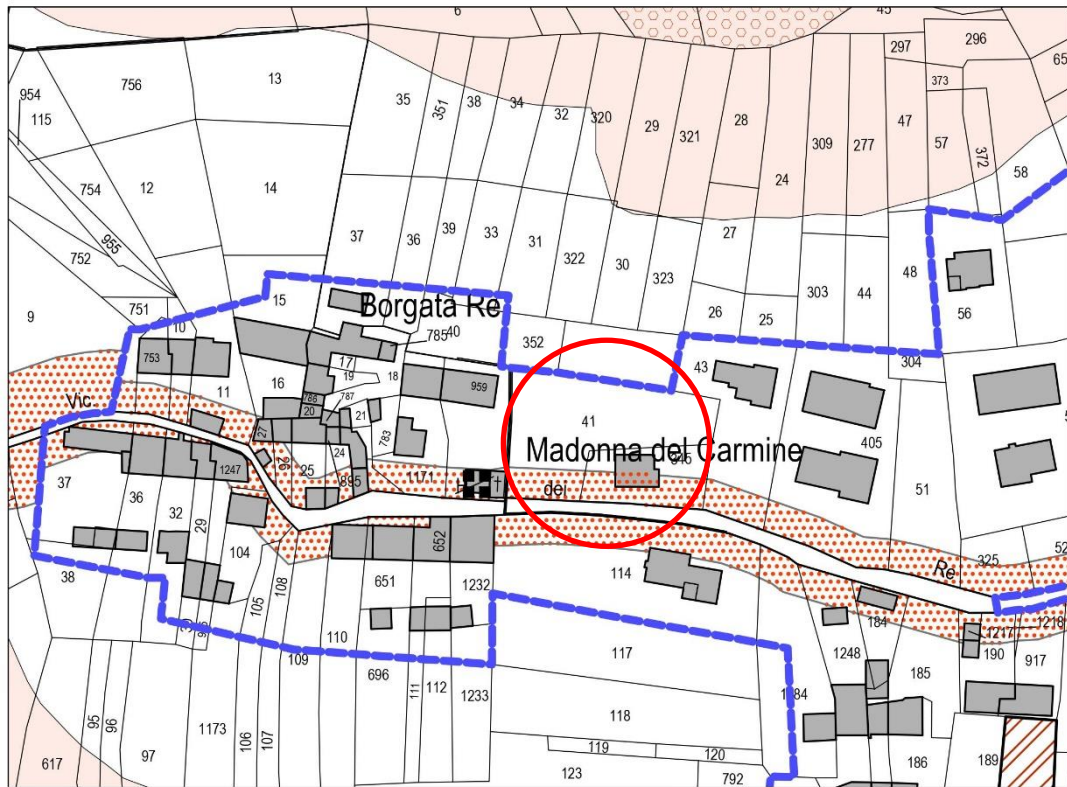
Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni R69

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

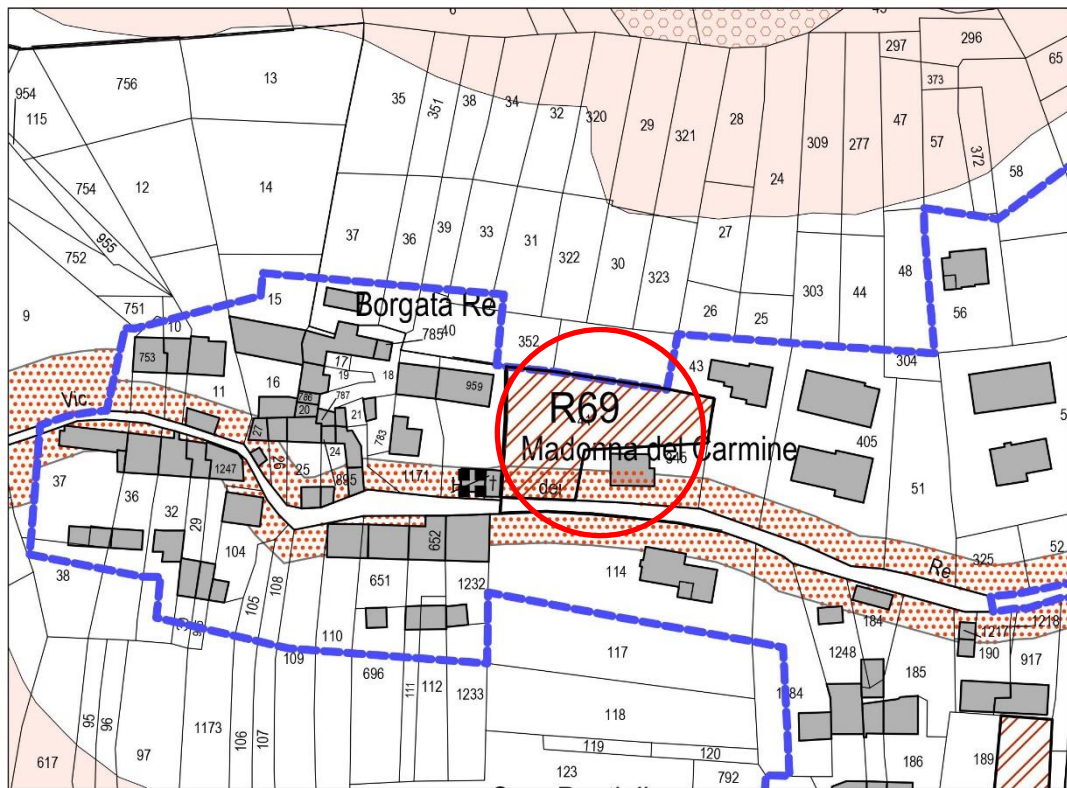
Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.

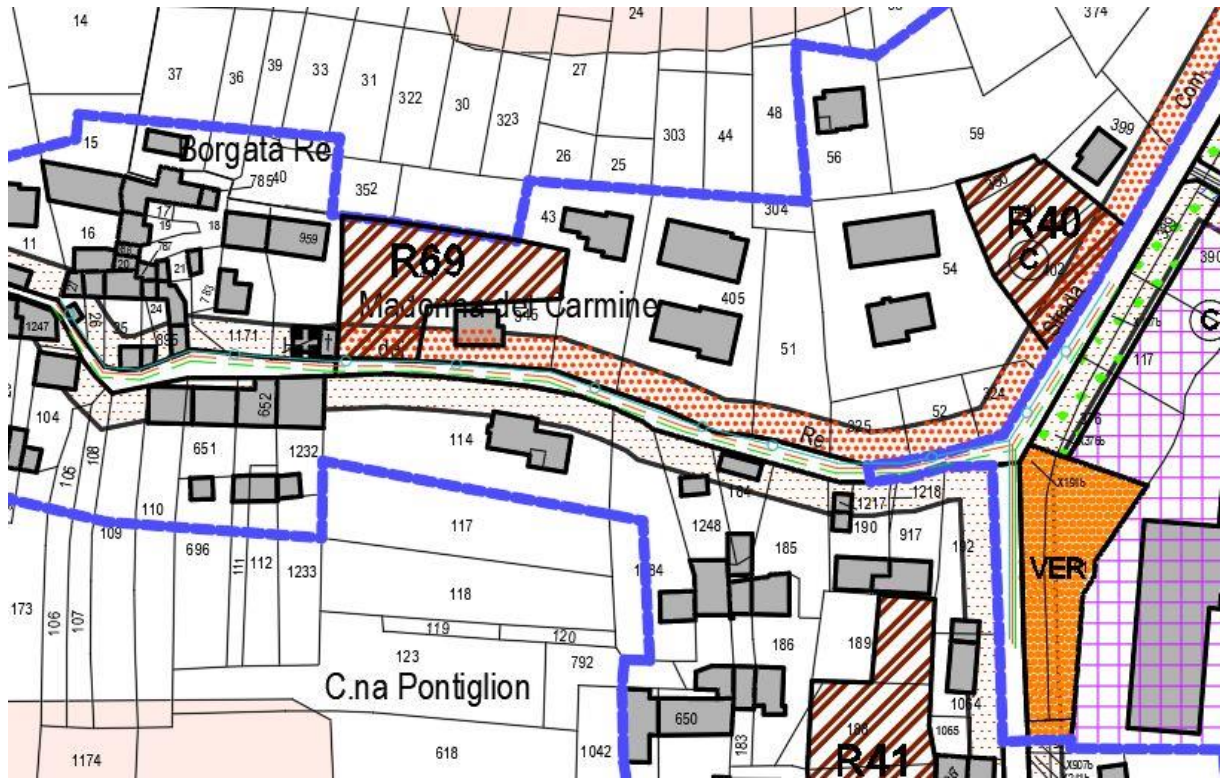


PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

Di seguito viene riportato un estratto delle urbanizzazioni presenti nell'area in oggetto



-  ACQUEDOTTO
-  FOGNATURA
-  METANO

Viene di seguito effettuata la verifica di compatibilità con la normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 11)	
<i>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</i>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i> Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione</p>	<p>L'area risulta di caratteristiche prettamente residenziali, in passato la borgata risultava avere una origine rurale, ora risulta completamente residenziale e annessa alla vicina Frazione San Giuseppe.</p> <p>Non pertinente</p> <p>L'area risulta già sfruttata abitativamente e pressoché satura, la nuova area residenziale risulta essere interna ad una zona costruita e insiste su un terreno a gerbido dalle scarse caratteristiche (classe d'uso del suolo quarta)</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente con lo strumento urbanistico in oggetto</p>

<p>territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>Non pertinente con lo strumento urbanistico in oggetto</p>
---	--

PROPOSTA DI VARIANTE N. 6
STRALCIO DI AREA A VERDE PUBBLICO CON PARZIALE RILOCALIZZAZIONE
NELL'AMBITO, AMPLIAMENTO DI AREA PRODUTTIVA

La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione di area a verde pubblico con parziale delocalizzazione della stessa in un'altra posizione. Contestualmente viene previsto l'ampliamento dell'area produttiva esistente (ad uso ricovero mezzi di trasporto). L'area a standard passa da una superficie pari a mq 4.255 del PRGC vigente ad una superficie pari a mq.2.949 (di cui 1.733 mq vengono mantenuti nella posizione originaria e 1.216 vengono spostati più ad Est) con una diminuzione totale pari a mq.1.306 . Contestualmente l'area produttiva viene ad essere ampliata verso sud e verso Ovest a ricomprendere una porzione del mappale 2 per una superficie in ampliamento pari a mq.1.566. Non vi è interferenza con la classificazione acustica dell'area in quanto l'area produttiva risulta essere di classe IV e l'ampliamento viene fatto verso la porzione ineditata a sud che si trova in classe III, viene comunque allegato un estratto della classificazione acustica dell'area.

