

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO



COMUNE DI SANFRONT

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE STRUTTURALE 2018

PROGETTO PRELIMINARE

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

NOVEMBRE 2018

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI Progettazione, Urbanistica, Architettura d'interni  
SELLINI Arch. Davide, GILI Arch. Roberto  
C.so Piemonte, 5 12037 - SALUZZO - tel. 017541558 - 017546834 P.IVA:00797970043

## COMUNE DI SANFRONT – REGIONE PIEMONTE

### PROGETTO PRELIMINARE PER VARIANTE STRUTTURALE 2018 ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R.U.

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

---

#### 1- PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Sanfront nell'anno 2012 ha avviato un programma di analisi conoscitive relative al proprio territorio finalizzate alla revisione dello strumento urbanistico vigente.

Da una serie di verifiche e da specifiche valutazioni, si ritiene che l'attuale Piano Regolatore necessiti di un adeguamento, sia perché ha in parte esaurito le previsioni dell'ultimo aggiornamento, sia perché risulta in parte inadeguato rispetto al quadro normativo che nel frattempo si è consolidato, sia perché sussistono numerosi obblighi di adeguamento a piani e disposizioni sovraordinati ai quali occorre ottemperare.

Nel corso delle fasi di analisi e di predisposizione delle nuove ipotesi pianificatorie si è intanto definito, a livello regionale, il nuovo quadro legislativo di riferimento che, nella sua nuova edizione, presenta numerose e sostanziali novità rispetto ai contenuti ed al procedimento di approvazione dei P.R.G. e delle loro varianti.

Dunque l'Amministrazione si appresta a proporre una "variante strutturale" al P.R.G. come definita dall'art. 17, 4° comma, della L.R.U., seguendo le procedure disciplinate dall'art. 15 della stessa Legge Regionale.

La presente relazione tecnico illustrativa ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie del progetto preliminare, propedeutico per l'approvazione della variante strutturale del vigente PRGC; tali informazioni definiscono le caratteristiche della proposta di Variante, nonché gli effetti attesi dalla sua attuazione e le conseguenze sulle aree potenzialmente coinvolte.

Il progetto preliminare di variante strutturale in oggetto è stato predisposto dopo l'esame e la valutazione della proposta tecnica di progetto preliminare (adottata con D.C.C. n. 4 del 26 marzo 2018), da parte degli enti coinvolti nel processo di copianificazione così come definito dalla vigente normativa Regionale in materia. Il progetto preliminare tiene conto pertanto di quanto emerso ed evidenziato nel verbale della seconda seduta della 1° conferenza di copianicazione e valutazione, svoltasi il 19 luglio 2018 alla quale hanno partecipato e trasmesso il proprio contributo i seguenti enti:

- il Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL (CN)
- l'ARPA di Cuneo
- la Regione Piemonte
- la Provincia di Cuneo
- l'AIPO
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo.

Con riferimento al contributo ed alle valutazioni degli enti sopra citati è stato predisposto uno specifico documento di controdeduzione che risponde in modo specifico ad ogni osservazione emersa nella prima fase di copianificazione; di conseguenza il progetto preliminare in oggetto è stato adeguato, modificato e rivisto, rispetto alla proposta tecnica, al fine di predisporre un progetto preliminare coerente con le osservazioni e le valutazioni emerse nella prima fase istruttoria.

Come previsto dalla procedura definita dalla Regione Piemonte (D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977, prospetto h. procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Strutturali al P.R.G.C.) la proposta tecnica del progetto Preliminare è stata pubblicata 30 gg sul sito informatico del Comune di cui almeno 15 gg per le osservazioni. La pubblicazione è avvenuta il 28 marzo 2018 e si è chiusa formalmente il 27 aprile 2018.

All'ufficio tecnico del comune sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini previsti e n. 10 osservazioni fuori dai termini che però l'Amministrazione ha deciso di tenere in considerazione nella predisposizione del presente progetto preliminare. Pertanto nelle schede che definiscono nel particolare le modifiche che la variante intende apportare al vigente strumento urbanistico comunale, sono state inserite anche le osservazioni pervenute all'ufficio tecnico e che si intende accogliere.

## 2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SITUAZIONE ATTUALE.

---

Sanfront si trova ad una altitudine di m. 490 s.l.m. (min. 423 - max 1.743) e si sviluppa su una superficie di 39,71 kmq..

Dista da Torino 69 km., da Cuneo 47, da Saluzzo 14, e fa parte del comprensorio di Saluzzo-Savigliano-Fossano; fa parte inoltre della comunità montana valli Po Bronda e Infernotto.

E' uno dei centri più importanti della valle Po, posto nella parte centrale della valle e a ridosso delle pendici montagnose che si innalzano a sud.

L'abitato del capoluogo è posto sulla destra orografica del Po, allo sbocco della valletta ("Comba") solcata dal torrente Albetta, e addossato ad un poggio sul quale un tempo sorgeva il castello.

Il territorio comunale, abbastanza ampio, è in parte pianeggiante, nella zona valliva, mentre nella restante parte montagnoso, verso nord si eleva il Monbracco, verso sud si elevano le montagne boscose che separano la valle Po dal Vallone di Gilba, in Valle Varaita, e che raggiungono i 1731 mt. del Bric. la Plata.

Da questa catena discendono alcune valli ("Combe"): Gambasca, Albetta, Bedale.

Oltre al capoluogo vi sono i centri abitati, o meglio i nuclei frazionali, di Robella, Rocchetta, Serro, Comba Gambasca, Comba Bedale, Monbracco, Comba Albetta e Bollano.

Tutto il territorio del comune di Sanfront è posto, ai sensi delle vigenti leggi in materia, in zona montana.

La conformazione del territorio, la sua collocazione in un'area fertile, in buona parte coltivabile ed irrigabile, ammettono e favoriscono attività basate essenzialmente sull'agricoltura che, da tempo ormai, è un elemento trainante della economia locale accompagnata dalle numerose attività artigianali presenti.

In agricoltura non emerge una particolare specializzazione.

Attualmente la popolazione presente corrisponde a 2.354 unità (al 31 dicembre 2017).

L'andamento demografico viene riassunto nella tabella sotto riportata

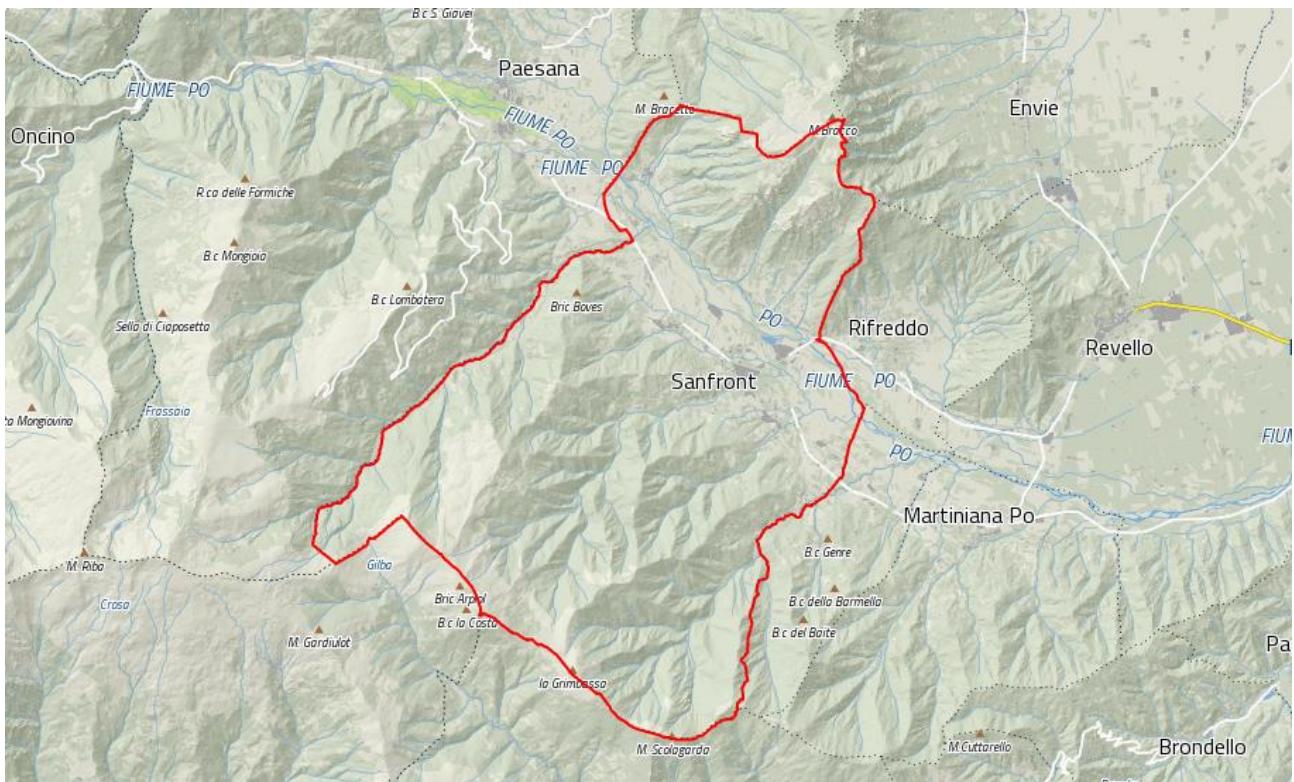
Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	<b>2.610</b>	-	-	-	-
2002	31 dicembre	<b>2.620</b>	+10	+0,38%	-	-
2003	31 dicembre	<b>2.628</b>	+8	+0,31%	1.111	2,35
2004	31 dicembre	<b>2.642</b>	+14	+0,53%	1.123	2,34
2005	31 dicembre	<b>2.658</b>	+16	+0,61%	1.135	2,33
2006	31 dicembre	<b>2.667</b>	+9	+0,34%	1.134	2,34
2007	31 dicembre	<b>2.651</b>	-16	-0,60%	1.133	2,33
2008	31 dicembre	<b>2.648</b>	-3	-0,11%	1.136	2,32
2009	31 dicembre	<b>2.621</b>	-27	-1,02%	1.131	2,30
2010	31 dicembre	<b>2.598</b>	-23	-0,88%	1.125	2,30
2011	31 dicembre	<b>2.521</b>	-77	-2,96%	1.120	2,24
2012	31 dicembre	<b>2.516</b>	-5	-0,20%	1.112	2,25
2013	31 dicembre	<b>2.487</b>	-29	-1,15%	1.083	2,28
2014	31 dicembre	<b>2.431</b>	-56	-2,25%	1.071	2,26
2015	31 dicembre	<b>2.395</b>	-36	-1,48%	1.061	2,24
2016	31 dicembre	<b>2.381</b>	-14	-0,58%	1.058	2,23

la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Per quanto riguarda l'occupazione nei settori dell'industria, artigianato, commercio e servizi, contro una disponibilità locale di circa 600 posti lavoro si ha una popolazione occupata pari a circa il 50,00%, corrispondente a 1.200 unità, che trovano collocazione anche nelle varie attività presenti nei comuni limitrofi. Va comunque registrato che la manodopera locale occupata fuori comune è superiore alla differenza, in quanto le attività economiche locali assorbono pure dipendenti provenienti da altri comuni della zona.

Per ciò che riguarda i trasporti interurbani sono esistenti solo quelli su gomma che permettono di raggiungere agevolmente i centri di Saluzzo, Cuneo e Torino.

Il comune è provvisto di scuola materna, elementare e media statale, con sede nel capoluogo; nel centro del paese è presente anche l'ospedale di Carità di Sanfront, che può contare su 100 posti letto ed è dotato di reparti per lungodegenti per anziani anche non autosufficienti.



### 3 - STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRGC

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Sanfront è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 31-7090 in data 15/10/2007, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 25 ottobre 2007, con introduzione di modifiche "ex officio" ai sensi dell'11 comma dell'art. 15 della L.R.U., lasciandolo inalterato nel suo sviluppo territoriale. Successivamente sono state adottate ed approvate cinque specifiche "varianti parziali" e precisamente:

1. Variante Parziale n° 1/2008, approvata con D.C.C. n. 14 del 13/03/2009 che ha previsto la revisione della propria programmazione urbanistico commerciale in particolare recependo i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ed individuando le zone di insediamento commerciale. Le modifiche cartografiche hanno previsto l'ampliamento di una specifica area produttiva AP18 e l'individuazione di una nuova area produttiva AP32 e della relativa area a servizi SP53, inoltre è stata prevista una leggera riperimetrazione dell'area residenziale C.R., è stata riportata in cartografia la fascia di rispetto cimiteriale relativa al cimitero sito tra le frazioni Danna e Rocchetta. A livello normativo si è prevista la possibilità di traslare i volumi esistenti ricadenti nei vincoli stradali e idrogeologici fuori da detti vincoli.
2. Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 17 del 29/07/2010 che ha previsto essenzialmente il trasferimento della cartografia di PRGC vigente dal supporto cartaceo al supporto informatico, inoltre si è prevista una modifica alla perimetrazione dell'area di Centro Urbano CU1, la modifica alla perimetrazione ed un incremento della superficie dell'area AP21, l'individuazione dei terreni percorsi dal fuoco, inserendo sulle tavole di piano apposita retinatura. Si sono previste anche modifiche normative riguardanti le distanze dalle aree residenziali per i nuovi impianti e per gli ampliamenti degli allevamenti di bovini (esclusivamente per le aree agricole in prossimità della Frazione Serro e della

Frazione Robella), la previsione normativa relativa all'area CU14 inserendo la possibilità di intervento mediante nuova costruzione, la definizione in modo più puntuale delle regole relative alla realizzazione dei bassi fabbricati e delle tettoie per le aree agricole, migliorare l'applicazione della norma relativa alla demolizione e ricostruzione; all'interno del Regolamento Edilizio Comunale vengono sostituite le definizioni di distanza tra fabbricati.

3. Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 30 del 23/08/2011 che ha previsto l'individuazione di una nuova area produttiva (AP33) corrispondente ad un capannone esistente ed alla sua area di pertinenza, non incrementando più del 6% il totale delle aree a destinazione produttiva, l'inserimento di una nuova area a servizio (SP54) destinata a parcheggio posta tra la AP14 ed il cimitero; infine la variante ha riproposto la Tav. 3/d rivista in alcuni tipi d'intervento, in modo particolare con l'individuazione di nuovi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, a scapito di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A correzione di errori materiali evidenziatisi nella fase attuativa del PRGC.
4. Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 10 del 02/04/2012 che ha previsto una variazione normativa che permetta l'insediamento in area agricola di attività di deposito e lavorazione pietre per l'edilizia a determinate condizioni e prescrizioni che tengono conto degli aspetti paesaggistici, ambientali e di tutela della salute;
5. Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 26 del 24/07/2017 con la quale è stato corretto la delimitazione dell'area AP21 ed è stata modificata la normativa relativa alla distanza tra pareti finestrate nelle aree di centro urbano.
6. Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 33 del 14/07/2018 con la quale è stata integrata la normativa di riferimento per l'area a servizi SP26, che individua la casa di riposo, al fine di ridurre la distanza di edificazione dalla strada comunale.

Con la D.C.C. n. 27 del 24.07.2017 è stata adottata la Perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati, ai sensi dell'art. 81 della L.R.U., così come introdotto dall'art. 77 della L.R. 3/13; la documentazione è stata trasmessa alla Regione che, con nota prot. n. 00020501/2017 del 05.09.2017, condivideva la proposta fatta ad eccezione per alcuni casi particolari per cui si richiedeva la revisione; la perimetrazione veniva adeguata alle osservazioni della Regione e approvata con specifica D.C.C. n. 3 del 26 marzo 2018.

## **4 – LE MOTIVAZIONI E GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Come già accennato, la Variante intende rivedere il quadro di programmazione urbanistica relativo a parte del territorio comunale, per il soddisfacimento dei fabbisogni connessi allo sviluppo sociale ed economico locale.

A tale fine sono stati individuati gli interventi strutturali ed infrastrutturali ritenuti necessari, all'interno di un riferimento temporale decennale, nel settore dei servizi, della residenza e delle attività produttive.