Il lotto in esame composto dai mappali 2,485 e 802 risulta essere della stessa proprietà

Localizzazione: Via Aie

Identificativi catastali: foglio 13 mappale 2,485,802

Destinazione vigente: area a standard a verde pubblico, area di centro abitato

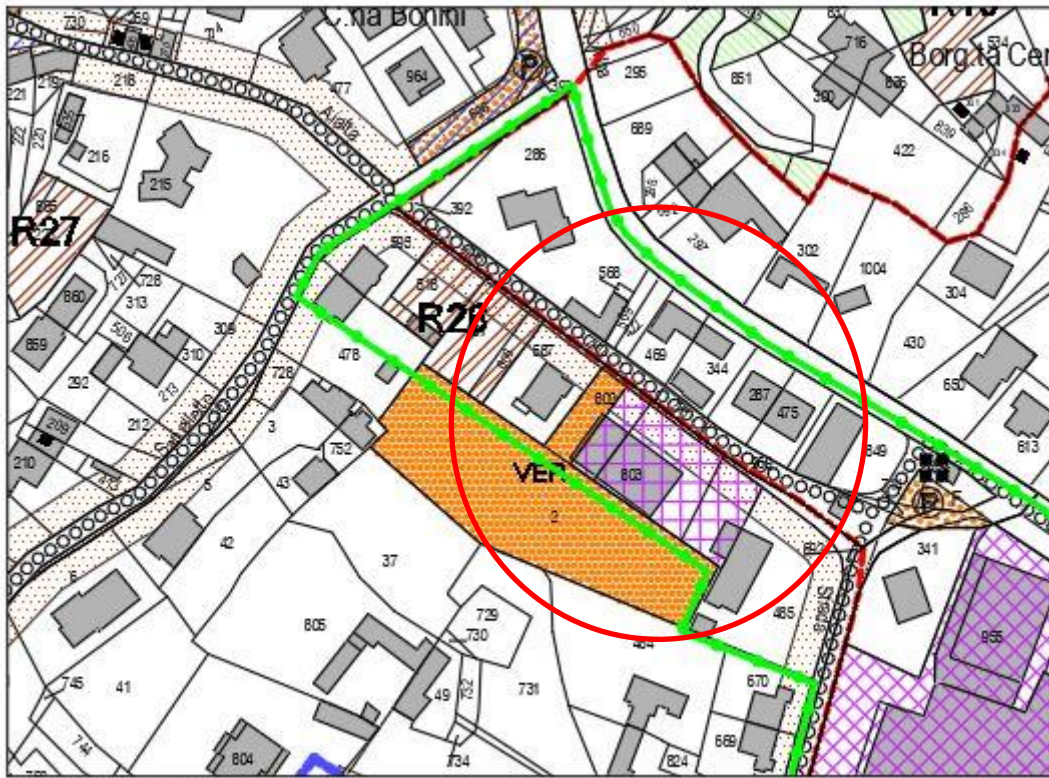
Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni produttive, area di centro abitato, area a standard a verde pubblico

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

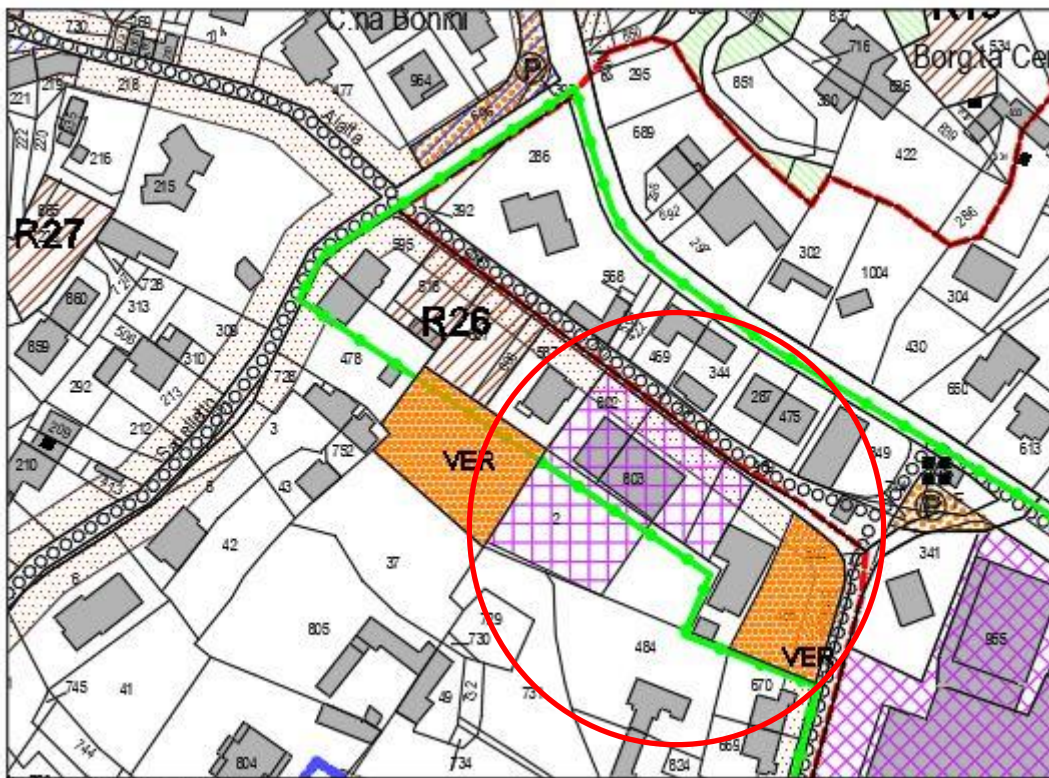
Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto, Classe IV – Aree di intensa attività umana

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.

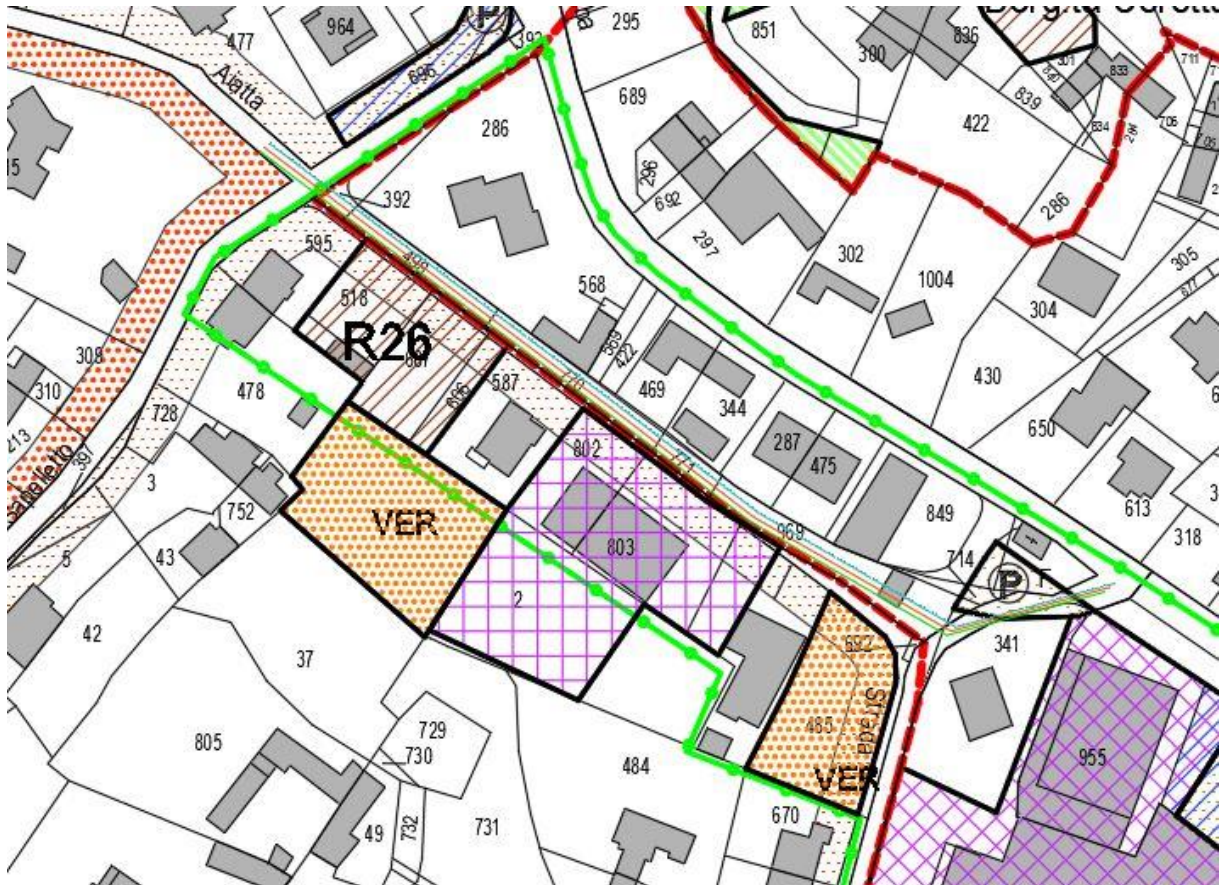


PRGC VIGENTE






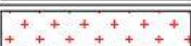


PRGC VARIANTE

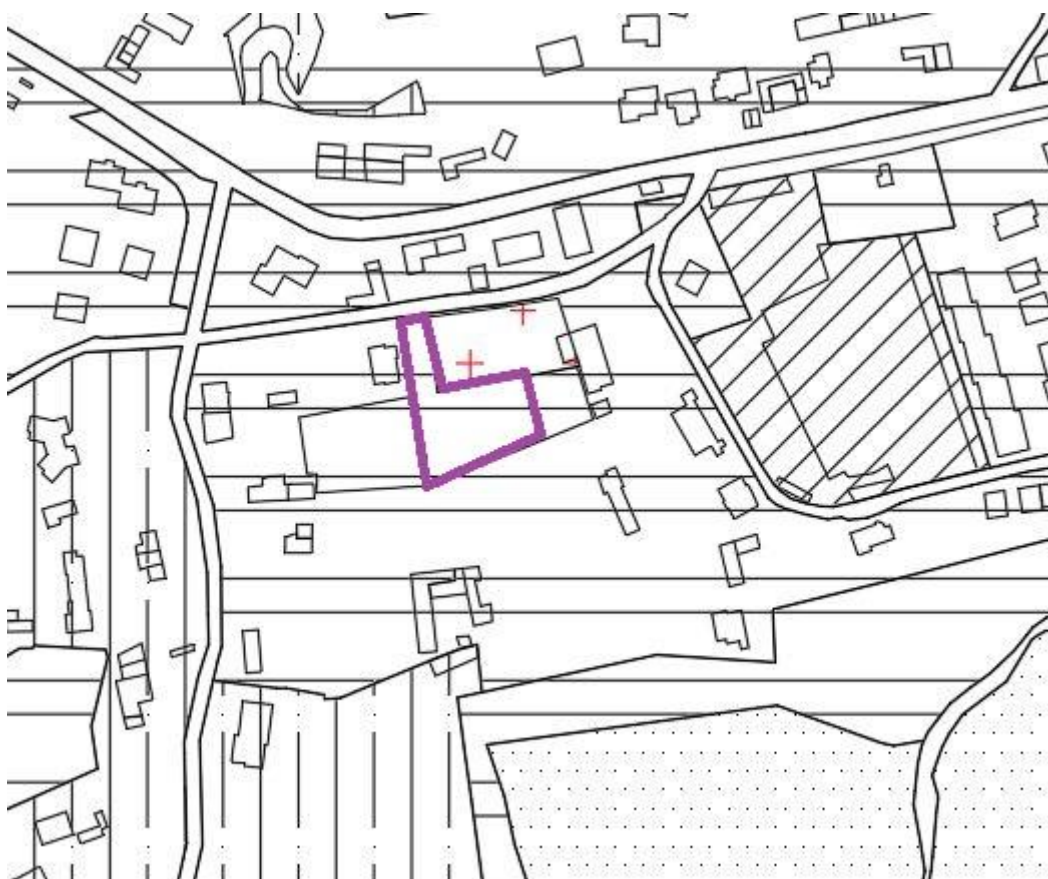
Di seguito viene riportato un estratto delle urbanizzazioni presenti nell'area in oggetto



- ACQUEDOTTO
- FOGNATURA
- METANO

Di seguito viene riportato un estratto della carta di zonizzazione acustica dell'area in oggetto:

CLASSE	TIPOLOGIA	TRATTEGGIO	LIMITI DI EMISSIONE Leq dB(A) DIURNO / NOTTURNO	LIMITI DI IMMISSIONE Leq dB(A) DIURNO / NOTTURNO
I	Aree protette		45/35	50/40
II	Aree prevalentemente residenziali		50/40	55/45
III	Aree di tipo misto		55/45	60/50
IV	Aree di intensa attività umana		60/50	65/55
V	Aree prevalentemente industriali		65/55	70/60
VI	Aree esclusivamente industriali		65/65	70/70



In viola l'area produttiva oggetto di ampliamento

Viene di seguito effettuata la verifica di compatibilità con la normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>L'area in oggetto risulta essere interclusa all'interno dell'area edificata</p> <p>Non vi sono fronti urbani relativi all'area in oggetto ne' interferenze con le porte urbane o viabilità di livello superiore al comunale</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>L'area risulta essere già compromessa a destinazione mista residenziale – produttiva, il consumo suolo non avviene in un'area aperta o rurale</p> <p>Non pertinente per la proposta di variante in oggetto</p> <p>Non vi sono tracce di insediamenti storici</p> <p>L'area risulta già essere interclusa in un ambito urbanizzato</p> <p>Non pertinente</p>

PROPOSTA DI VARIANTE N. 7
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREA DI CENTRO ABITATO SENZA
CAPACITA' EDIFICATORIA AD AREA A DISPOSIZIONE PER NUOVE
EDIFICAZIONI R8

La proposta di variante prevede l'ampliamento di un'area edificabile nei pressi della Borgata Re. La superficie interessata risulta essere pari a 151mq, con un incremento di volumetria residenziale pari a 106 mc comportante un incremento di abitanti insediabili pari a 1.

Localizzazione: Borgata Maunera

Identificativi catastali: foglio 11 mappale 883-1264 (nuovo frazionamento non visibile in mappa)

Destinazione vigente: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

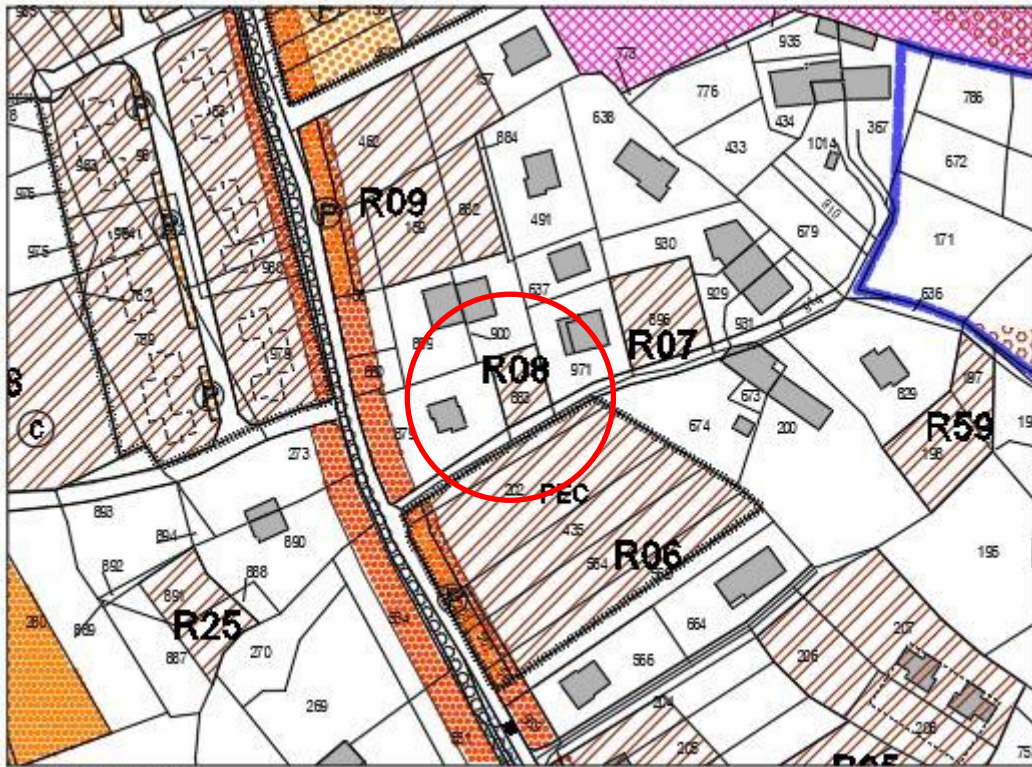
Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni R8

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

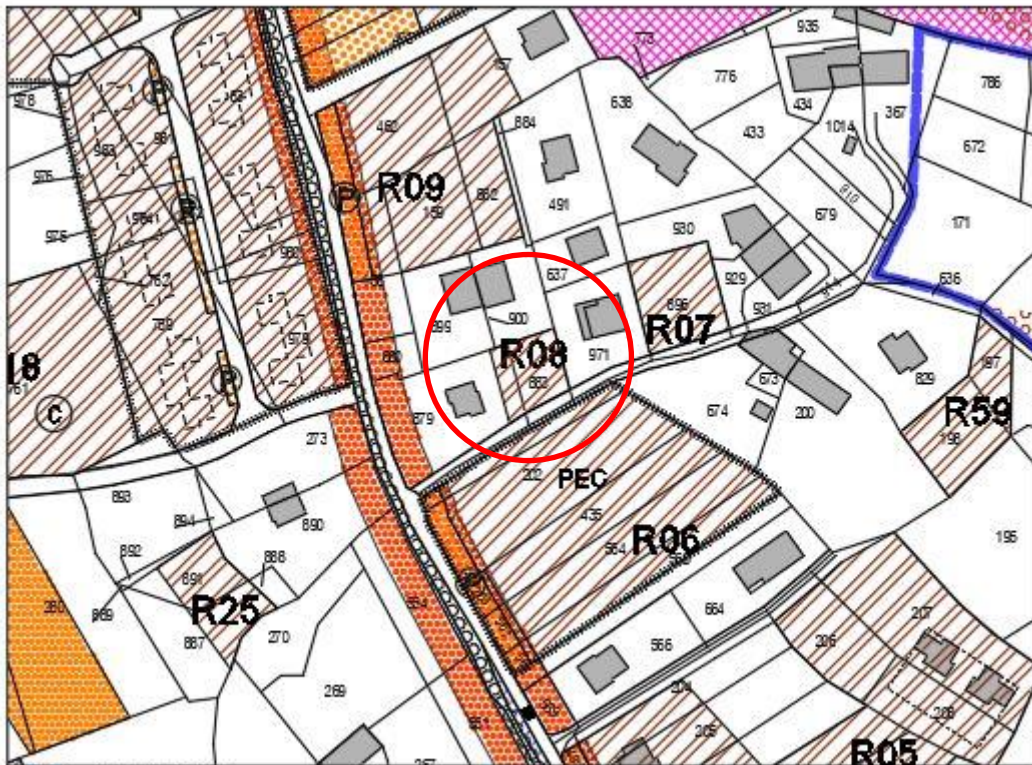
Classificazione acustica: Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.