Le scelte di piano si ispirano a principi di sussidiarietà, di perequazione urbanistica e di sostenibilità ambientale. Per tale ultimo aspetto le scelte di piano si fondano sulla massima attenzione alla tutela dei caratteri fisico – ambientali e storico – culturali distintivi del territorio comunale e propongono una disciplina attiva in tal senso.

L'obiettivo principale da raggiungere è quello di razionalizzare l'uso del territorio, adeguarlo alla reale situazione di fatto e contestualmente perseguire un miglioramento della qualità della vita degli abitanti. Più in generale, si tratta di stabilire una relazione armonica tra l'ambiente (naturale e antropizzato) e l'individuo che lo abita, lo attraversa, lo vive e riconosce in esso un elemento della propria identità.

Cittadini e attori locali sono stati chiamati a partecipare ai processi decisionali che riguardano le trasformazioni del territorio, affinché possano essere individuati bisogni e risposte adeguate alle esigenze della comunità.

La variante in oggetto ha quindi l'obiettivo di:

- ✓ risolvere problematiche evidenziate dai privati cittadini al fine di rendere lo strumento urbanistico più aderente alle reali esigenze della popolazione, nel pieno rispetto dello sviluppo socio economico del territorio e dell'ambiente;
- ✓ risolvere problematiche evidenziate dall'Ufficio Tecnico e dall'Amministrazione Comunale in relazione in modo particolare alla gestione ed alla coerenza dello strumento urbanistico;
- ✓ adeguare il PRGC alla normativa in materia sismica;
- ✓ adeguare la normativa relativa alla "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in attuazione del D.Lgs. 114/98" alle più recenti modifiche legislative regionali;
- ✓ adeguare il PRGC al PPR approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 233-35836 il 03.10.2017, perseguito gli obiettivi, dando attuazione agli indirizzi e alle direttive, rispettando le prescrizioni.

## 5 – I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Dopo un attento studio della situazione urbanistica, della situazione demografica ed occupazionale allo stato attuale, dopo dieci anni d'attuazione del vigente PRGC, sono stati definiti gli obiettivi principali che l'Amministrazione intende raggiungere e che sono rivolti, in questa fase di crisi economica, a riorganizzare le aree residenziali e produttive al fine di dare un rinnovato slancio e sviluppo al paese ed alle attività economiche già presenti sul territorio ed eventualmente creare i presupposti per attirarne delle altre; inoltre è intenzione dell'Amministrazione risolvere anche alcuni aspetti a livello normativo in modo da rendere lo strumento urbanistico più aderente alla realtà locale. Ovviamente all'interno di un quadro di obiettivi condivisi a riguardo delle linee di sviluppo di ogni comune, tempi e modi di crescita debbono essere rapportati alla normativa urbanistica ed ambientale di riferimento.

Sul piano metodologico viene riconosciuta la necessità di stabilire un rapporto di dialogo, di collaborazione e di confronto sia con gli Enti locali sovraordinati (Regione e Provincia) che con le realtà locali vicine, al fine di creare sinergie in grado di attivare politiche territoriali di sviluppo integrato che sappiano valorizzare e promuovere le risorse locali in ambito regionale ed europeo.

Allo stesso tempo, a livello locale viene sottolineata l'importanza del coinvolgimento e della partecipazione alla vita pubblica della cittadinanza e degli attori presenti sul territorio, affinché le scelte di pianificazione siano capaci di dare risposte concrete ed efficaci ai bisogni della popolazione; per questo motivo l'Amministrazione ha dato ampia pubblicità alla volontà di avviare un programma conoscitivo finalizzato alla revisione dello strumento urbanistico.

La risposta dei cittadini è stata positiva tanto ché sono pervenute al protocollo comunale una serie di richieste di modifica che sono state attentamente valutate e prese in considerazione per adeguare lo strumento urbanistico alle reali esigenze delle popolazione.

A livello generale l'esigenza che emerge, oltre anche a prendere atto degli interventi realizzati o in fase di realizzazione che hanno modificato ed ampliato il centro abitato secondo le linee previste dal PRGC originario, è quella di fissare dei nuovi punti d'orientamento programmatico per un corretto sviluppo del territorio per i prossimi anni, nel rispetto del principio di "continuità" con l'attuale PRGC, e che tengano conto delle problematiche di tutela ambientale e delle specifiche esigenze dei cittadini; nello stesso tempo si vuole anche adeguare lo strumento urbanistico comunale agli adempimenti obbligatori che competono al comune in materia di governo del territorio ed in particolare per quanto riguarda l'adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla Regione Piemonte per il settore commercio con la D.C.R. 191-43016.

Il nuovo assetto del territorio riorganizza le aree residenziali e le aree produttive correggendo ed integrando la situazione attuale, rivedendo le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi in aree già urbanizzate o dotate di opere urbanizzazione.

Il rapporto tra la nuova edificazione ed il contesto paesaggistico e ambientale è improntato alla minimizzazione degli impatti, tanto dal punto di vista estetico/visivo quanto da quello dei materiali; allo stesso modo le NTA sono integrate di specifiche norme in modo da promuovere politiche attive di risparmio energetico. Paesaggio agricolo e paesaggio urbano trovano omogeneità in un disegno complessivo che ne studia rapporti e connessioni in un'ottica di reciproca valorizzazione.

In sintesi la variante strutturale in oggetto si prefigge di concentrare l'attenzione, oltre che sugli adeguamenti obbligatori, sulla riorganizzazione del territorio per renderla più conforme alla realtà locale.

I contenuti specifici della variante possono essere così riassunti:

1. Adeguamento del vigente PRGC ai criteri di programmazione urbanistica della Regione Piemonte per il settore del commercio secondo quanto previsto dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012; il presente progetto di variante, modifica leggermente la perimetrazione dell'Addensamento Storico Rilevante di tipo A1, introduce una nuova perimetrazione di Addensamento Commerciale Minore di tipo A4, conferma la Localizzazione Commerciale Urbano-Periferica L2 in via Provinciale (in AP11) e stralcia la Localizzazione Commerciale Urbano-Periferica L2 individuata nel vigente PRGC in area AP14. Con D.C.C. n. 2 del 26.03.2018 il comune ha approvato i "Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali" inviando la documentazione alla Regione per il parere di competenza; la Regione si è espressa con comunicazione del 26.09.2018 chiedendo una riduzione dell'addensamento A4; con D.C.C. n. 43 del 18.10.2018 il comune approvava nuovamente i "criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le media strutture" e la "relazione programmatica". La cartografia del progetto preliminare di variante riporta le delimitazioni degli ambiti commerciali così come definite in quest'ultima delibera di consiglio comunale.
2. Adeguamento dei vincoli cimiteriali secondo il Decreto del Sindaco del 8 aprile 2014 di riformulazione e riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri comunali del capoluogo e di frazione Rocchetta;
3. Adeguamento del PRGC alla normativa antismisica;
4. Adeguamento della Norme Tecniche di Attuazione del PRGC introducendo definitivamente le modifiche

apportate con le varie variante parziali approvate (evidenziate in giallo) e la correzione ed integrazione di nuove normative atte a snellire le procedure ed a rendere lo strumento urbanistico più aderente alla realtà locale (evidenziate in rosso). In modo particolare le norme sono state adeguate eliminando i riferimenti al Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" (P.T.O.) e del Piano d'area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" (P.d'A.), non più vigenti ed integrando le norme con i riferimenti del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03.10.17, perseguendo gli obiettivi, dando attuazione agli indirizzi e alle direttive, e rispettando le prescrizioni contenute nel testo normativo. Inoltre le normative sono state adeguate e rese coerenti con le varie modifiche che sono state apportate alla normativa urbanistica regionale, negli ultimi anni. Sono stati riconfermati i percorsi storici e i percorsi di fruizione presenti sul territorio.

5. La variante ha valutato attentamente tutte le proposte e richieste di adeguamento presentate al protocollo del Comune dai privati cittadini che sono state oggetto di ampie e approfondite discussioni nelle varie sedute della Commissione Urbanistica; di seguito si allegano le schede che evidenziano le richieste e le proposte di modifica, la motivazione e la proposta di variante; seguono le schede con riferimento alle osservazioni presentate, in un secondo tempo, sulla proposta tecnica di progetto preliminare che in alcuni casi modificano anche le previsioni della proposta tecnica stessa.

In allegato alla presente relazione si fornisce una planimetria generale del comune (allegato A) con indicato il numero di riferimento delle richieste e proposte di modifica.

**RICHIESTA n. 2**

Prot. 6405 del 13/12/2012  
Richiedente: Bertorello Wilma

**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di fabbricato agricolo ad artigianale

**Id. catastali**

F. 11 part. 1213 sub. 1

**Destinazione vigente**

Area agricola

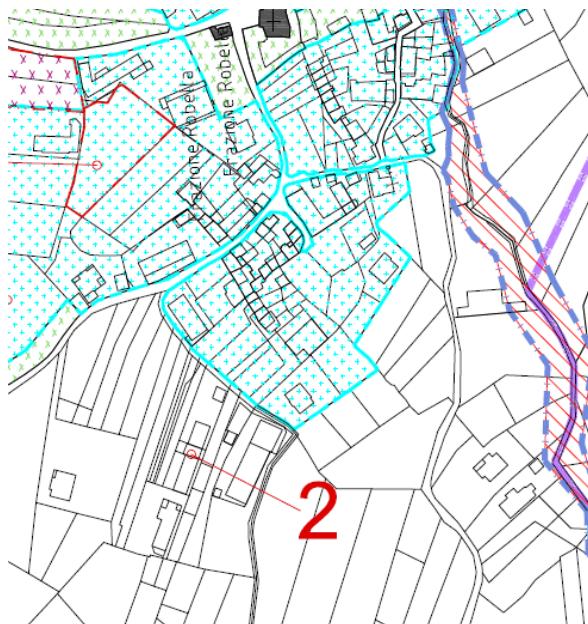
**Destinazione in variante**

Area produttiva AP 35

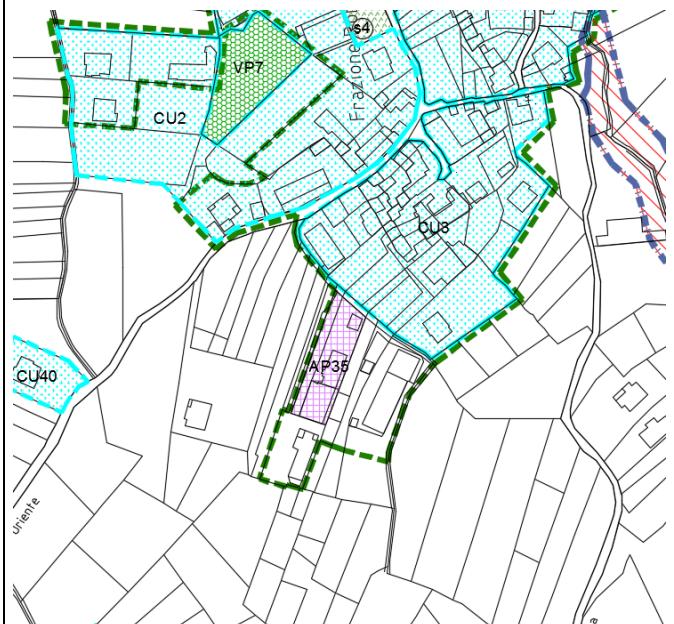
**Ragioni della variante**

La variante prevede il cambiamento della destinazione d'uso attuale individuando il fabbricato e l'area di pertinenza come area produttiva (AP35). La richiesta è motivata con la necessità di attivare una nuova attività artigianale. La modifica ricade all'interno della perimetrazione del nucleo frazionale. Il capannone in oggetto è stato realizzato prima del 1977.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



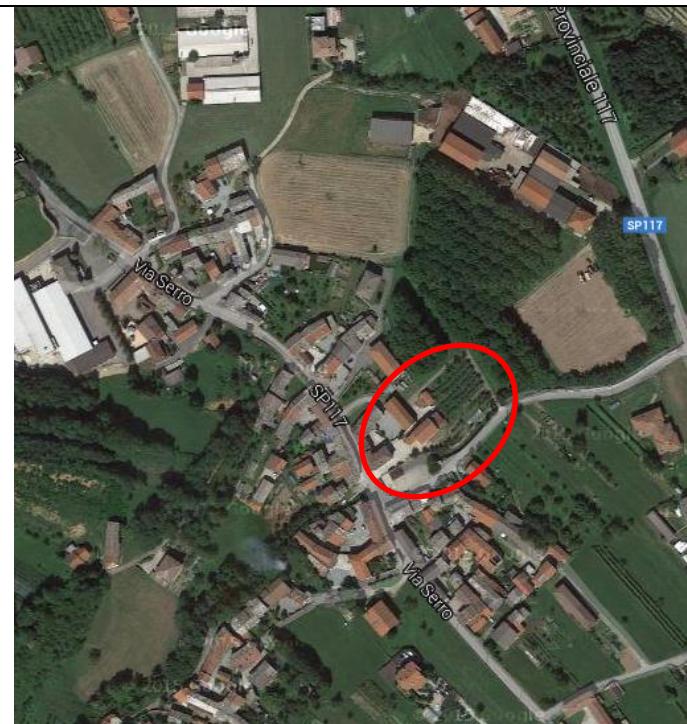
SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 4**

Prot. 1473 del 11/03/2013

Richiedente: Delfiore Remigio e Delfiore Livio



**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di parte di terreno da agricolo a CU31

**Id. catastali**

F. 16 part. 382, 384, 386, 1150

**Destinazione vigente**

Parte area agricola e parte CU31

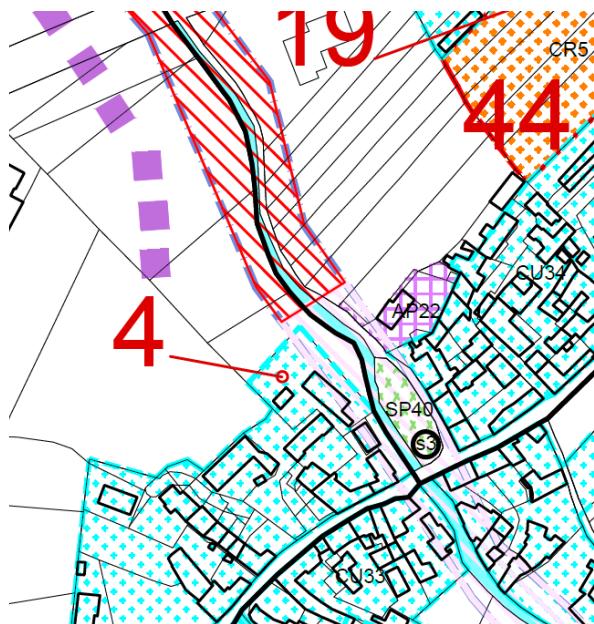
**Destinazione in variante**

CU31

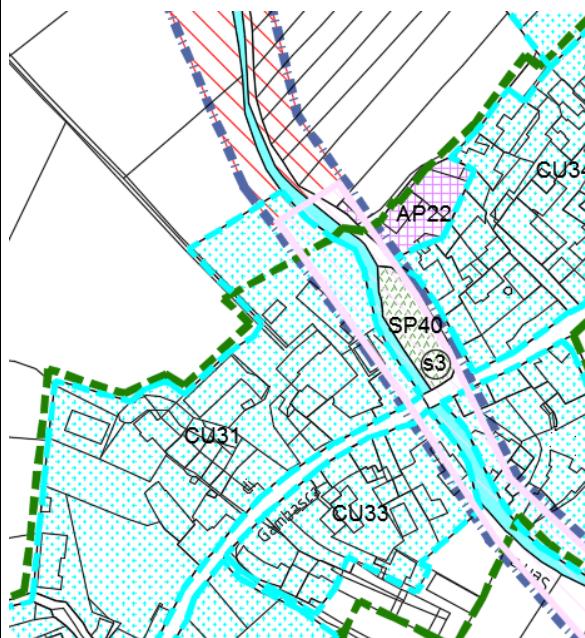
**Ragioni della variante**

La variante prevede di inglobare il cortile di pertinenza dei fabbricati ed uniformare la proprietà ad un'unica normativa urbanistica.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 5**