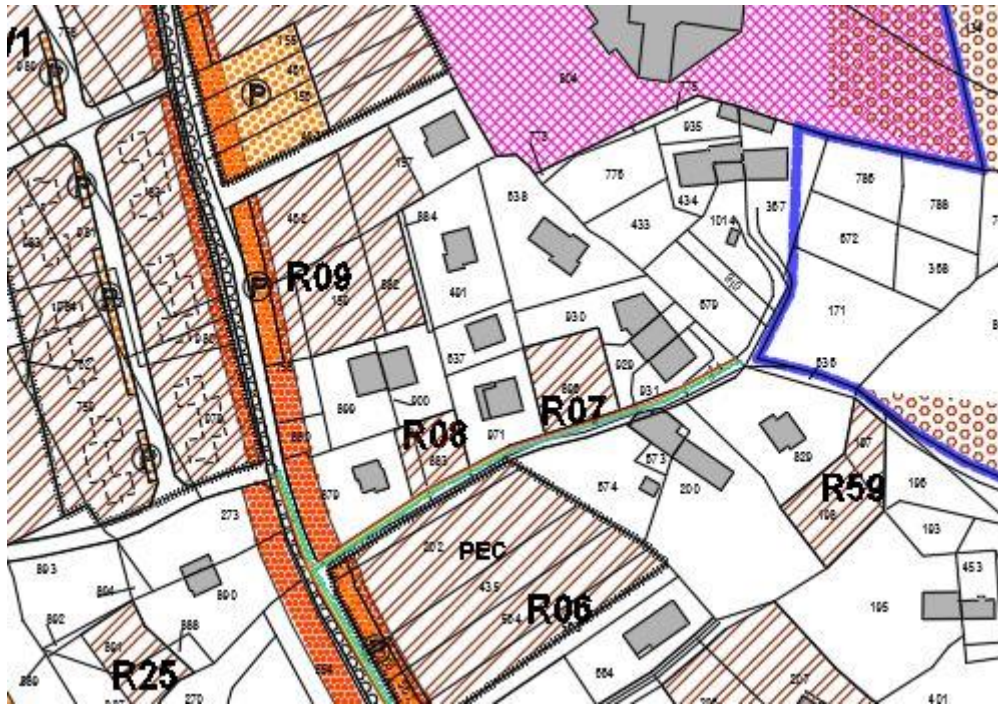


PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

Di seguito viene riportato un estratto delle urbanizzazioni presenti nell'area in oggetto



- ACQUEDOTTO
- FOGNATURA
- METANO

Viene di seguito effettuata la verifica di compatibilità con la normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i>	
<i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
Direttive	
<i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.	<i>L'area risulta interclusa all'interno del centro abitato e limitrofa a molti edifici già realizzati, configurando la zona come area compromessa</i>
<i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:	
a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;	<i>L'area risulta avere una classificazione di uso del suolo quarta, pertanto non di elevato valore agronomico</i>
b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;	<i>La proposta di variante risulta essere un completamento in un'area interstiziale</i>
c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;	<i>Non pertinente per lo strumento urbanistico in oggetto</i>
d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	<i>Non pertinente</i>

PROPOSTA DI VARIANTE N. 8
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREA PERIMETRATA COME CAMPO DA
GOLF AD AREA AGRICOLA

La proposta di variante prevede lo stralcio della perimetrazione del campo da golf nella porzione nord del territorio comunale a confine con il Comune di Baldissero d'Alba, mai realizzata. La proposta di variante non comporta modifiche alla capacità edificatoria. Viene stralciata la rispettiva norma

Localizzazione: località Cascina della vite

Identificativi catastali: fogli 5-6 mappali vari

Destinazione vigente: area per campo da golf

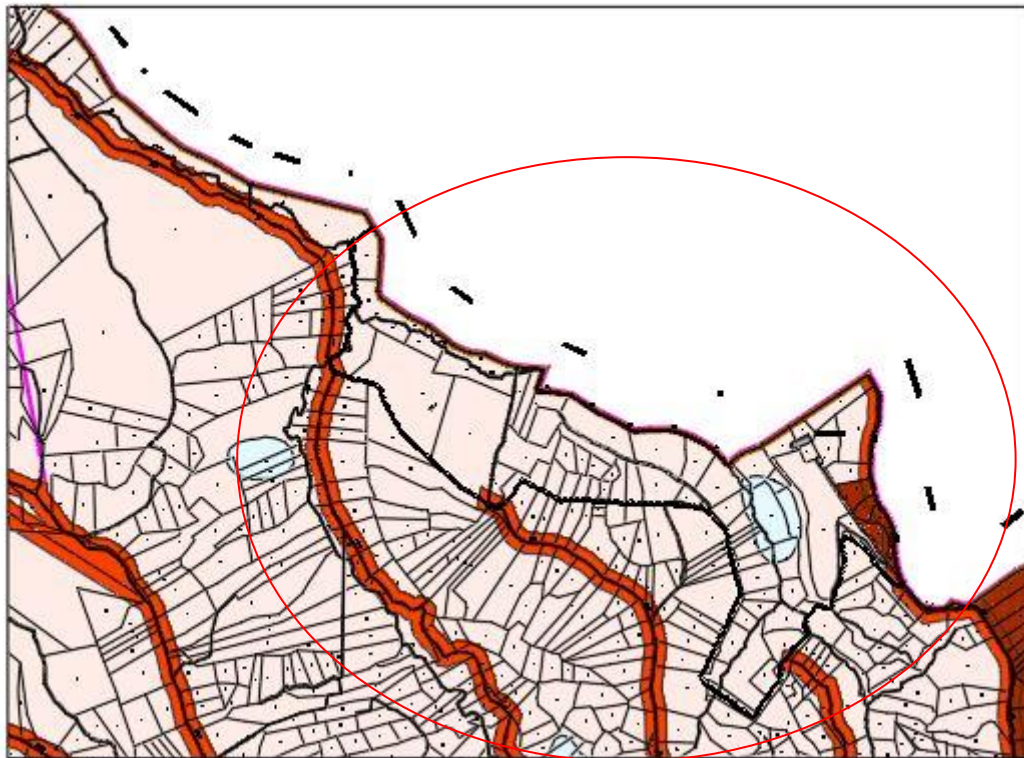
Destinazione in variante: area agricola

Classificazione geologica: Classe II – Classe IIIa1

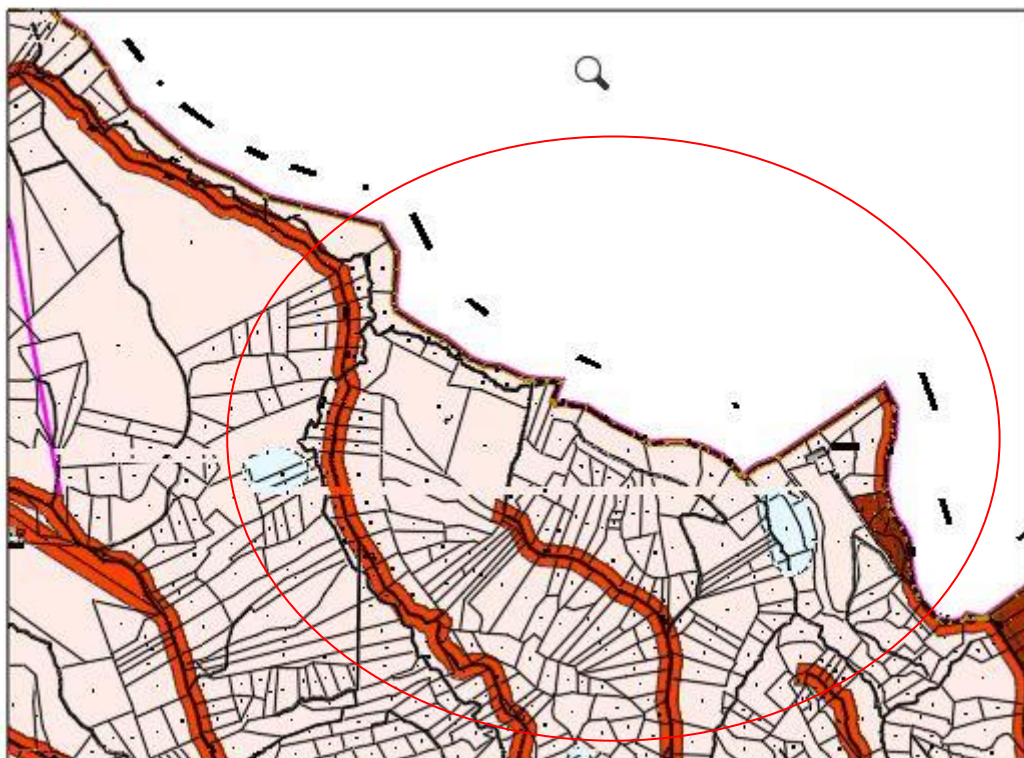
Classificazione acustica: Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 9
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREA DI CENTRO ABITATO SENZA
CAPACITA' EDIFICATORIA AD AREA A DISPOSIZIONE PER NUOVE
EDIFICAZIONI

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area edificabile in località Maunera. La superficie interessata risulta essere pari a 1.465mq, con un incremento di volumetria residenziale pari a 1.026 mc comportante un incremento di abitanti insediabili pari a 11. L'accesso al lotto avviene dai soprastanti mappali 251-259 della stessa proprietà attraverso la strada privata di collegamento con la strada che parte fronte cimitero. L'area si trova ad una distanza maggiore di 200mt. Dal cimitero comunale.