Prot. 1890 del 03/04/2013  
Richiedente: Marchetto Renato



Argomento

Mutamento di destinazione d'uso di parte di terreno da CR6 a CU37

Id. catastali

F. 17 part. 599

Destinazione vigente

CR6

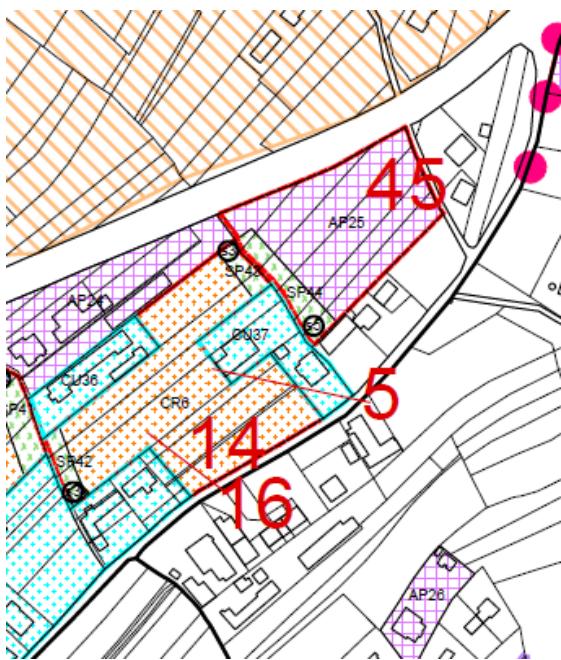
Destinazione in variante

CU37

Ragioni della variante

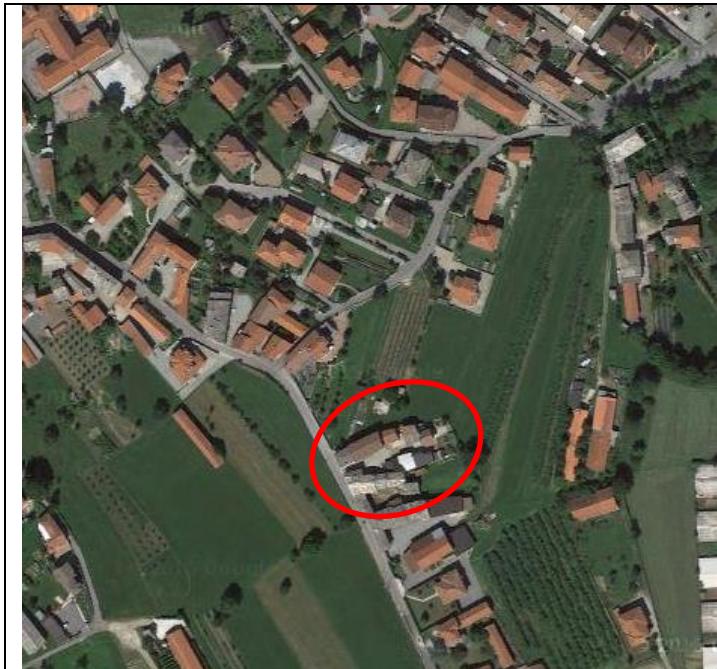
La variante prevede la modifica della perimetrazione dell'area normativa CU37, al fine di inglobare il cortile di pertinenza del fabbricato di proprietà ed uniformare il fondo ad un'unica normativa urbanistica. (**La situazione cartografica in variante tiene conto anche dell'osservazione n. 5, presentata sulla proposta tecnica**)

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 6**Prot. 1891 del 03/04/2013  
Richiedente: Martino Bruno**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di parte di terreno da agricolo a centro urbano

**Id. catastali**

F. 16 part. 833, 576, 1073, 1072, 1172, 1173, 1174

**Destinazione vigente**

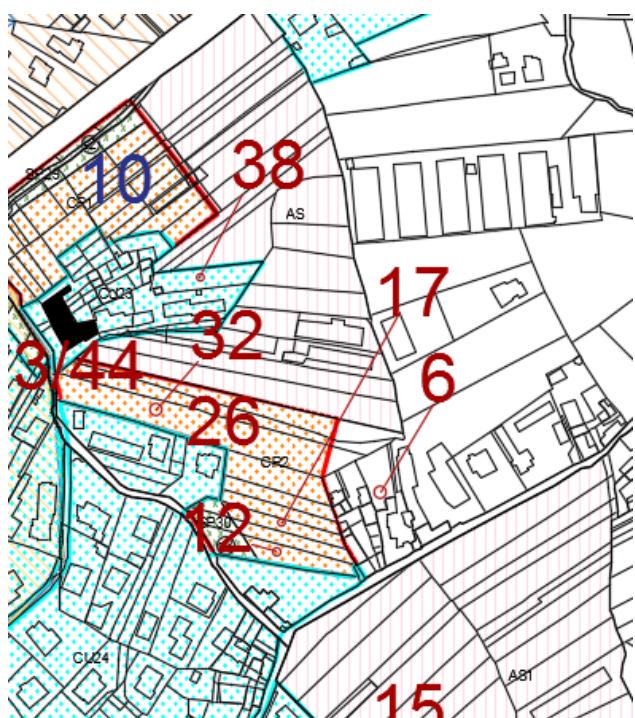
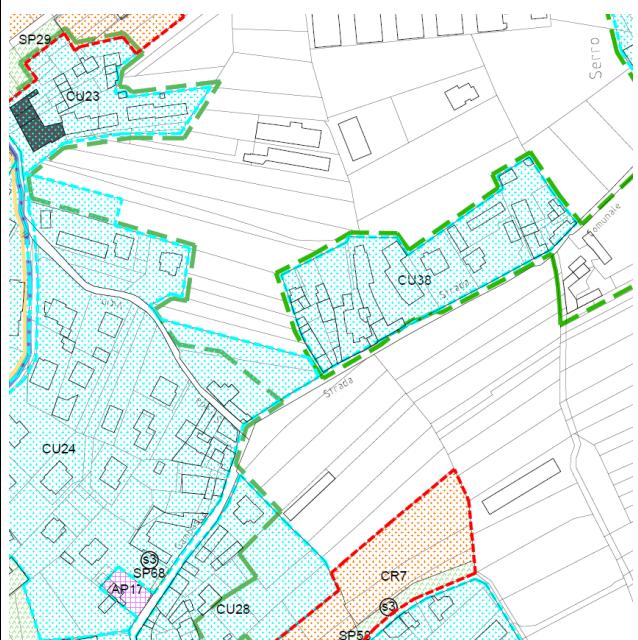
agricola

**Destinazione in variante**

CU38

**Ragioni della variante**

La variante prevede di inserire in area di centro urbano (CU38) i fabbricati in proprietà e l'area di pertinenza poiché hanno perso la loro originaria destinazione agricola. (**La situazione cartografica in variante tiene conto anche di un'osservazione emersa in fase di copianificazione in riferimento all'opportunità di dare continuità urbana alle aree residenziali (vedasi anche osservazione 2 alla proposta tecnica)**)

**SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE****SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE**

**RICHIESTA n. 7**

Prot. 3222 del 21/06/2013  
Richiedente: Miretti Augustina

**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di terreno da centro urbano ad area agricola

**Id. catastali**

F. 11 part. 265

**Destinazione vigente**

CU2

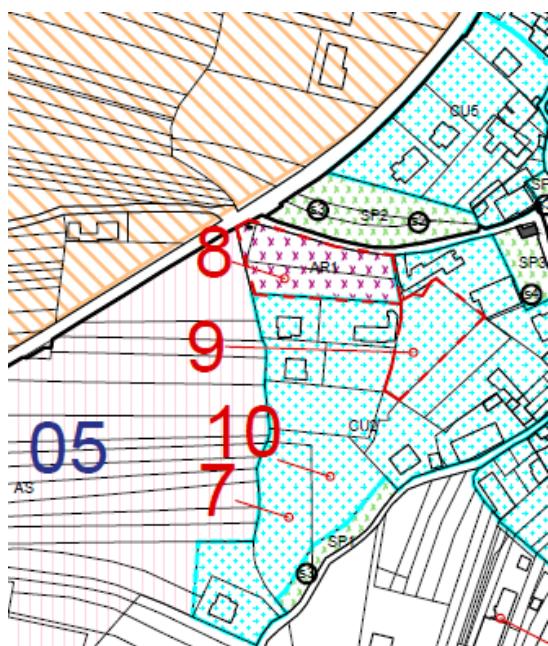
**Destinazione in variante**

Area agricola

**Ragioni della variante**

La variante modifica la destinazione d'uso del terreno da centro urbano ad area agricola.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



**RICHIESTA n. 8**

Prot. 3238 del 24/06/2013

Richiedente: Barra Adolfo, Barra Denisa, Brondino Remo

**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di terreno da area per attività ricettive ad area agricola

**Id. catastali**

F. 11 part. 410, 411

**Destinazione vigente**

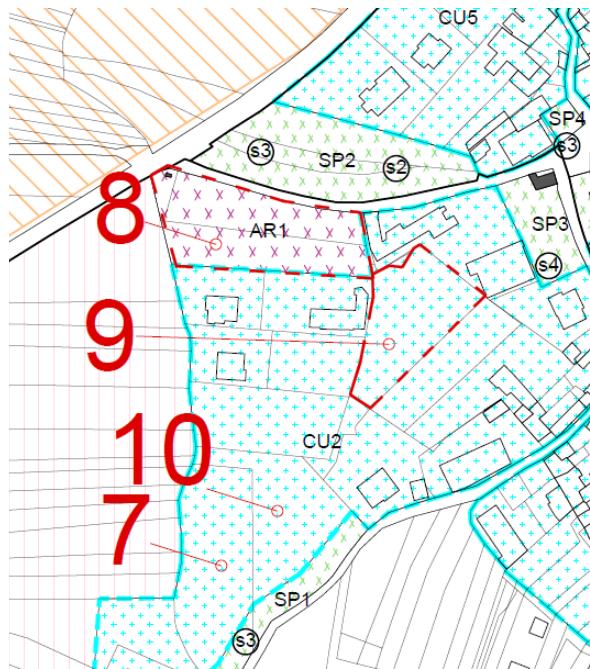
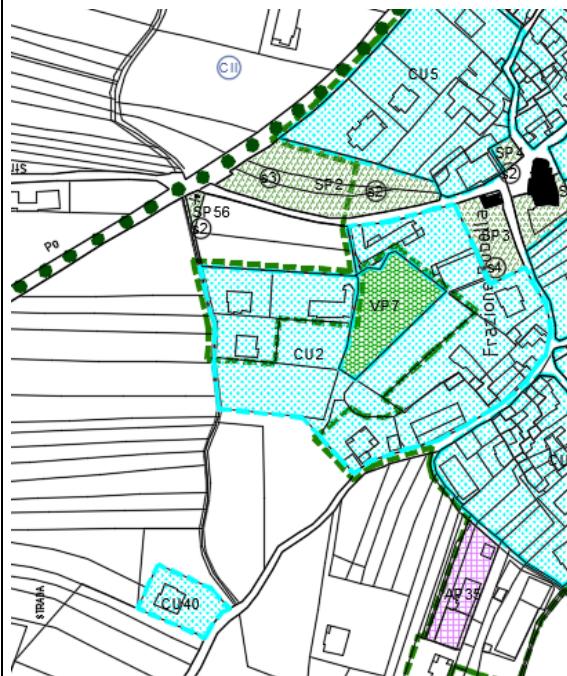
AR1

**Destinazione in variante**

Area agricola

**Ragioni della variante**

La variante modifica la destinazione d'uso del terreno da area attività ricettive ad area agricola.

**SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE****SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE**

**RICHIESTA n. 9**Prot. 3237 del 24/06/2013  
Richiedente: Barra Denisa**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di terreno da area di centro urbano ad area di verde privato

**Id. catastali**

F. 11 part. 1202

**Destinazione vigente**

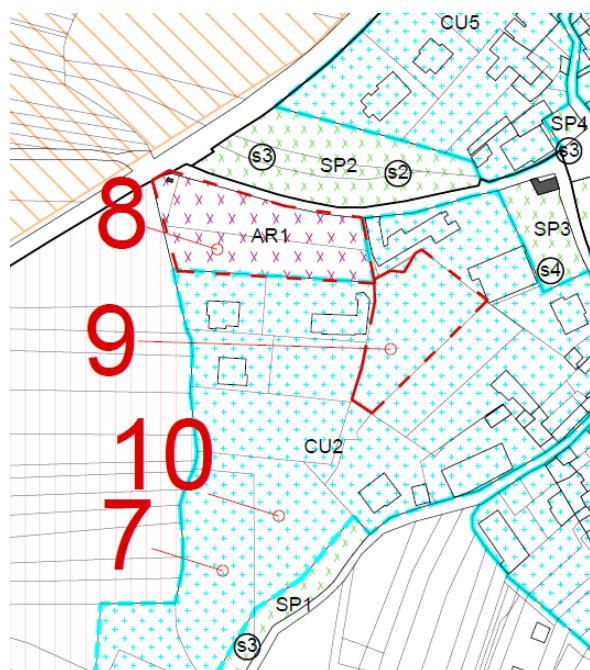
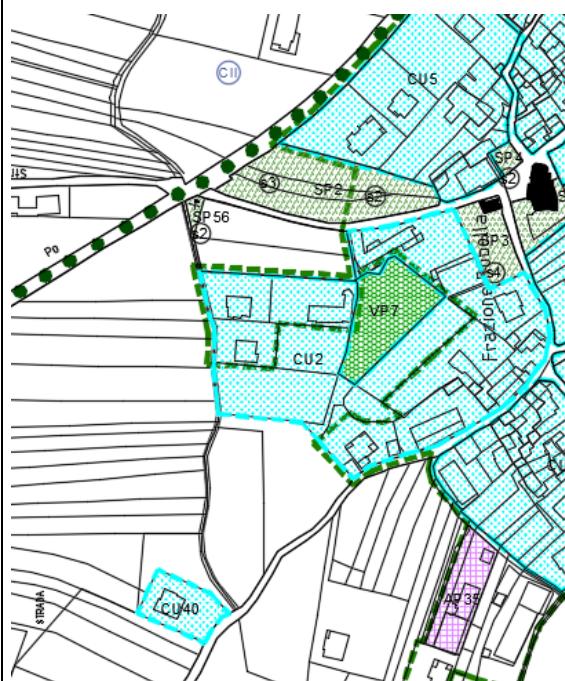
CU2

**Destinazione in variante**

VP7

**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta in parte, l'area in proprietà viene identificata come area a verde privato (VP7).

**SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE****SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE**

**RICHIESTA n. 10**

Prot. 3250 del 24/06/2013

Richiedente: Allione Margherita, Miretti Massimo, Miretti Flavio, Miretti Nadia

**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di terreno da area di centro urbano ad area agricola

**Id. catastali**

F. 11 part. 264

**Destinazione vigente**

CU2

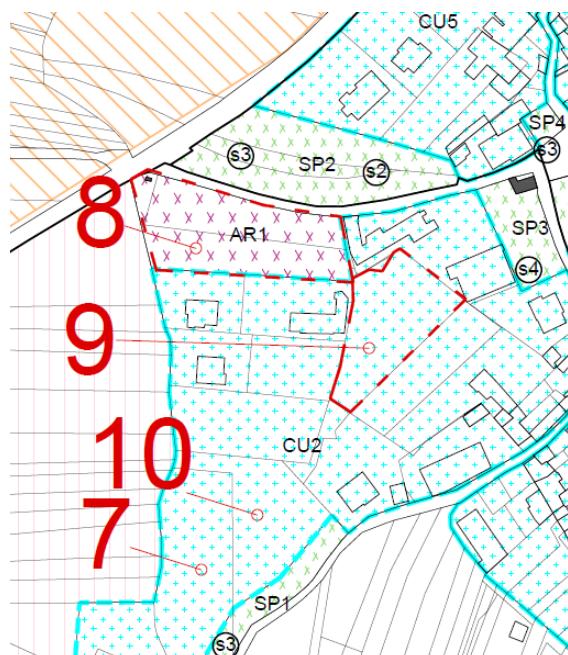
**Destinazione in variante**

Area agricola

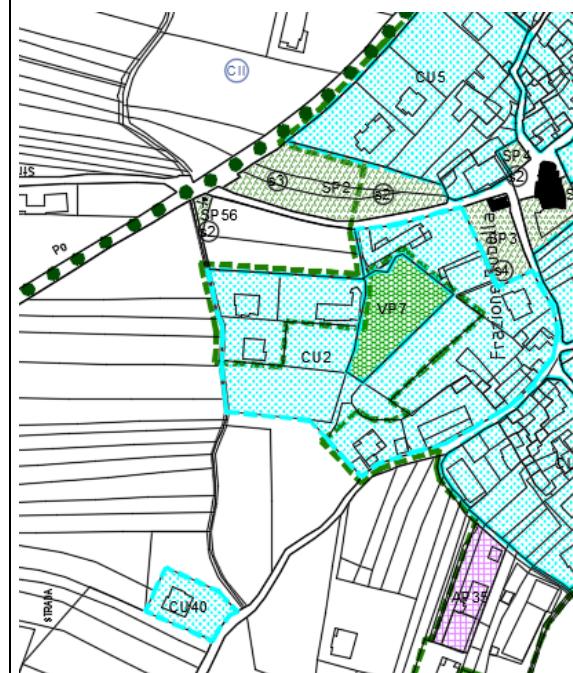
**Ragioni della variante**

La variante modifica la destinazione d'uso del terreno da centro urbano ad area agricola.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE

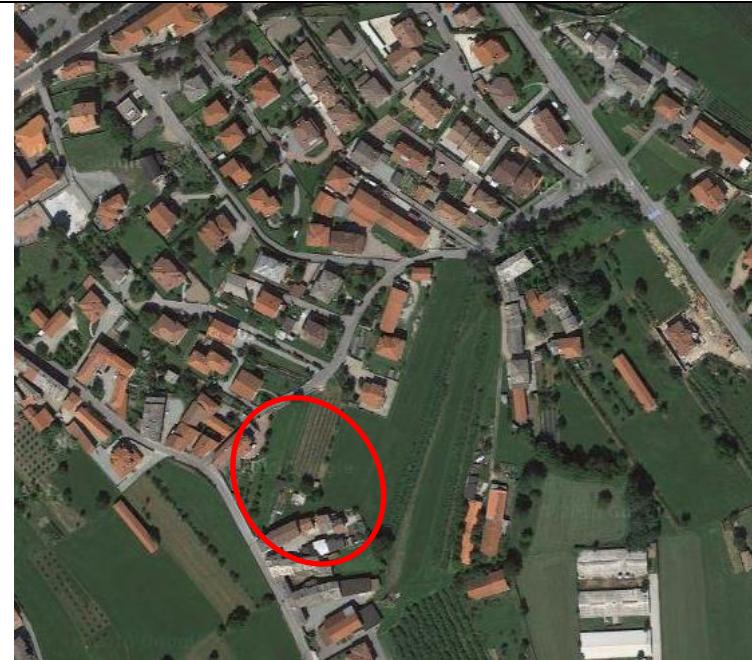


SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 12**

Prot. 3649 del 19/07/2013  
Richiedente: Beltrando Bruno

**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di terreno individuato in area di completamento ad area agricola

**Id. catastali**

F. 16 Part. 746

**Destinazione vigente**

CR2

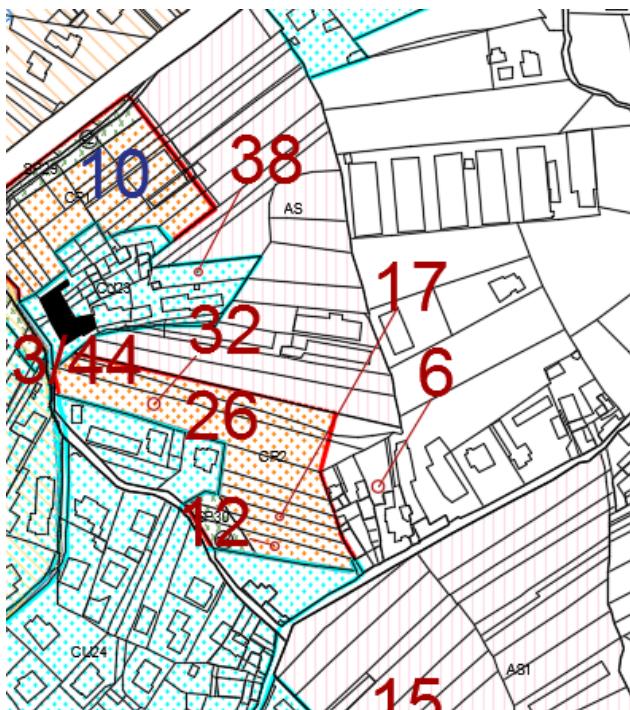
**Destinazione in variante**

Area agricola

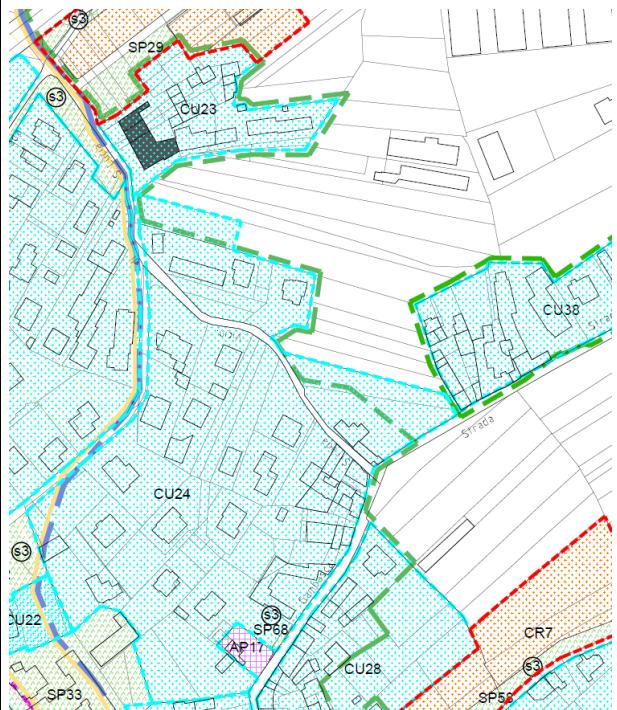
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta in parte modificando la destinazione d'uso del terreno da area di completamento ad area agricola. (**La situazione cartografica in variante tiene conto anche di un'osservazione emersa in fase di copianificazione in riferimento all'opportunità di dare continuità urbana alle aree residenziali**) (vedasi anche **osservazione 2 alla proposta tecnica**)

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 13**

Prot. 4814 del 09/10/2013

Richiedente: Boassi Raimonda

Argomento

Richiesta di eliminazione dell'area a servizio SP53, riferita all'area AP32 e di monetizzazione delle aree a parcheggio come previsto dall'art. 25 delle NTA.

Id. catastali

F. 16 Part. 1141, 1142, 1143

Destinazione vigente

AP32 ed SP53

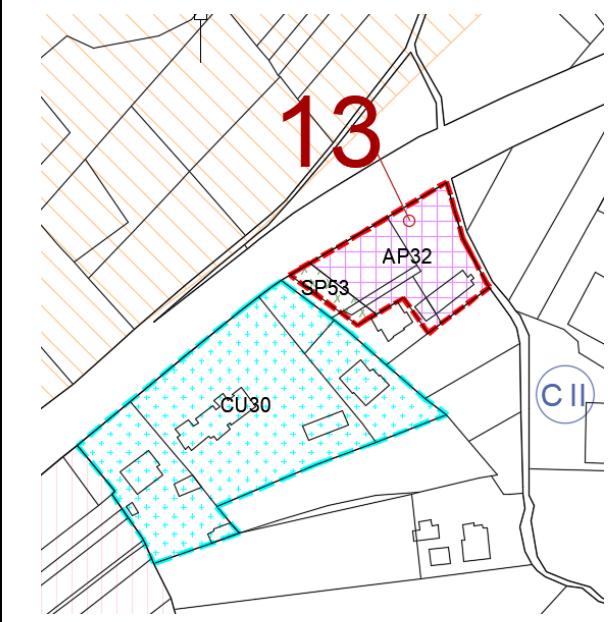
Destinazione in variante

AP32

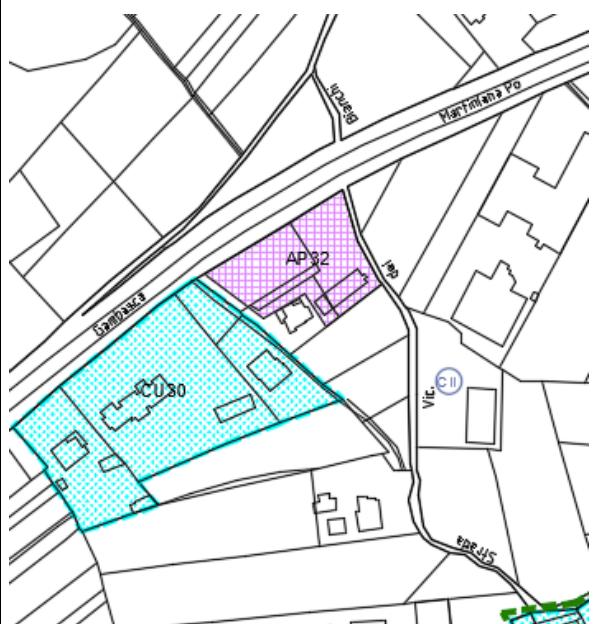
Ragioni della variante

La proposta viene accolta stralciando la previsione dell'area a servizio SP53 prevista per l'area AP32 previa monetizzazione della superficie richiesta a parcheggio.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



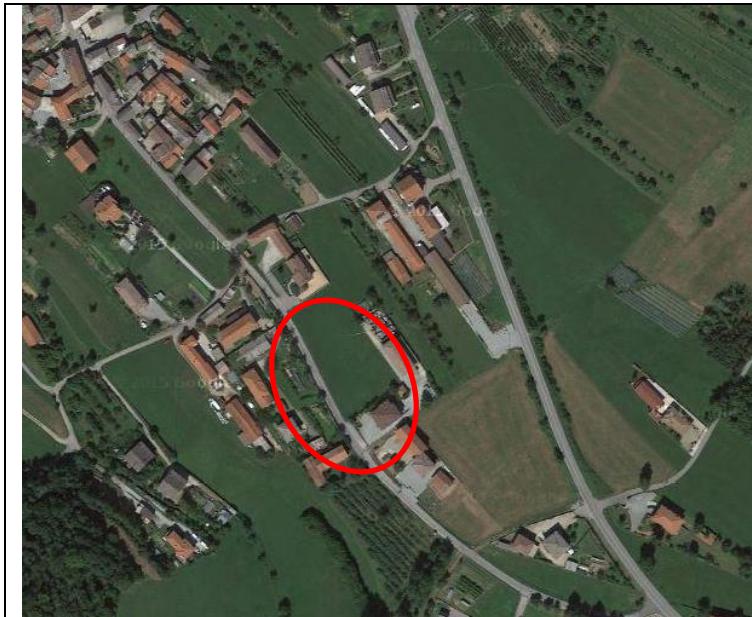
SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 14**

Prot. 5525 del 19/11/2013

Richiedente: Miretti Teresa Silvia

**Argomento**

Riclassificazione di area di completamento residenziale in area agricola

**Id. catastali**

F. 17 Part. 460, 461, 464, 466

**Destinazione vigente**

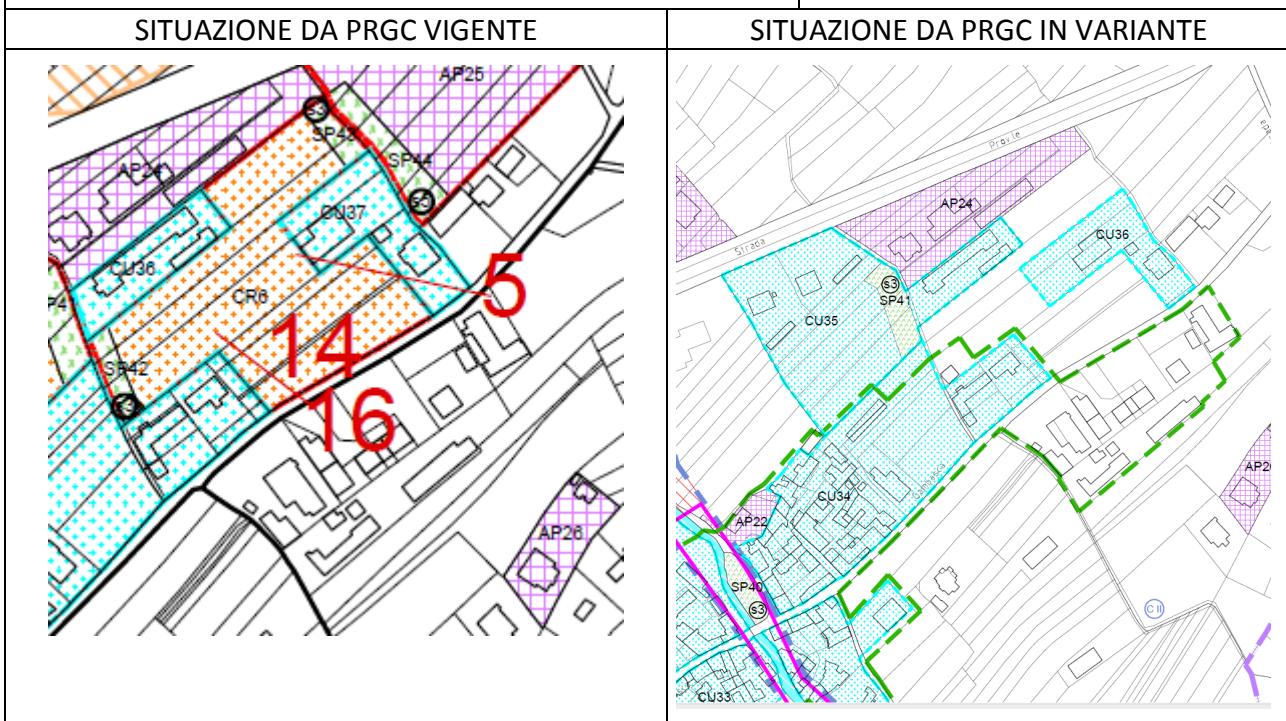
CR6

**Destinazione in variante**

Area agricola

**Ragioni della variante**

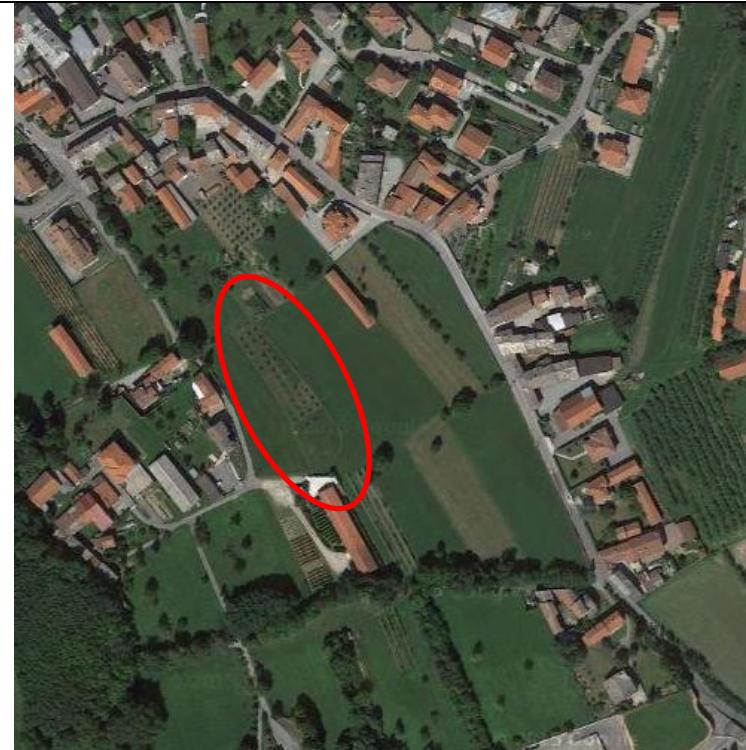
La richiesta viene accolta stralciando l'area normativa di completamento residenziale CR6 e riportando l'area alla destinazione agricola. **(La situazione cartografica in variante tiene conto anche delle osservazioni sulla proposta tecnica, vedasi osservazione 4 e 5)**



**RICHIESTA n. 15**

Prot. 301 del 21/01/2014

Richiedente: Martino Giuseppina, Giusiano Chiaffredo

**Argomento**

Richiesta di inserimento di terreni attualmente agricoli in area di centro urbano.