Localizzazione: Borgata Maunera

Identificativi catastali: foglio 9 mappali 715-1076 (ex 717 in cartografia)

Destinazione vigente: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

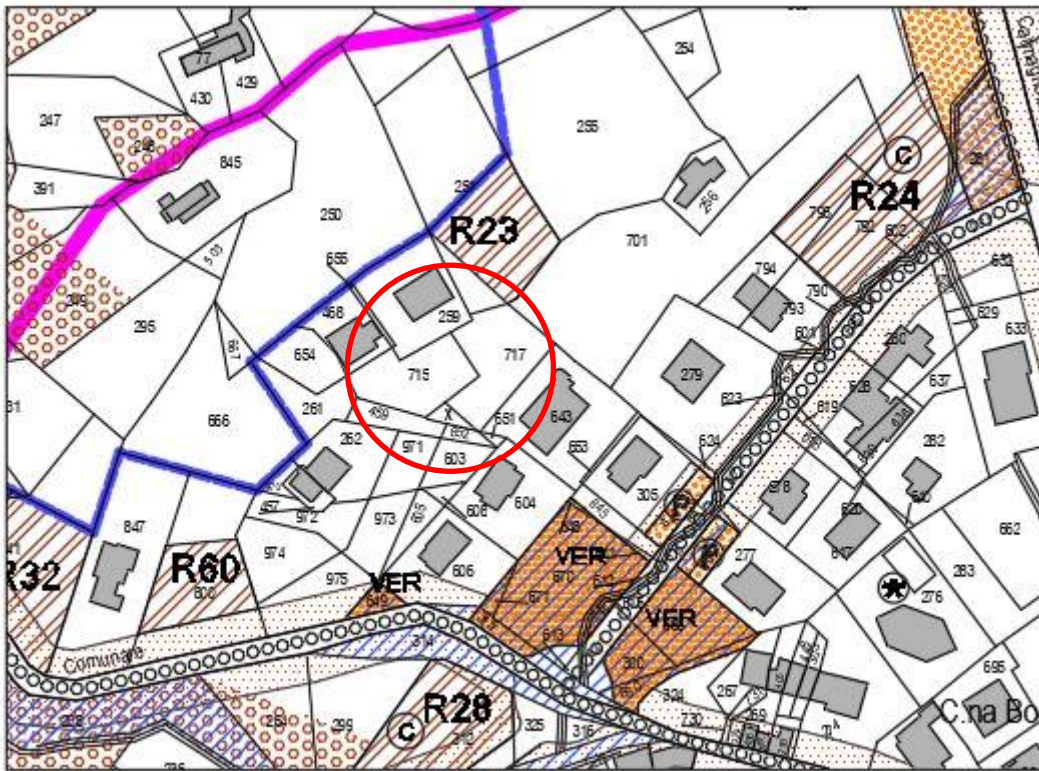
Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni R71

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

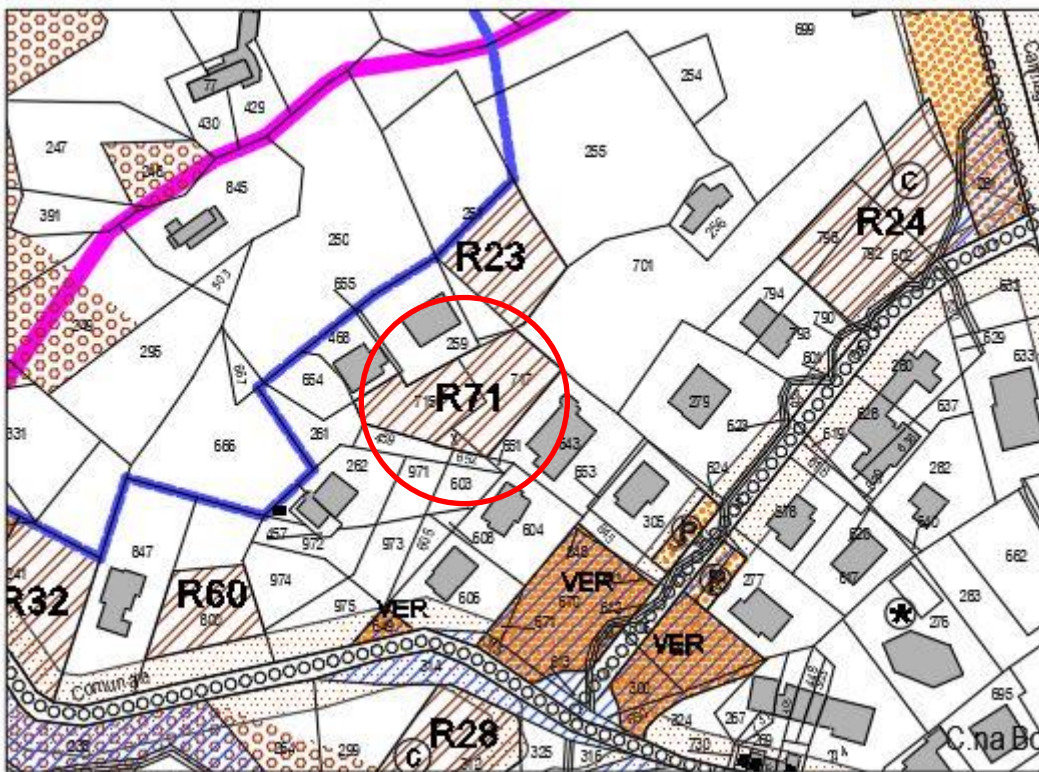
Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



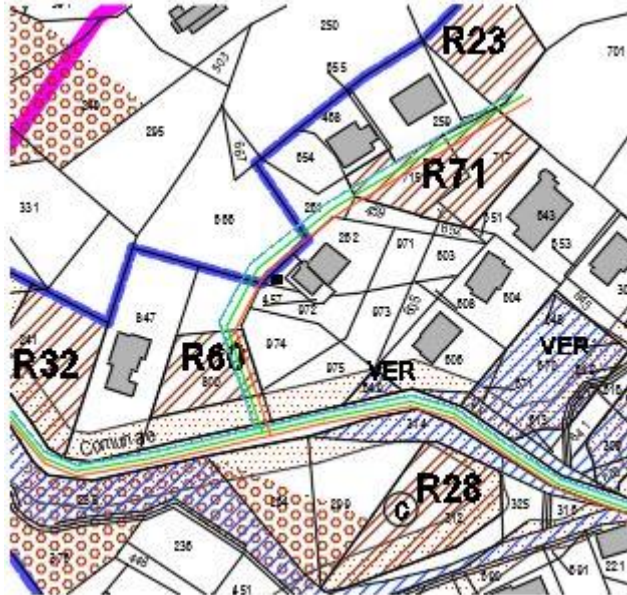
PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

Di seguito viene riportato un estratto delle urbanizzazioni presenti nell'area in oggetto

L'area è servita dalle urbanizzazioni che collegano la strada Bonini ai fabbricati sui mappali 468 e 250 e che servono il fabbricato costruito mappale 1007 (ex468 come indicato in pianta) della stessa proprietà.



- ACQUEDOTTO
- FOGNATURA
- METANO

Viene di seguito effettuata la verifica di compatibilità con la normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <p>c. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>d. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>L'area in oggetto risulta essere interclusa all'interno dell'area edificata</p> <p>Non vi sono fronti urbani relativi all'area in oggetto ne' interferenze con le porte urbane o viabilità di livello superiore al comunale</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>g. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>h. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>i. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>j. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>k. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>l. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>L'area risulta essere già compromessa a destinazione mista residenziale, il consumo suolo non avviene in un'area aperta o rurale, ma interclusa e dalle scarse capacità agronomiche</p> <p>Non pertinente per la proposta di variante in oggetto</p> <p>Non vi sono tracce di insediamenti storici</p> <p>L'area risulta già essere interclusa in un ambito urbanizzato</p> <p>Non pertinente</p>

PROPOSTA DI VARIANTE N. 10
NORMA PUNTUALE SU FABBRICATO IN LOCALITA' BRICCO

La proposta di variante prevede l'inserimento nel paragrafo 5.2.5 delle NTA di una norma ad hoc sul fabbricato esistente indicato in cartografia. La modifica alla norma permette la possibilità al fabbricato in oggetto di un'altezza massima pari a mt. 10 dal prospetto est. Non sono consentite sopraelevazioni e modifiche alla superficie coperta del fabbricato. La modifica non comporta variazioni alla capacità edificatoria totale

Localizzazione: Località Bricco n.32

Identificativi catastali: foglio 17 mappali 664-665

Destinazione vigente: area di centro abitato, fabbricato esistente

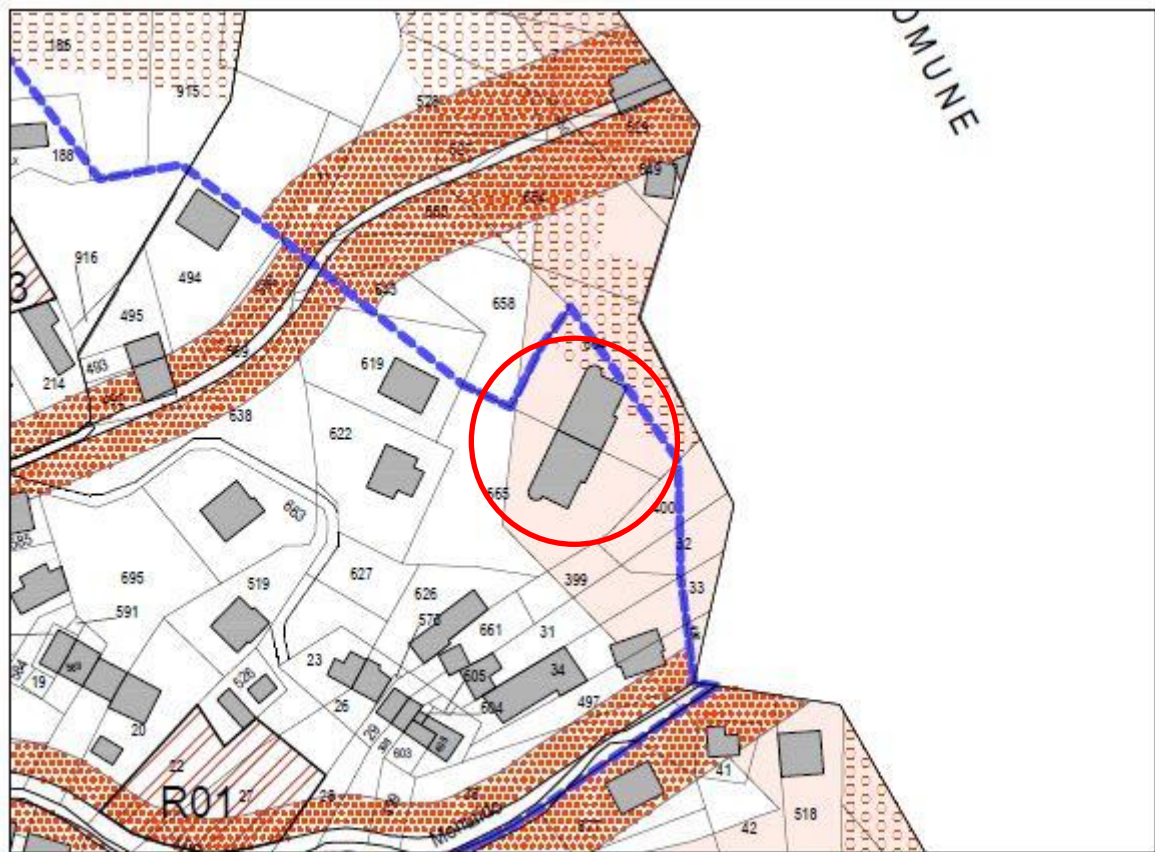
Destinazione in variante: area di centro abitato, fabbricato esistente