**Id. catastali**

F. 19 Part. 727

F. 20 Part. 363

**Destinazione vigente**

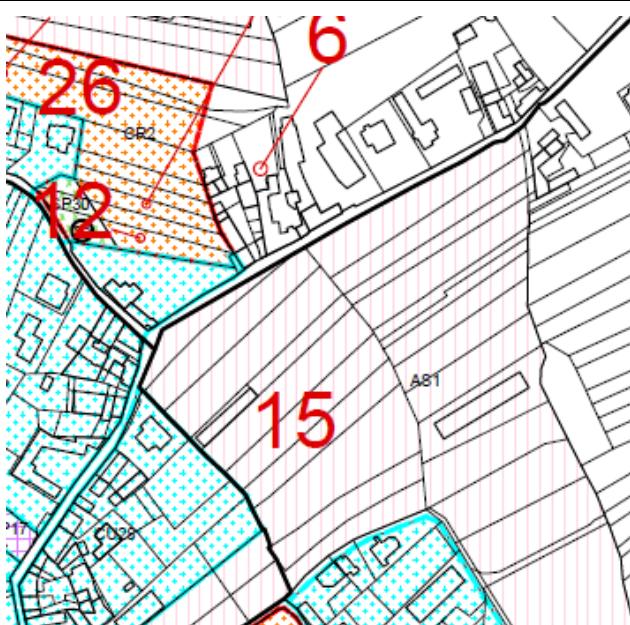
AS1

**Destinazione in variante CR7****Ragioni della variante**

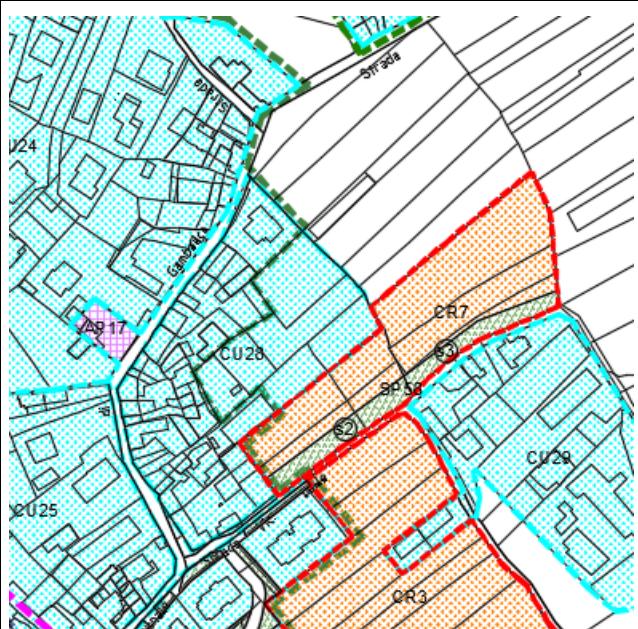
La richiesta rientra nell'ambito di una riorganizzazione urbanistica della zona di riferimento, prevedendo una nuova area residenziale di completamento (CR7) posta ai margini dell'abitato, ben servita dai servizi e dalle opere di urbanizzazione, che permetterà di "chiudere" l'abitato senza particolari problemi di inserimento ambientale.

A differenza di quanto richiesto l'area sarà classificata in area di completamento residenziale e non di centro urbano.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 16**Prot. 842 del 19/02/2014  
Richiedente: Marchetti BrunoArgomento

Riclassificazione di area in completamento residenziale in area agricola

Id. catastali

F. 17 Part. 599

Destinazione vigente

CR6

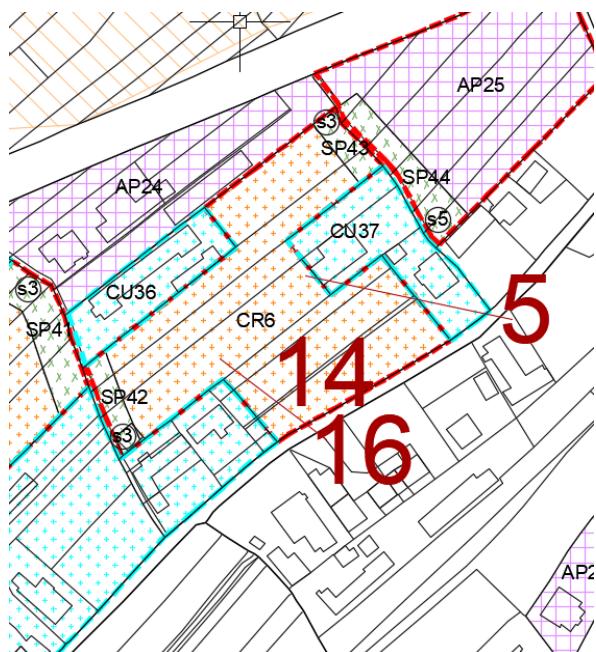
Destinazione in variante

Area agricola

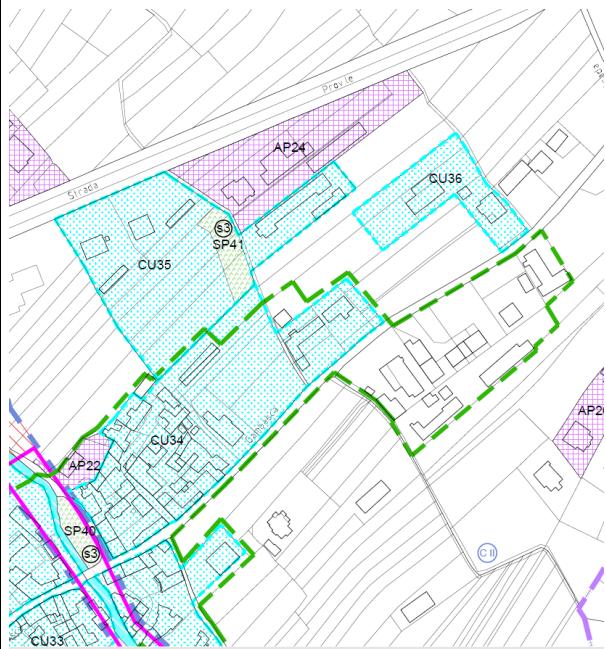
Ragioni della variante

La richiesta viene accolta stralciando l'area normativa di completamento residenziale CR6 e riportando l'area alla destinazione agricola. **(La situazione cartografica in variante tiene conto anche delle osservazioni sulla proposta tecnica, vedasi osservazione 4 e 5)**

## SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE

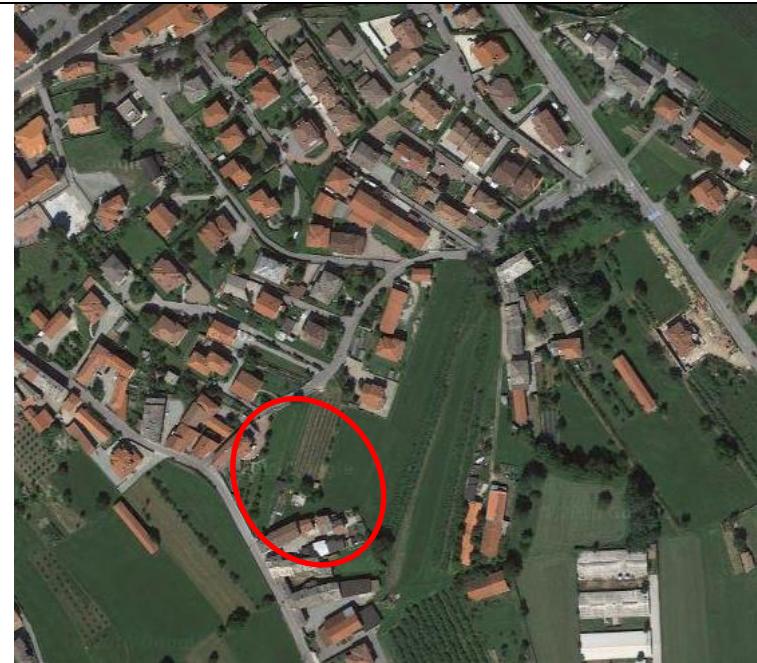


## SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 17**

Prot. 1905 del 14/04/2013  
Richiedente: Miretti Rosanna

**Argomento**

Mutamento di destinazione d'uso di terreno da area di completamento residenziale ad area agricola

**Id. catastali**

F. 16 Part. 870, 920, 925

**Destinazione vigente**

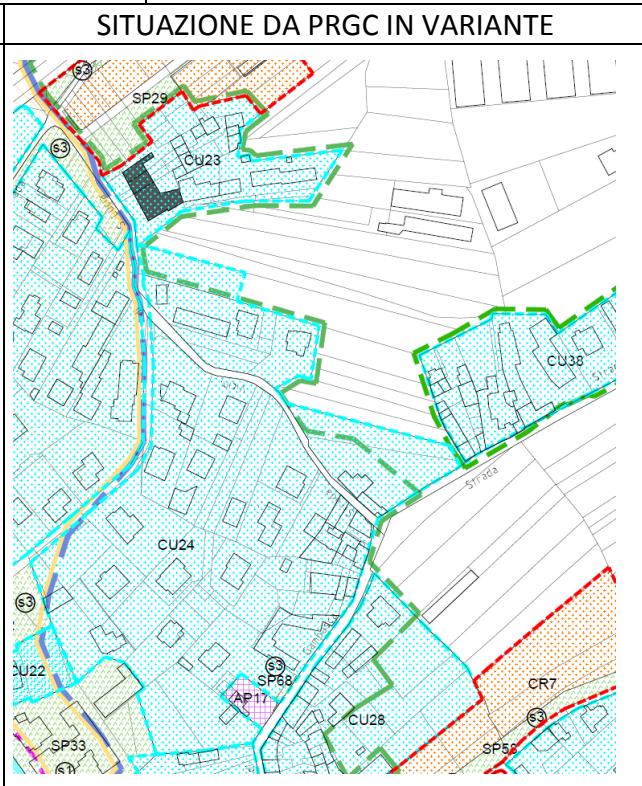
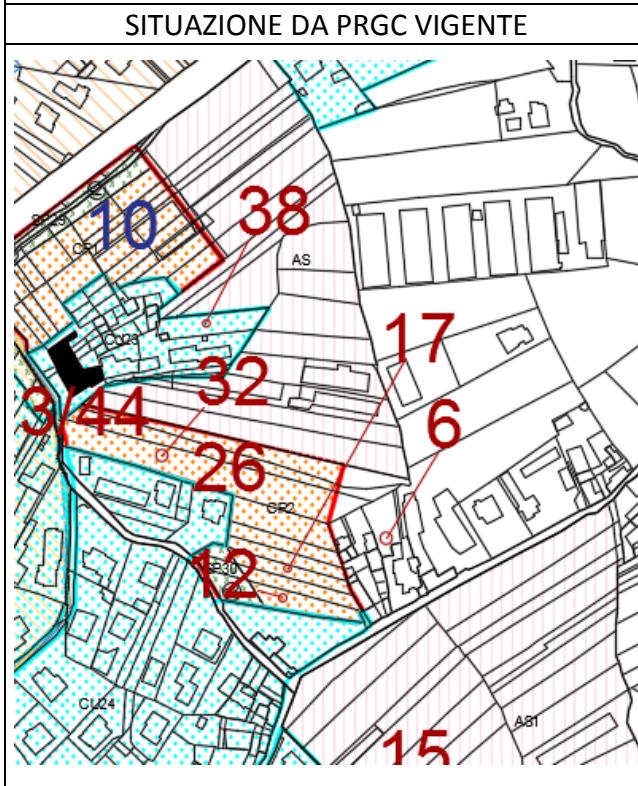
CR2

**Destinazione in variante**

Area agricola

**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta modificando la destinazione d'uso del terreno da area di completamento ad area agricola. (**La situazione cartografica in variante tiene conto anche di un'osservazione emersa in fase di copianificazione in riferimento all'opportunità di dare continuità urbana alle aree residenziali**) (vedasi anche osservazione 2 alla proposta tecnica)



**RICHIESTA n. 18**

Prot. 1933 del 04/04/2013  
Richiedente: Mulatero Pietro

**Argomento**

Richiesta di ridefinizione del perimetro dell'area attualmente classificata AP12 in area agricola

**Id. catastali**

F. 15 part. 444

**Destinazione vigente**

Area produttiva AP12

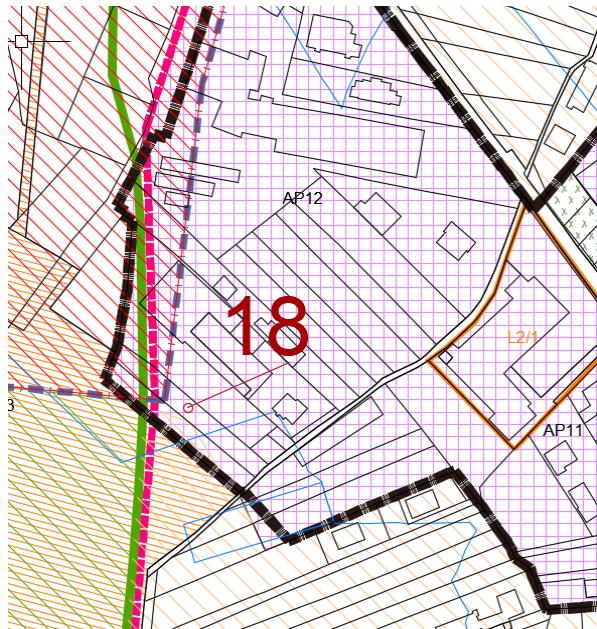
**Destinazione in variante**

Area agricola

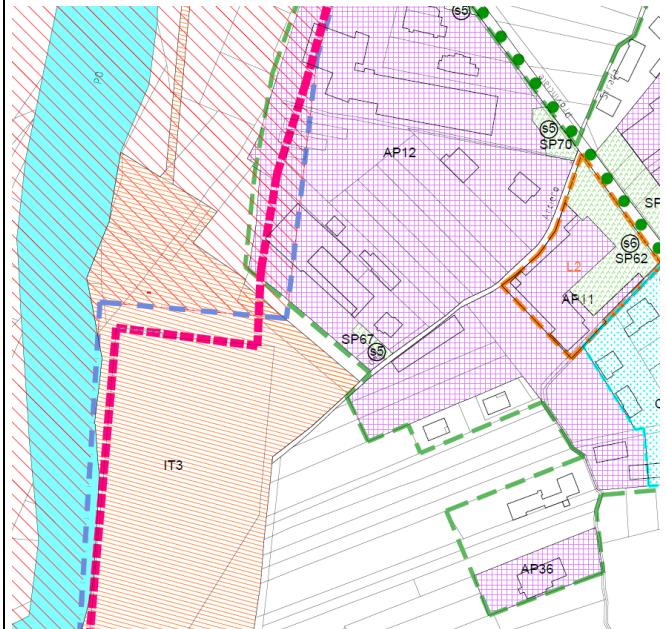
**Ragioni della variante**

La variante viene accolta ridefinendo il confine dell'area normativa AP12.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 19**Prot. 4697 del 23/10/2014  
Richiedente: Miretti Carla**Argomento**