Classificazione geologica: Classe IIIa1 – Porzioni di territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di edifici isolati o non cartografabili diversamente alla scala utilizzata che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici tali (aree boscate e ad elevata acclività) da renderle inidonee alla realizzazione di nuovi edifici residenziali

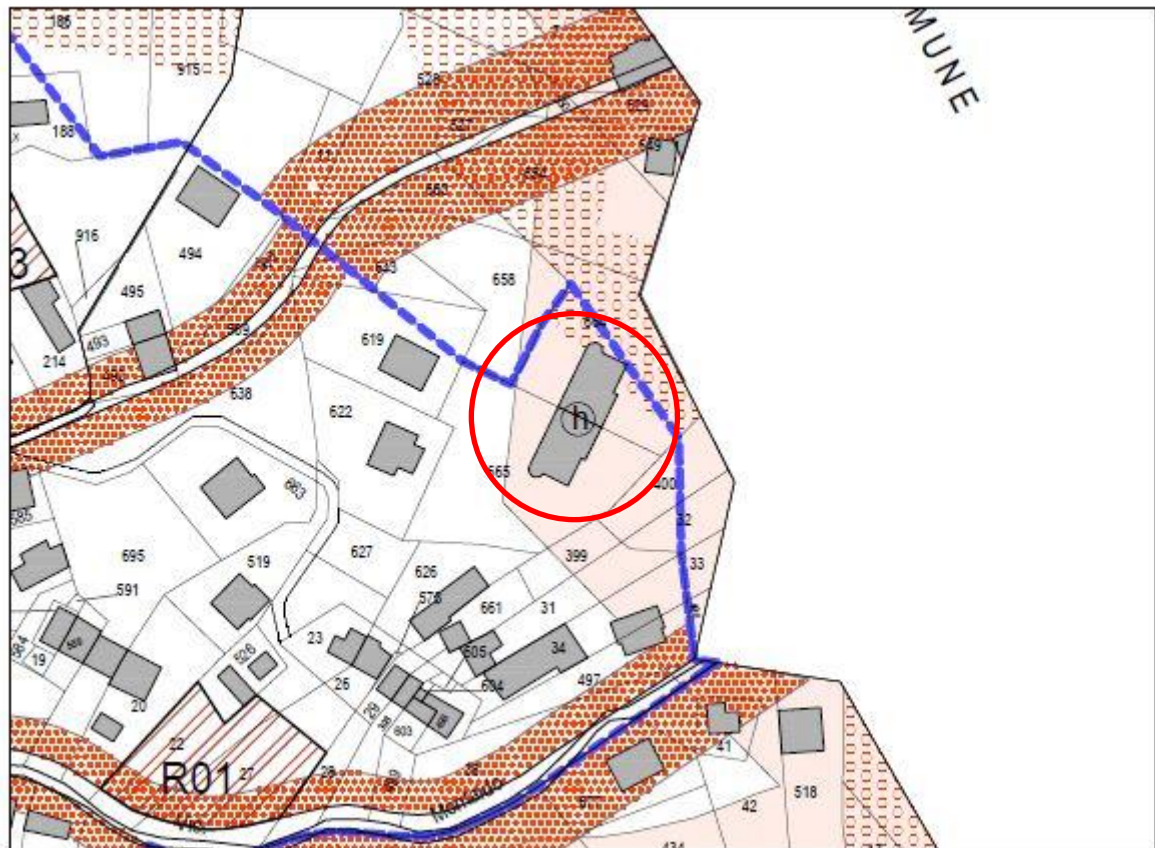
Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 11
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREA A VERDE PRIVATO AD AREA DI
CENTRO ABITATO SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA

La proposta di variante prevede lo stralcio di un'area a verde privato in località Maunera. La superficie interessata risulta essere pari a 645mq, la proposta di variante non comporta modifiche alla capacità edificatoria.

Localizzazione: località Maunera

Identificativi catastali: foglio 9 mappale 812

Destinazione vigente: area a verde privato

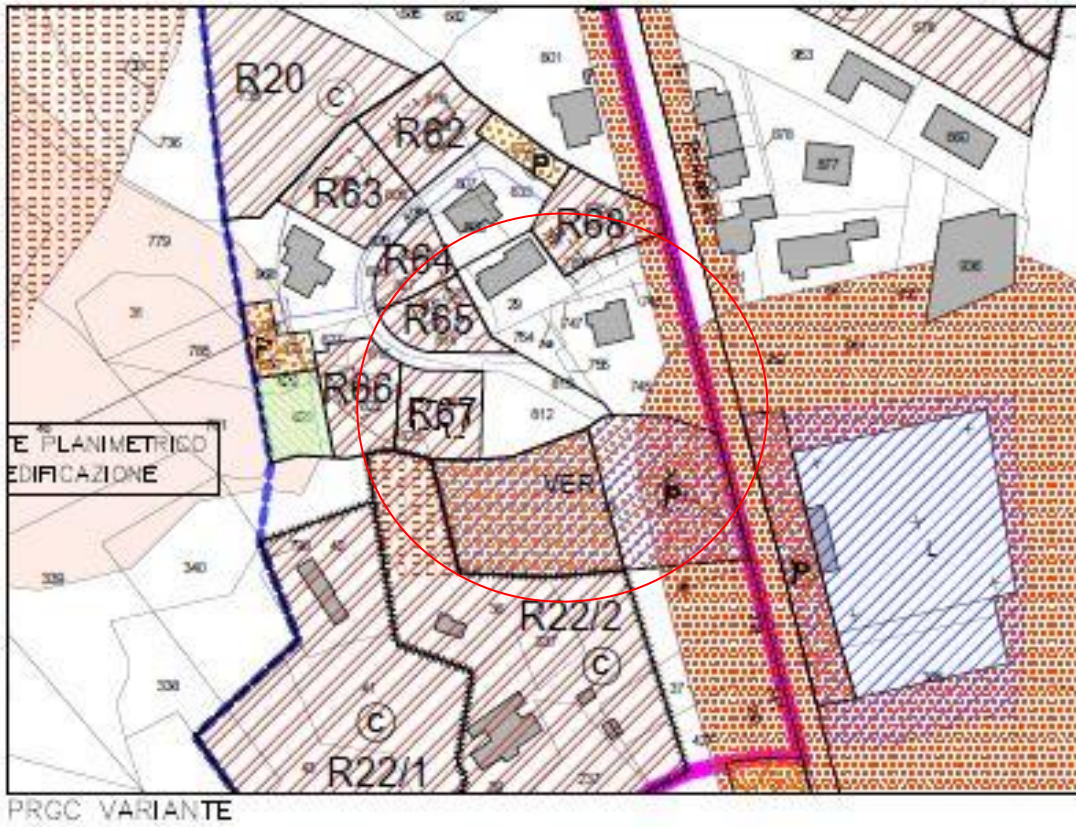
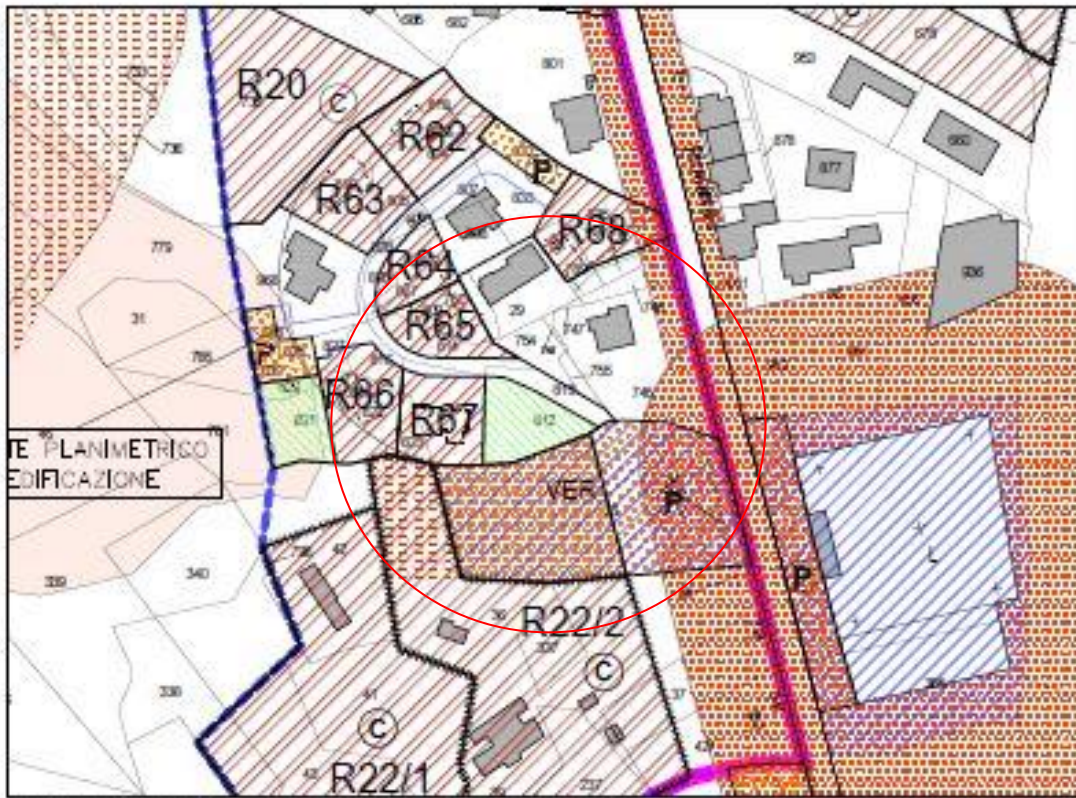
Destinazione in variante: area di centro abitato senza possibilità edificatoria

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PROPOSTA DI VARIANTE N. 12
NORMA PUNTUALE SU FABBRICATO AGRICOLO IN LOCALITA' CUNONI

La proposta di variante prevede l'inserimento nel paragrafo 5.2.5 delle NTA di una norma ad hoc sul fabbricato esistente indicato in cartografia. Sul terreno sono presenti due fabbricati, il primo a nord ad uso abitazione, il secondo a sud ad uso stalla e magazzino agricolo ora dismesso. La modifica alla norma prevede la possibilità al fabbricato a sud di essere recuperato, anche tramite demolizione e ricostruzione ai fini abitativi per la sua volumetria pari a 1.800mc. La modifica comporta un aumento della capacità edificatoria pari quindi a 1.800mc corrispondenti a 20 abitanti teorici.