Richiesta di stralcio di parte dell'area CU28 per riportarla in area agricola

**Id. catastali**

F. 19 Part. 1100, 957

**Destinazione vigente**

CU28

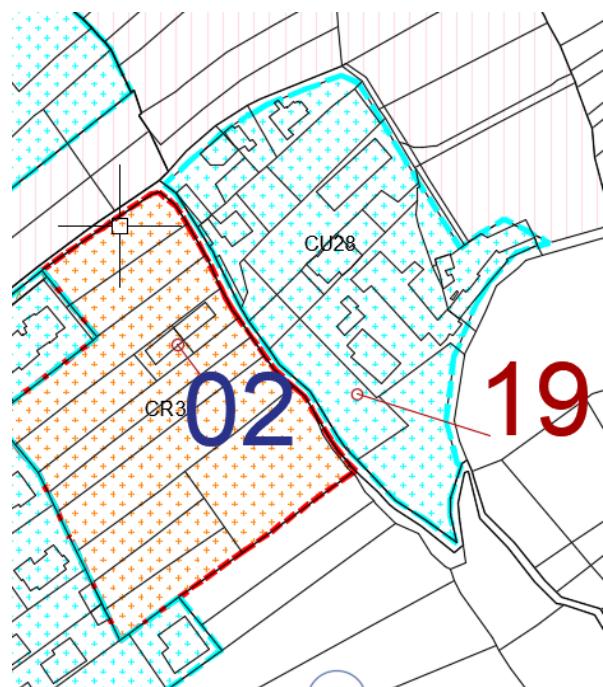
**Destinazione in variante**

Area agricola

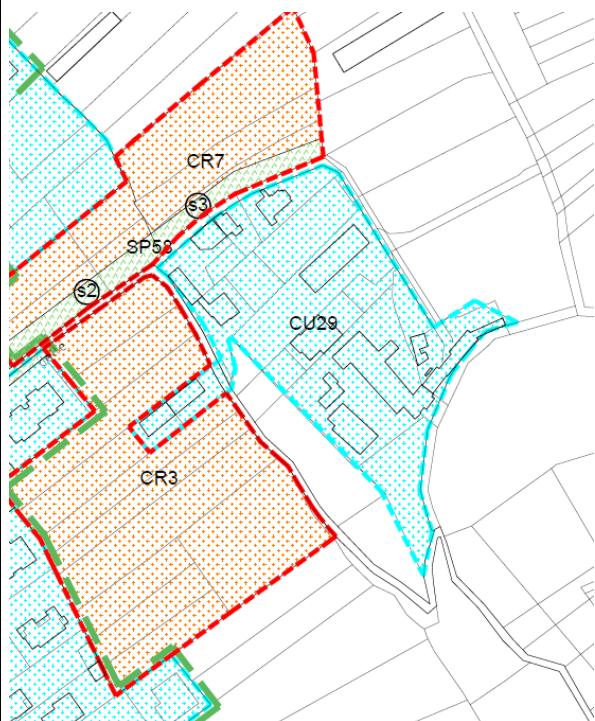
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta ridefinendo i confini dell'area normativa CU 29, in quanto i terreni in proprietà non sono edificabili anche a causa della forte pendenza dell'area.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 20**

Prot. 4863 del 03/11/2014

Richiedente: Miretti Roberta e Dedominici Edoardo

**Argomento**

Richiesta di variazione della classe di pericolosità geomorfologica dei terreni da IIIa2

***Id. catastali***

F. 21 part. 216

***Destinazione vigente***

agricola

***Destinazione in variante***

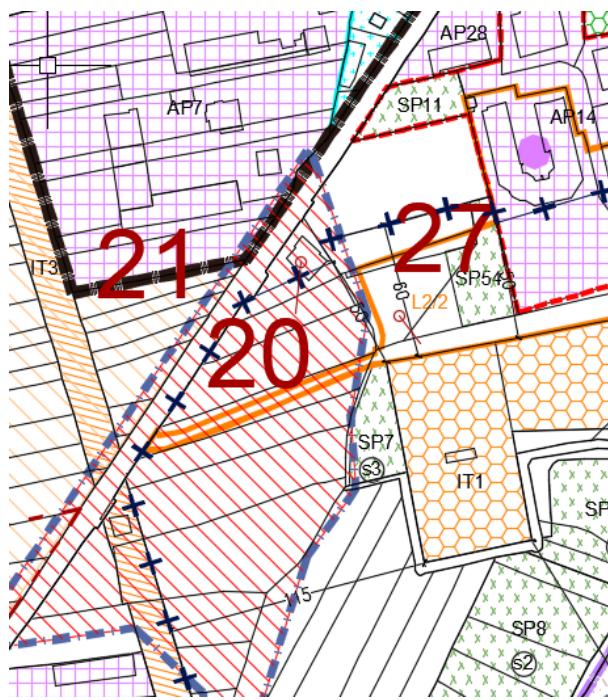
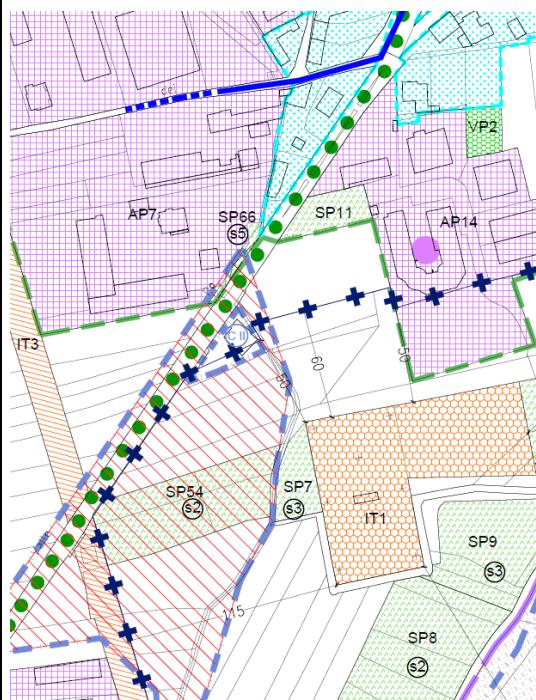
agricola

***Ragioni della variante***

La variante prevede la modifica della classe di pericolosità geomorfologica del lotto su cui sorge l'abitazione dei richiedenti.

Il sedime su cui sorge l'edificio si trova ad altezza maggiore rispetto ai terreni circostanti classificati con la stessa classe di pericolosità idrogeologica. L'edificio si trova a margine del il Rio Pettoira.

L'area è oggetto di specifico studio idrogeologico, allegato ai documenti di Variante, che delimita il fabbricato ed il lotto di pertinenza in classe II di pericolosità idrogeologica.

**SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE****SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE**

**RICHIESTA n. 21**

Prot. 1397 del 07/04/2015  
Richiedente: Mulatero Maddalena



**Argomento**

Richiesta di stralcio di parte di area produttiva per riportarla in area agricola

**Id. catastali**

F. 15 part. 262, 601

**Destinazione vigente**

AP7

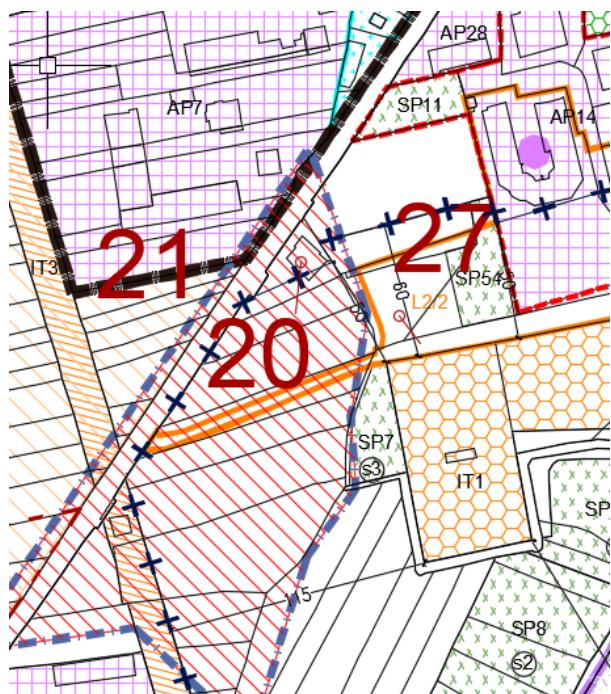
**Destinazione in variante**

Area agricola

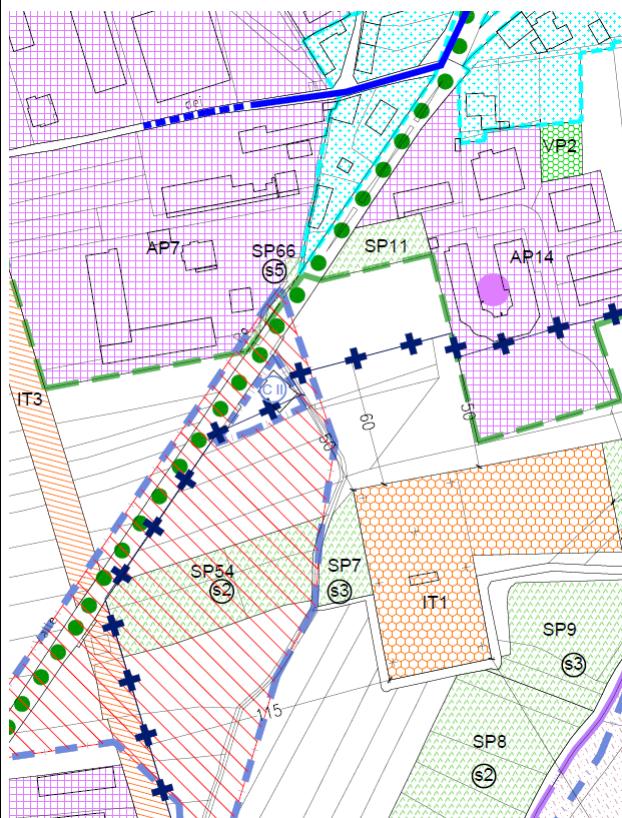
**Ragioni della variante**

La variante accoglie la richiesta e ridefinisce il limite dell'area normativa produttiva (AP7).

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 22**Prot. 1565 del 16/04/2015  
Richiedente: Mulatero Attilio**Argomento**

Richiesta di individuazione in zona produttiva di fabbricato esistente in zona agricola

**Id. catastali**

F. 15 part. 717

**Destinazione vigente**  
agricola**Destinazione in variante**

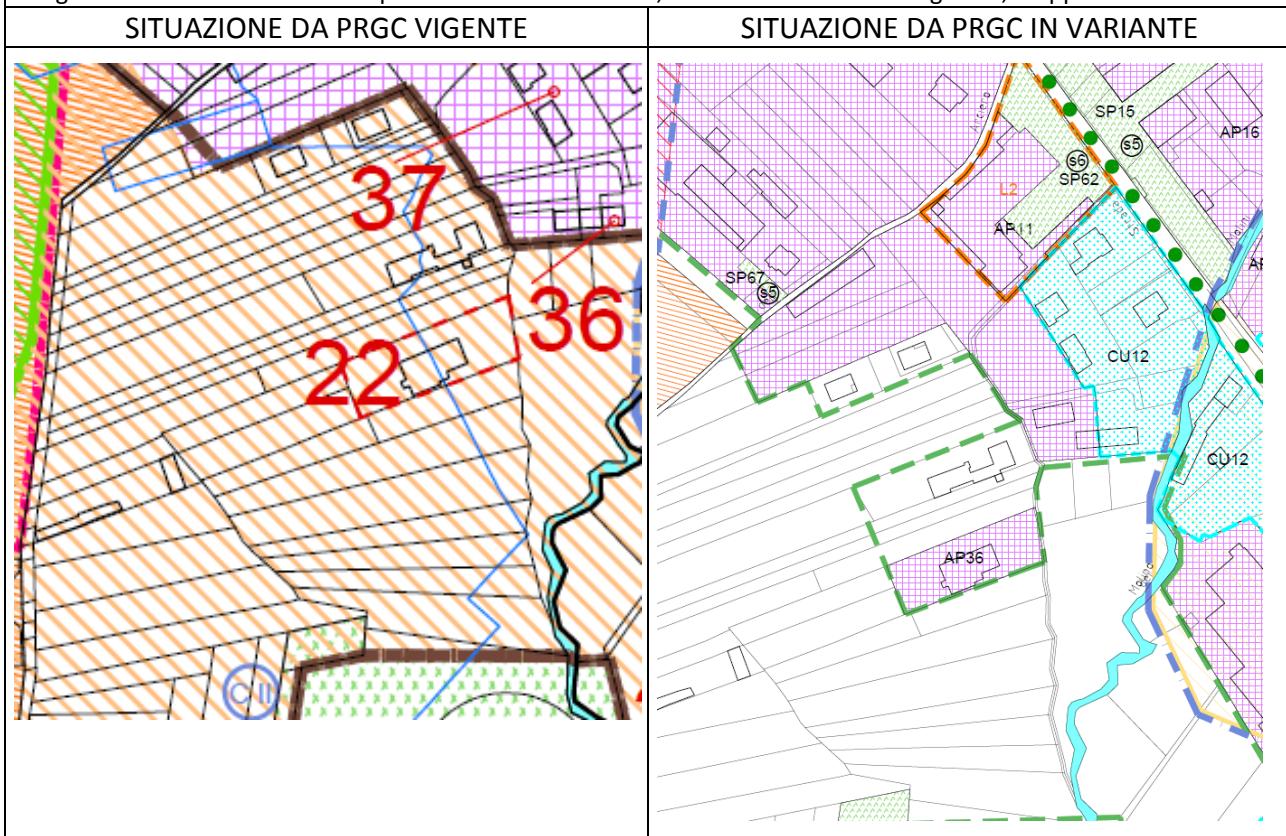
AP36

**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta identificando il fabbricato e l'area di pertinenza in area produttiva (AP36). L'area ricade all'interno della perimetrazione del centro abitato.

Per quanto riguarda la legittimità edilizia del fabbricato da una specifica ricerca risulta:

- Concessione edilizia rilasciata in data 28/03/2002 (pratica n.65/2001) per la costruzione di capannone agricolo in Via Valle Po, località Arciero sul terreno descritto a Catasto al Foglio 15 Mappali n. 710 e 712
- Concessione edilizia rilasciata in data 23/06/2003 (pratica n.25/2003) per opere da eseguirsi in variante al progetto allegato alla Concessione Edilizia n.65/01 per la costruzione di capannone agricolo, sul terreno descritto a Catasto al Foglio 15 Mappali n. 710 e 712
- Permesso di costruire rilasciato in data 08/10/2013 (pratica n.62/2012) per l'ampliamento di insediamento agricolo con realizzazione di depositi e tettoie su terreno, descritto a Catasto al Foglio 15, mappale n.717



**RICHIESTA n. 23**Prot. 1571 del 16/04/2015  
Richiedente: Ferrero ValerioArgomento

Richiesta di stralcio di parte di area produttiva per riportarla in area agricola

Id. catastali

F. 15 part. 617, 618

Destinazione vigente

AP8

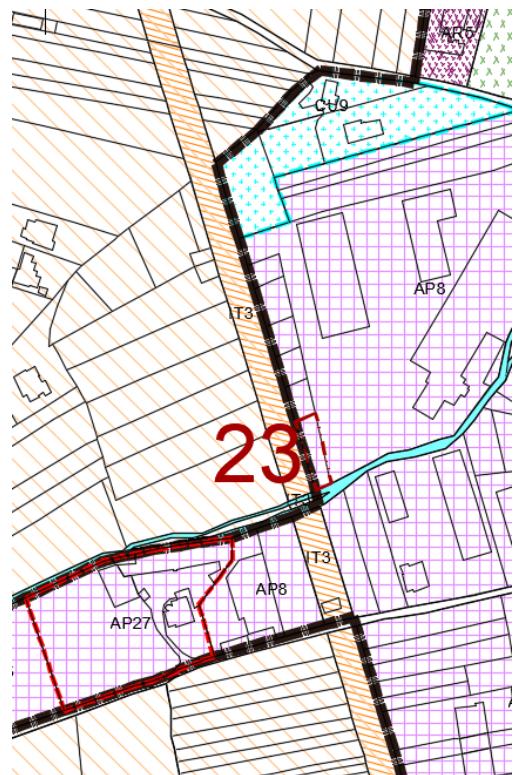
Destinazione in variante

Area agricola

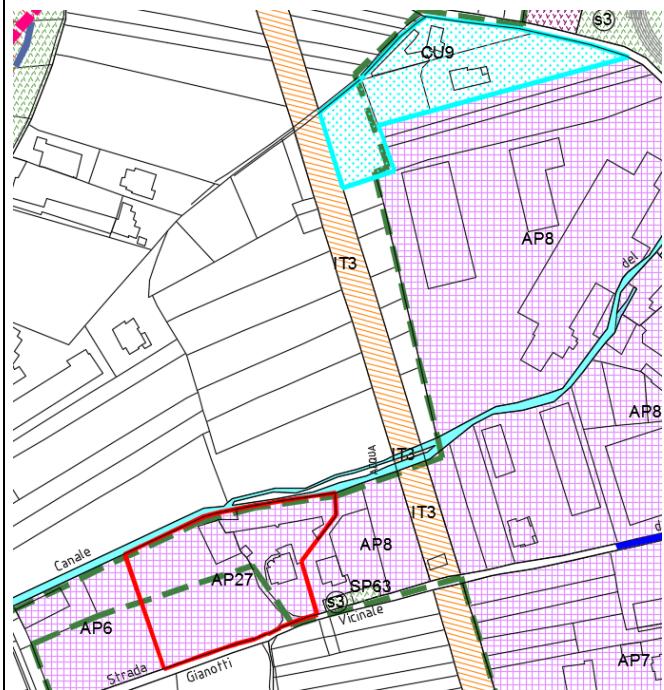
Ragioni della variante

La richiesta viene accolta ridefinendo il confine dell'area normativa AP8, date le sue caratteristiche di forma, posizione e dimensione (area di frangia di terreni agricoli).

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 24**

Prot. 3536 del 20/04/2015

Richiedente: Seimandi Davide e Seimandi Domenico

Argomento

Richiesta di classificazione in area di centro urbano di aree e fabbricati in proprietà.

Id. catastali

F. 21 part. 121

Destinazione vigente

Parte in CU e parte in area agricola

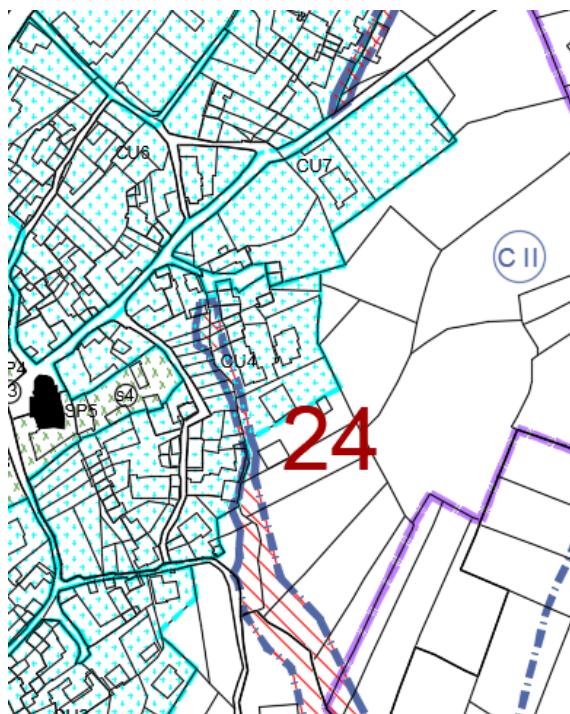
Destinazione in variante

Centro urbano

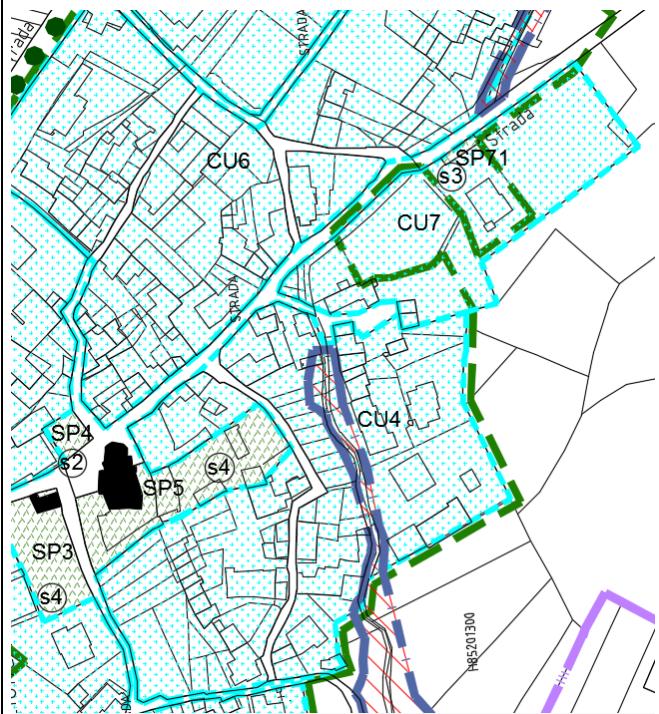
Ragioni della variante

La richiesta viene accolta riperimetrandando l'area normativa CU7, inglobando i fabbricati e le aree di pertinenza, uniformando così la proprietà ad un'unica normativa urbanistica.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



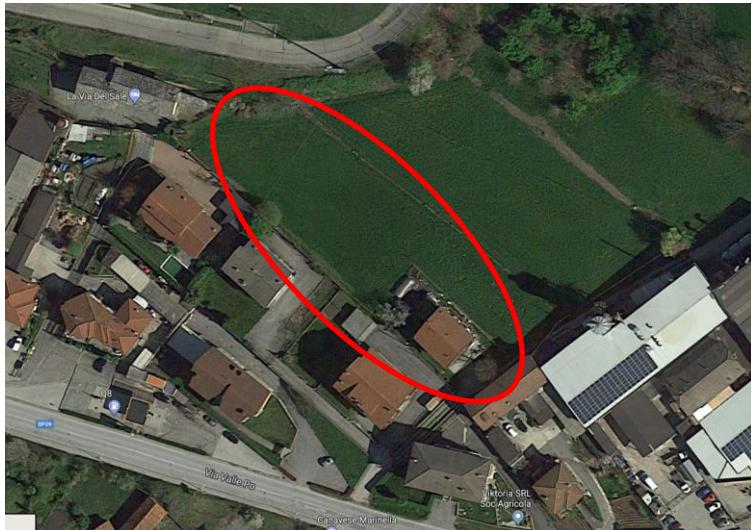
SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 25**

Prot. 4545 del 31/10/2015

Richiedente: Bono Domenica, Bono Dominique, Bono Jacqueline, Bono Lorenzo, Lantermino Eveline

***Argomento***

Richiesta di riclassificazione di area agricola in area di centro urbano.

***Id. catastali***

F. 20 part. 49

***Destinazione vigente***

Area agricola

***Destinazione in variante***

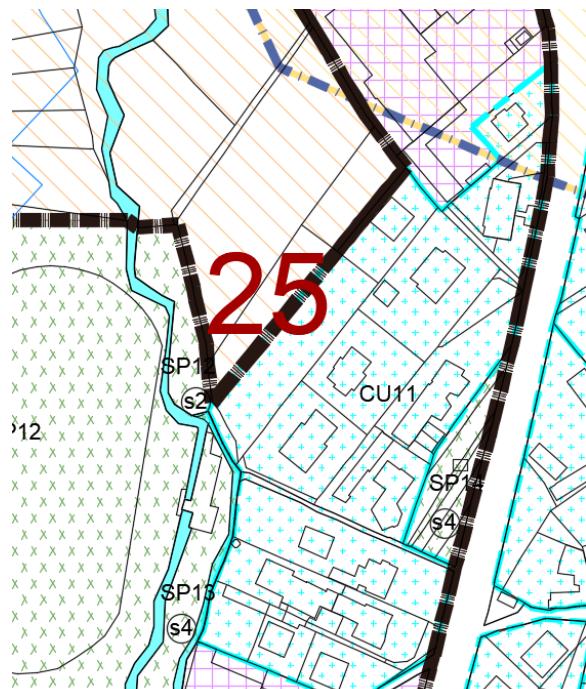
CU11

***Ragioni della variante***

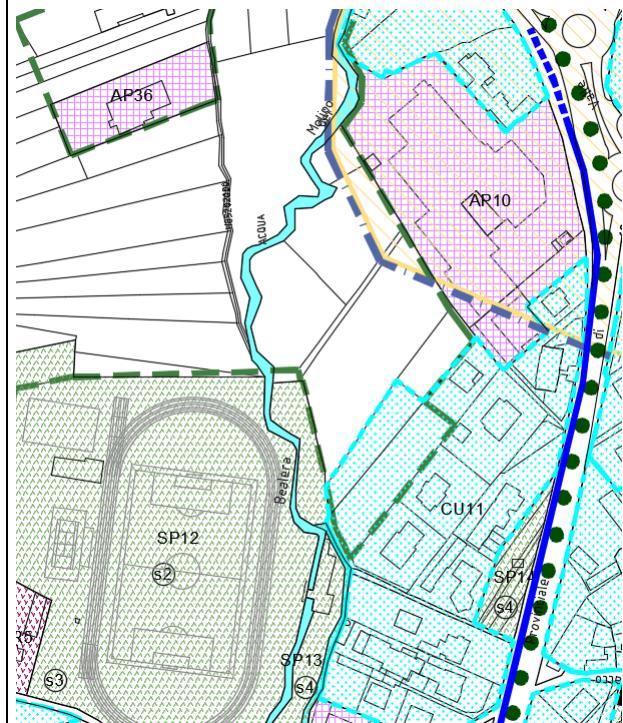
La richiesta viene accolta inglobando in area di centro urbano (CU11) l'area a destinazione agricola richiesta posta ai margini del centro abitato e servita da tutte le urbanizzazioni. Tale variante potrebbe portare alla realizzazione di volumi residenziali ai margini del contesto edificato in zona urbanizzata.

**(La situazione cartografica in variante tiene conto anche dell'osservazione n. 1 sulla proposta tecnica)**

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 26**

Prot. 2049 del 23/05/2016

Richiedente: Cacciolatto Giacomo, Decostanzi Maria, Decostanzi Renato

**Argomento**

Richiesta di individuare in area di centro urbano i terreni in proprietà ora in area di completamento residenziale.

***Id. catastali***

F. 16 part. 746, 925, 920, 870

***Destinazione vigente***

CR2

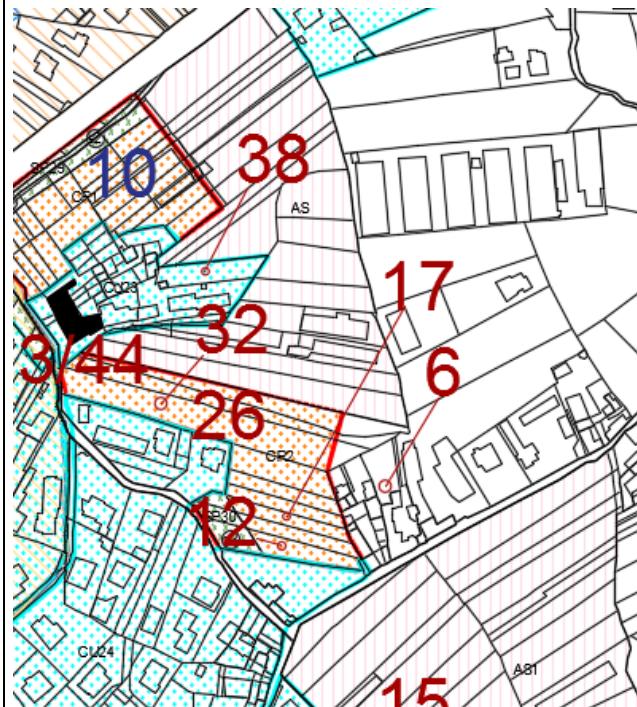
***Destinazione in variante***

Area agricola

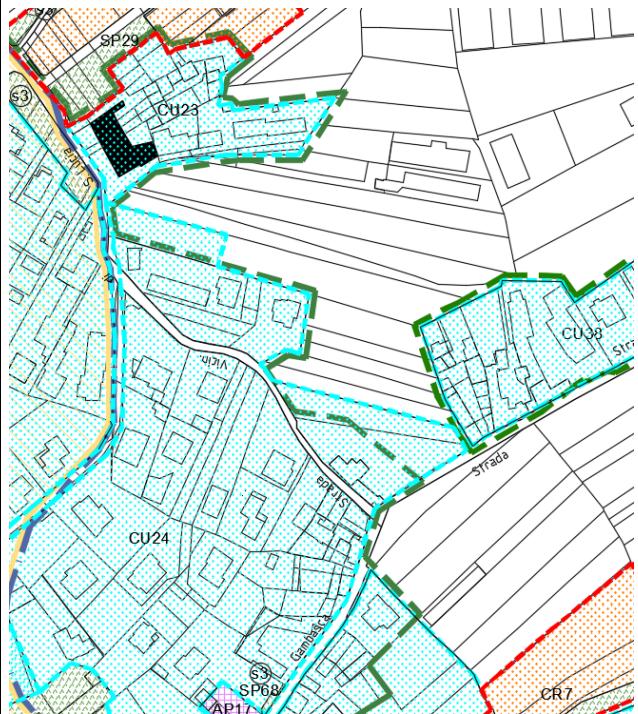
***Ragioni della variante***

La richiesta viene accolta in parte (vedi anche richiesta n. 32), la variante prevede lo stralcio totale dell'area CR2 e l'individuazione di una parte (la più prossima a via Meniella) in area di centro urbano.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 27**

Prot. 3026 del 22/07/2016

Richiedente: Borsa Giovanni – Tecknoalfa service srl

**Argomento**

Richiesta di traslazione dell'area a servizi SP54 (dismessa sul lotto mapp. 1503) su area di pari metri quadrati localizzata a fianco della strada che fiancheggia il cimitero (mapp. 976 e 1178)

**Id. catastali**

F. 21 part. 1503, 976 e 1178

**Destinazione vigente**

Area a servizi SP54

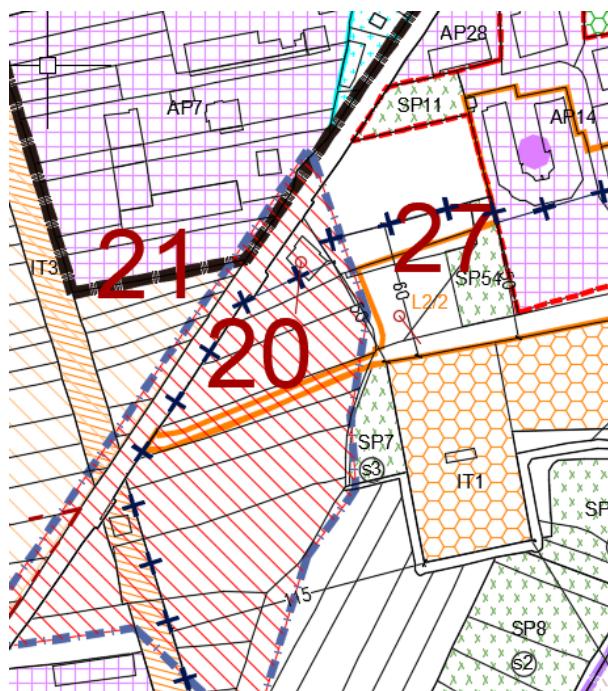
**Destinazione in variante**

Area agricola – area servizi SP54

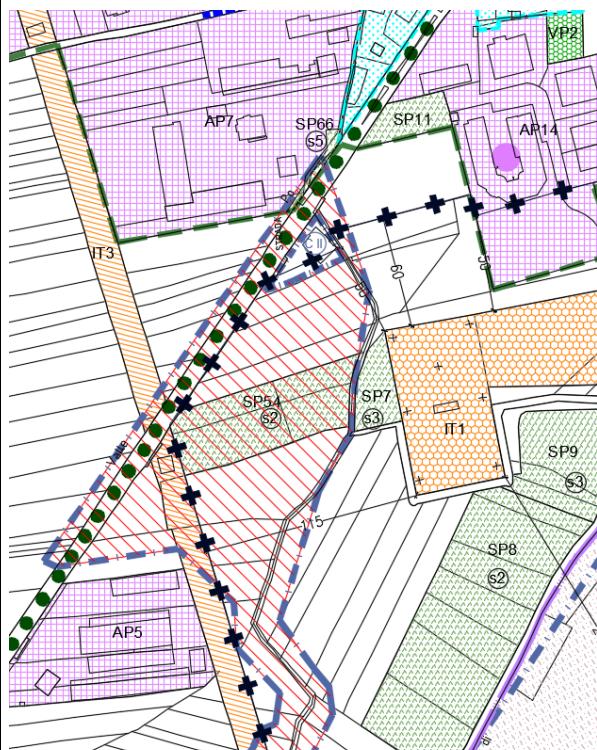
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta rilocalizzando l'area a servizi SP54. La nuova SP54 sarà di superficie più grande e sarà più funzionale al cimitero cittadino (possibile realizzazione di adeguato parcheggio).