Non viene concesso l'accesso veicolare alla costruzione dalla Strada Provinciale 10

Localizzazione: Località Cunoni

Identificativi catastali: foglio 17 mappali 631

Destinazione vigente: area di centro abitato di origine rurale, fabbricato esistente

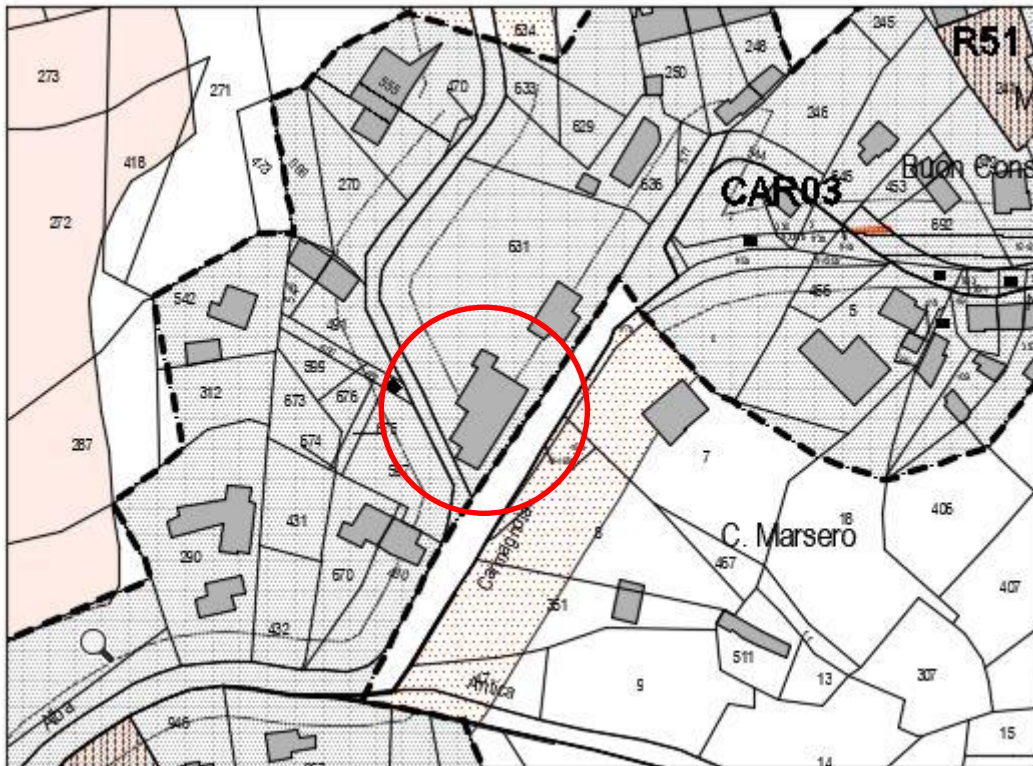
Destinazione in variante: area di centro abitato di origine rurale, fabbricato esistente

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

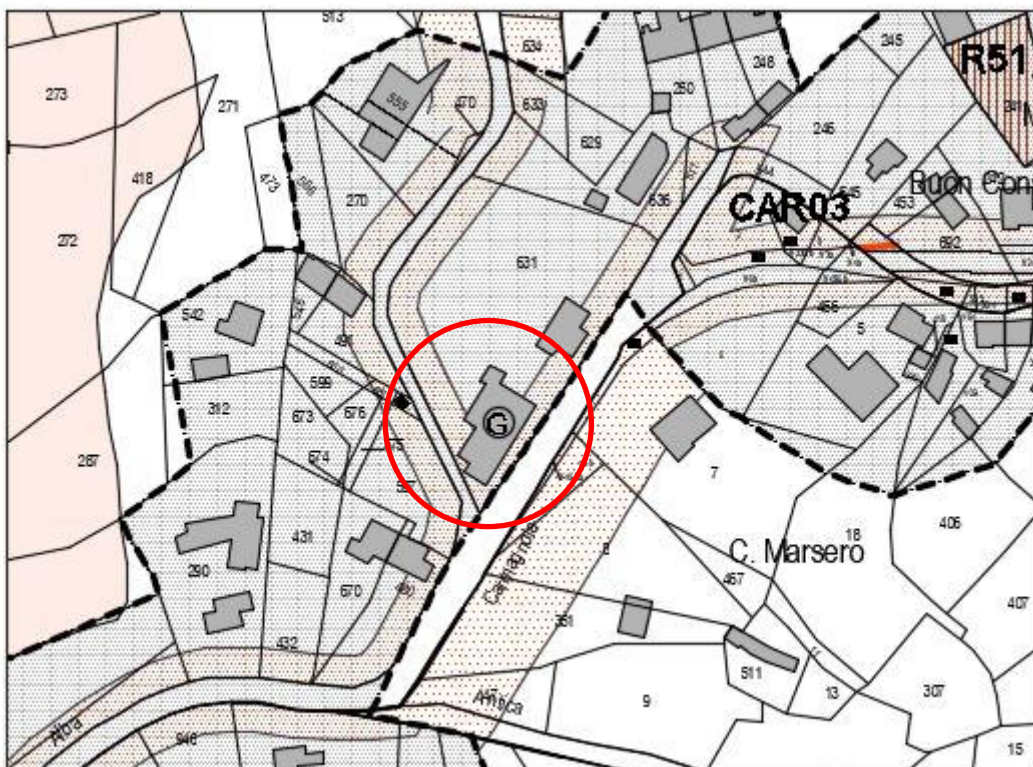
Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

Di seguito viene riportato un estratto delle urbanizzazioni presenti nell'area in oggetto

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i>	
<i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
Direttive	
<i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.	<i>L'area risulta interclusa all'interno del centro abitato e limitrofa a molti edifici già realizzati, configurando la zona come area compromessa</i>
<i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: e. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;	<i>L'area risulta avere una classificazione di uso del suolo quarta, pertanto non di elevato valore agronomico</i>
f. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;	<i>La proposta di variante prevede una norma puntuale su un fabbricato esistente in un'area edificata e già sfruttata ai fini edilizi</i>
g. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;	<i>Non pertinente per lo strumento urbanistico in oggetto</i>
n. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	<i>Non pertinente</i>

PROPOSTA DI VARIANTE N. 13
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AREA AGRICOLA AD AREA A
DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area edificabile nei pressi della Frazione Vallerai. La superficie interessata risulta essere pari a 988mq, con un incremento di volumetria residenziale pari a 692 mc comportante un incremento di abitanti insediabili pari a 8 e contestuale ampliamento della perimetrazione del CAR.

Localizzazione: Frazione Vallerai

Identificativi catastali: foglio 13 mappale 570p, 569

Destinazione vigente: area di centro abitato senza volumetria edificatoria

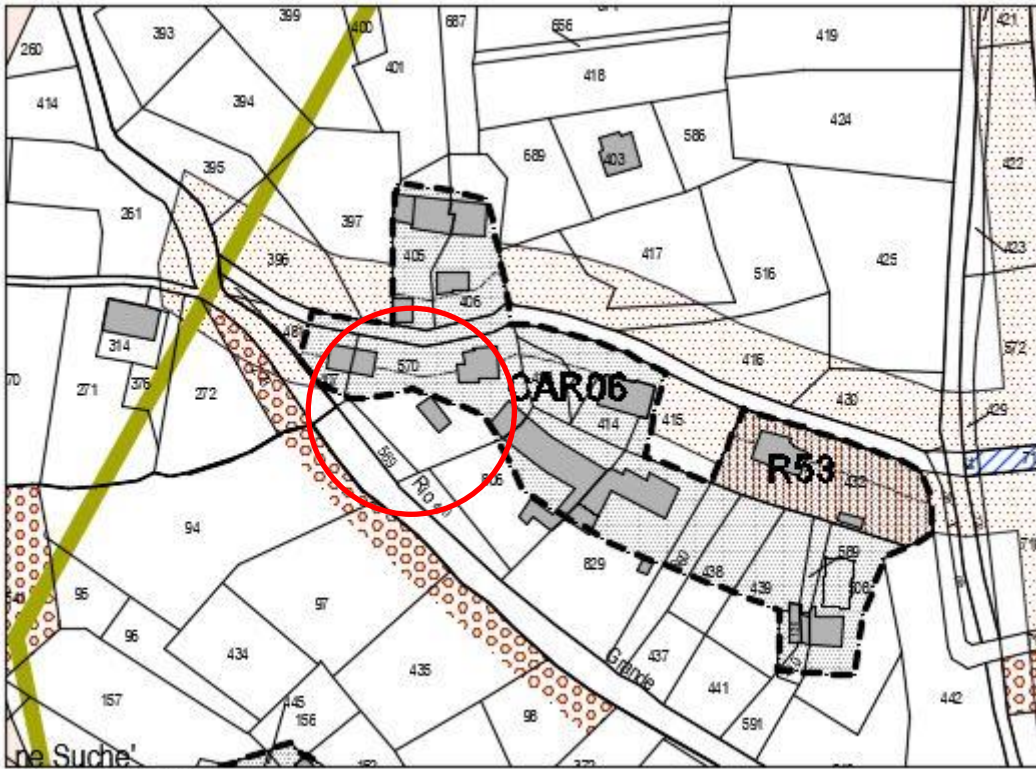
Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni R69

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologia, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici

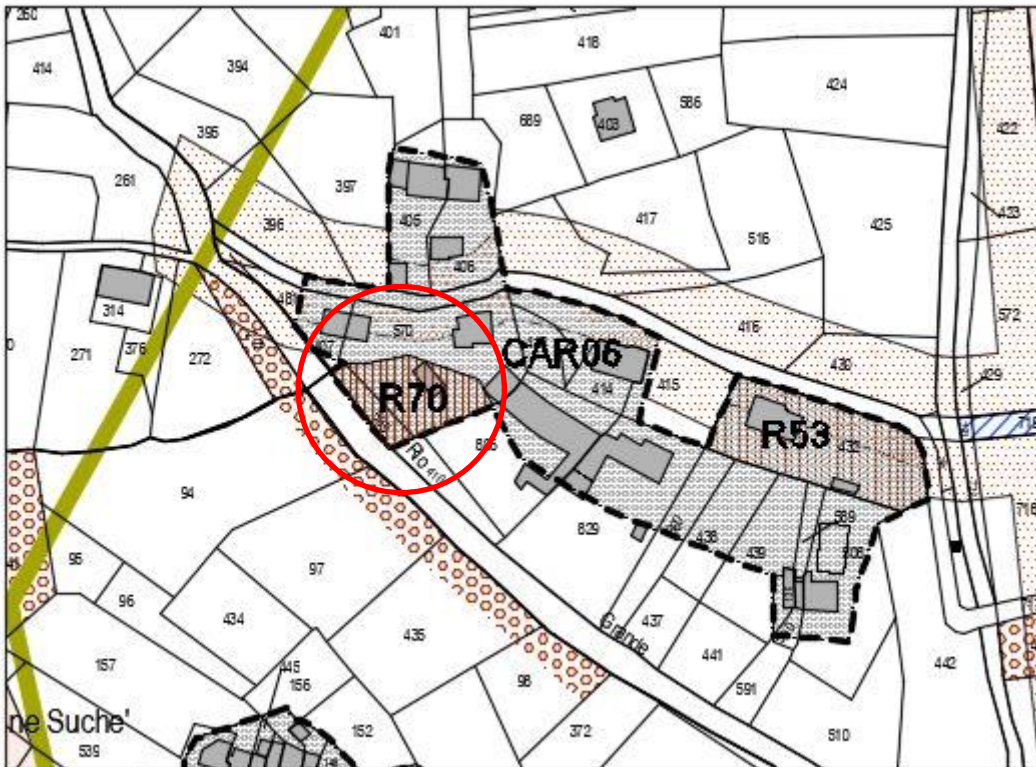
Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Classe di uso del suolo: quarta

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente ed in variante.

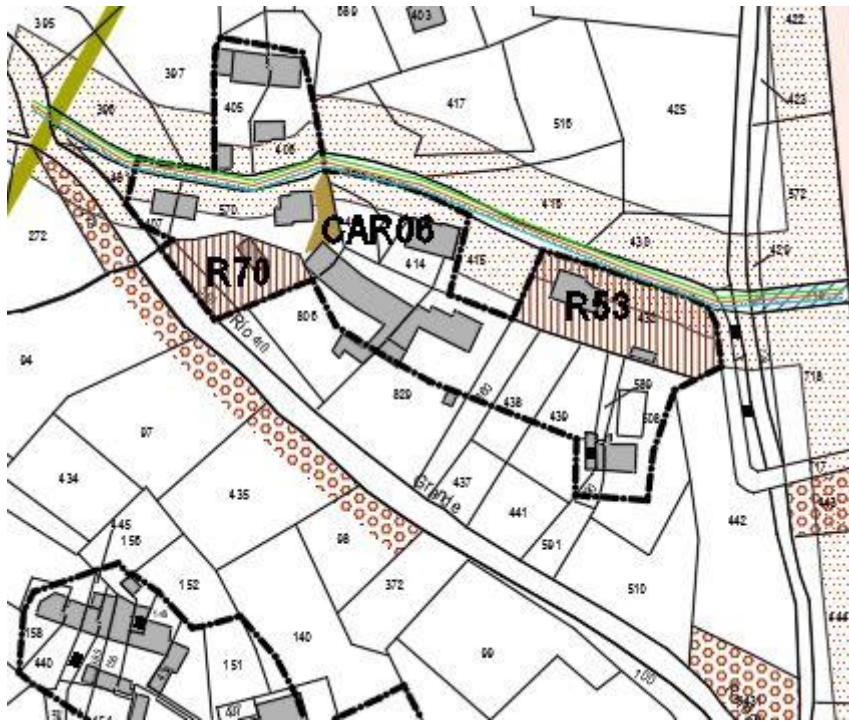


PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

Di seguito viene riportato un estratto delle urbanizzazioni presenti nell'area in oggetto



- ACQUEDOTTO
- FOGNATURA
- METANO

Viene di seguito effettuata la verifica di compatibilità con la normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none">. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	<p>L'area risulta perimetrale ad una frazione già costruita, il lotto in oggetto risulta già edificato da un basso fabbricato e non piu' utilizzato ai fini agricoli.</p> <p>L'area non risulta di elevata produttività o di pregio agronomico essendo in classe di uso del suolo quarta,</p> <p>La proposta di variante prevede una edificazione a margine di un contesto già edificato</p> <p>L'area risulta essere sottoposta a vincolo DM 01/08/1985 (Galassino) pertanto la richiesta di titolo abilitatorio dovrà avere il parere favorevole della commissione paesaggistica e della Soprintendenza</p>

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).	
<p>Direttive</p> <p>comma 2 I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>Non pertinente per lo strumento urbanistico presente, in quanto trattasi di variante parziale che non può modificare l'impianto generale del PRGC. L'area comunque risulta poco visibile dalle strade, dai punti panoramici e dai crinali collinari</p> <p>L'area risulta già edificata e a margine di una frazione, non sono segnalati assetti critici del bordo urbano</p>

MODIFICHE NORMATIVE

Contestualmente alle modifiche che interessano la cartografia di PRGC sono state apportate le seguenti quattro modifiche normative:

- 1) modifica della norma che richiedeva l'assenso del vicinante per le costruzioni in aderenza nei centri abitati di origine rurale (CAR).

Tale norma risulta presente in PRGC al paragrafo 5.2.4, viene richiesto l'assenso del vicino solo per le costruzioni in aderenza, ricalcando la norma già prevista per il centro abitato (CA)

- 2) modifica della dimensione concessa per la costruzione di bassi fabbricati nei centri abitati di origine rurale (CAR).

Tale norma risulta presente in PRGC al paragrafo 5.2.4, viene aumentata la possibilità di realizzazione di bassi fabbricati, da 25mq a 30mq per le aree di centro abitato di origine rurale (CAR), ricalcando la norma già prevista per il centro abitato (CA)

CONSUMO SUOLO

L'art. 31 c. 10 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale regionale prevede che:
“In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente”.

Dalla data di adozione del PTR (Luglio 2011) il Comune di Sommariva Perno ha modificato il proprio strumento urbanistico con due varianti parziali, che non hanno inciso sul consumo suolo disponibile

Il consumo di suolo viene conteggiato secondo le disposizioni legislative della Regione Piemonte approvate con DGR 34-1915 del 27.07.2015, pertanto vengono riportati i dati di riferimento per il Comune riportati nel rapporto del Monitoraggio Consumo di Suolo edizione 2015 in riferimento alla CSU:

- Superficie in ettari 1710
- CSU (indice consumo di suolo da superficie urbanizzata, ha) 151 (8,82%)
- CSI (indice consumo di suolo da superficie infrastrutturata, ha) 8,82 (1,47%)
- CSR (indice consumo di suolo reversibile, ha) 8,00 (0,46%)
- CSC (indice consumo di suolo complessivo, ha) 184 (10,76%)

Ai sensi dell'art. 21 comma 10 del PTR il Comune di Sommariva Perno non puo' consumare suolo in misura superiore al 3% della superficie già consumata (3% del CSU).

Pertanto la presente variante il Consumo di suolo non puo' essere superiore a
 $151\text{ha} \times 3\% = 45.300\text{mq}$

L'unica proposta di variante che prevede un consumo di suolo è la numero 13 pari a mq.988, inferiore al suolo consumabile pari a mq.9.600

Non sono state calcolate ai fini del calcolo del consumo suolo:

- Proposta n.1,2,3,4 trattandosi di stralci di aree residenziali
- Proposta n.8 trattandosi di stralcio di area per campo da golf

- Proposta n.10 trattandosi di norma puntuale su fabbricato
- Proposta n.11 trattandosi di stralcio di area a verde privato senza incremento di volumetria
- Proposta n.12 trattandosi di norma puntuale su fabbricato
- Proposte n.5-6-7-9 trattandosi di aree già intercluse nella perimetrazione del consumo suolo derivante dal Geoportale della regione Piemonte in merito al monitoraggio del consumo suolo 2015

ELABORATI PROGETTUALI

Oltre alla presente relazione tecnica la variante in oggetto è composta dai seguenti elaborati progettuali:

- Tav. 2 territorio comunale in scala 1:5000,
- Tav. 3 capoluogo in scala 1:2000,
- Tav. 4 – frazioni e nuclei rurali in scala 1:2000,
- Norme di attuazione
- Relazione ambientale di verifica di assoggettabilità a Vas
- Delibera di approvazione del consiglio comunale
- Cd con materiale informatico in formato pdf