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE

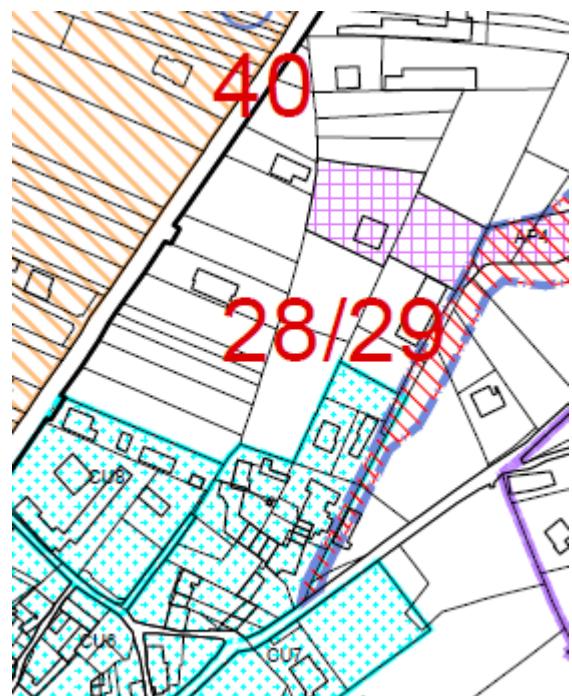
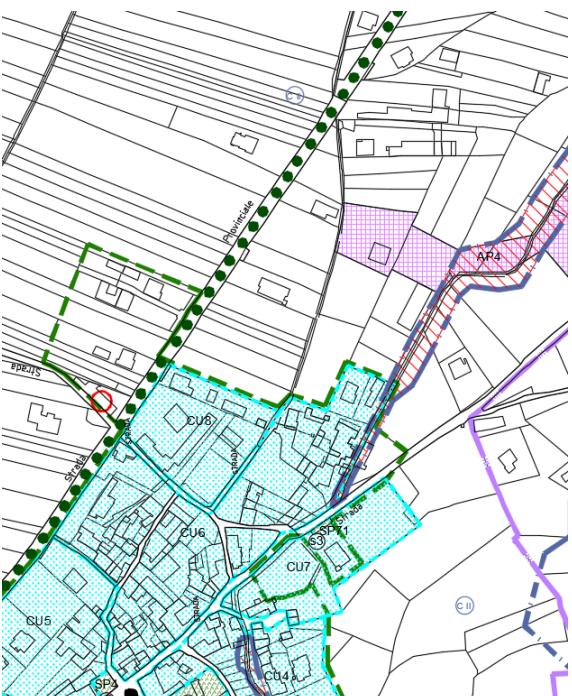


SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 28 e n. 29**

Prot. 4318 del 19/10/2015  
 Richiedente: Ferrato Germano  
 Prot. 3027 del 22/07/2016  
 Richiedente: Ferrato Maurilia

	<p><b>Argomento</b>    Richiesta di riclassificazione di terreni individuati in centro urbano a zona agricola</p> <p><b>Id. catastali</b>    F. 21 part. 1223, 1402</p> <p><b>Destinazione vigente</b>    Area CU6</p> <p><b>Destinazione in variante</b>    Area agricola</p> <p><b>Ragioni della variante</b>    La richiesta viene accolta riclassificando parte dell'area in proprietà in area agricola (riduzione dell'area normativa CU6).</p>
<p><b>SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE</b></p> 	<p><b>SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE</b></p> 

**RICHIESTA n. 30**

Prot. 4269 del 11/10/2016

Richiedente: Galliano Giuseppe

**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di parte dell'area AR4 in zona agricola

**Id. catastali**

F. 7 part. 142, 145, 360, 361, 459, 461, 464, 473, 475

**Destinazione vigente**

Area AR4

**Destinazione in variante**

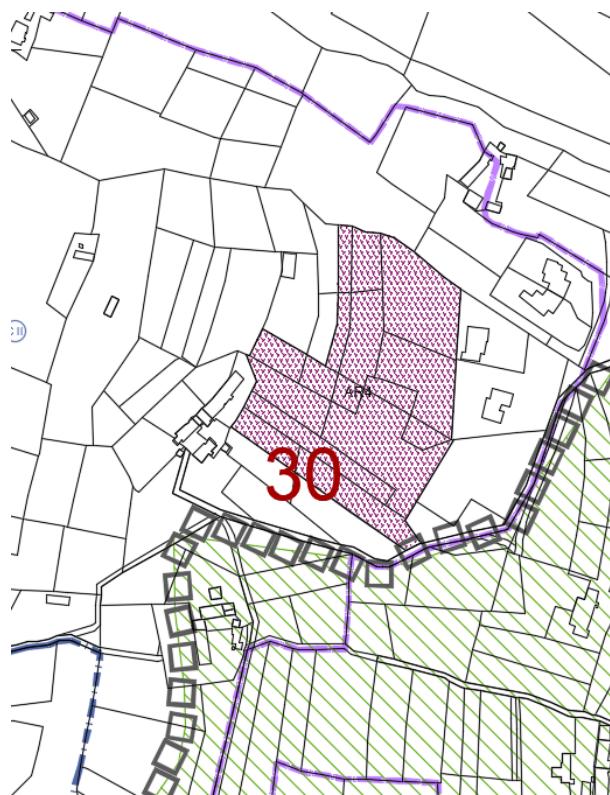
Area agricola

**Ragioni della variante**

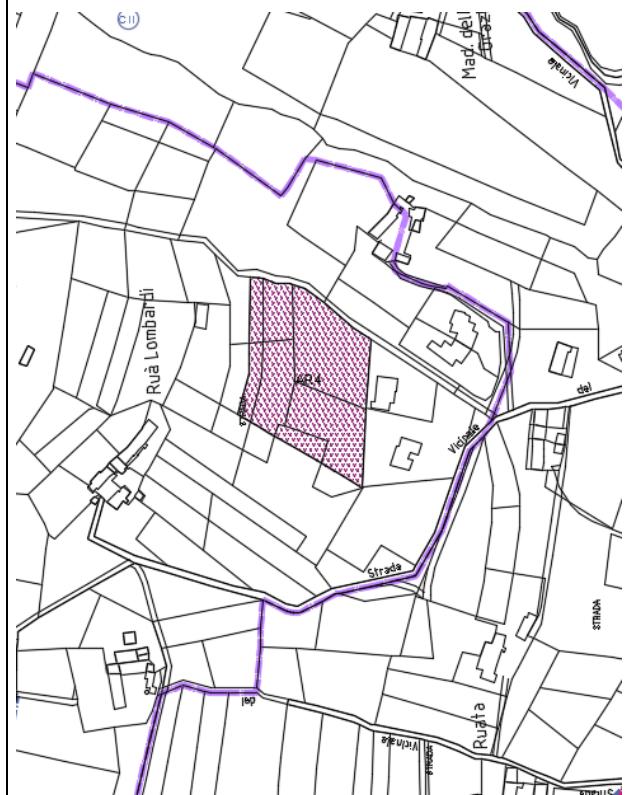
La richiesta viene accolta ridefinendo il perimetro dell'area normativa AR4 riclassificando in area agricola i terreni in proprietà.

.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 31**

Prot. 4268 del 11/10/2016

Richiedente: Bernardi Dario, Bernardi Valter

**Argomento**

Richiesta di riclassificazione dell'area di completamento residenziale CR5 in area di centro urbano.

**Id. catastali**

F. 17 part. 90, 338

**Destinazione vigente**

Area CR5

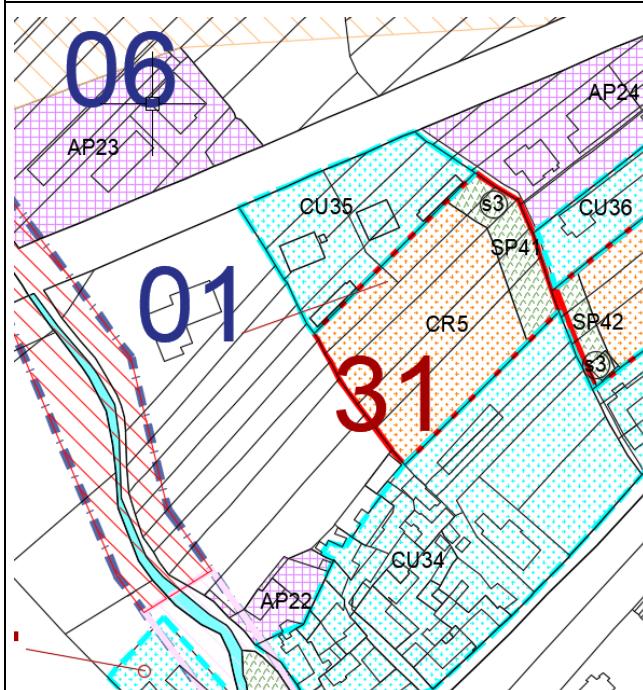
**Destinazione in variante**

CU35

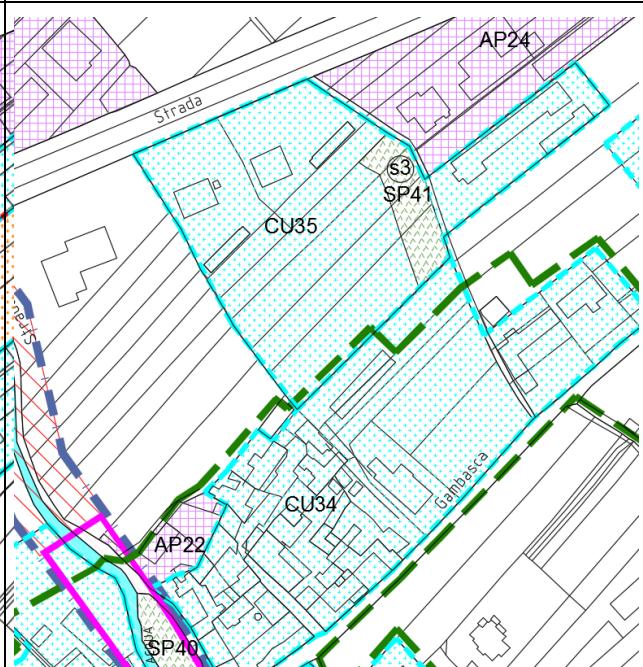
**Ragioni della variante**

La proposta viene accolta riclassificando l'area in centro urbano (CU35), senza incrementi di volumetria, escludendo la formazione di un piano esecutivo convenzionato.  
La zona in questione è completamente urbanizzata.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



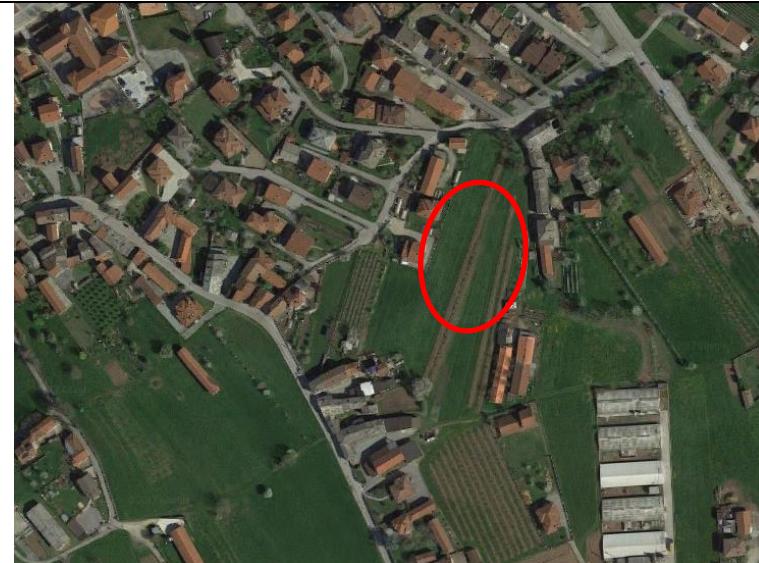
SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 32**

Prot. 272 del 24/01/2017

Richiedente: Decostanzi Maria e Beltrando Brunella

**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area di completamento residenziale parte in area agricola e parte in centro urbano

**Id. catastali**

F. 16 part. 516, 517/b

**Destinazione vigente**

Area CR2

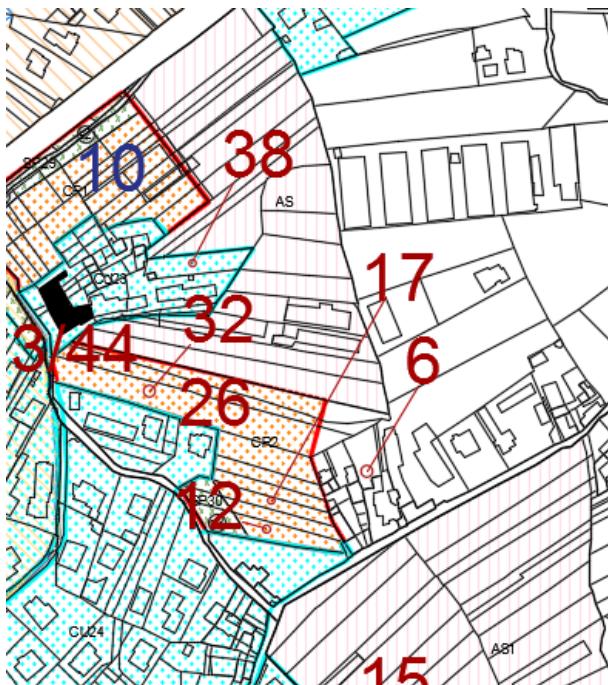
**Destinazione in variante**

CU24 area agricola

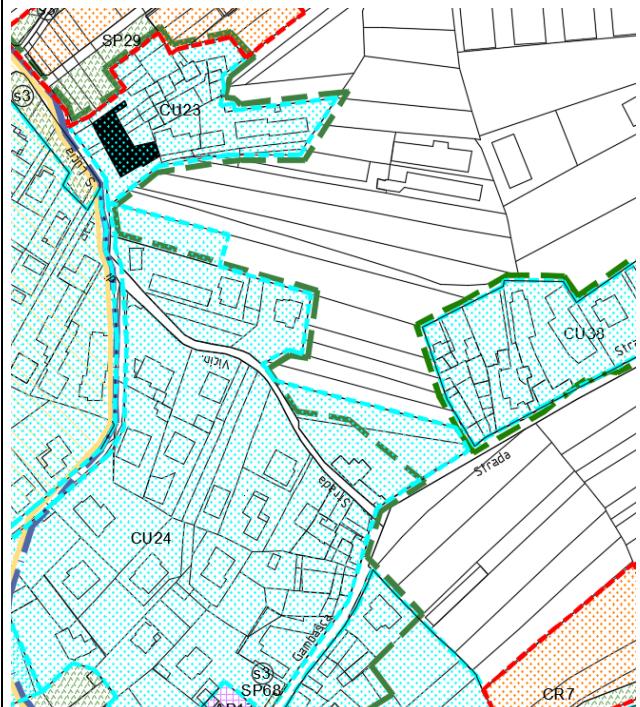
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta riclassificando l'area in area agricola ed in parte in centro urbano (CU24) (vedi anche n. 26)

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 33**Prot. 606 del 15/02/2017  
Richiedente: Iaria Mauro**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area agricola in area a destinazione ricettiva

**Id. catastali**

F. 10 part. 892, 898, 902, 904, 265, 600, 264

**Destinazione vigente**

Area agricola

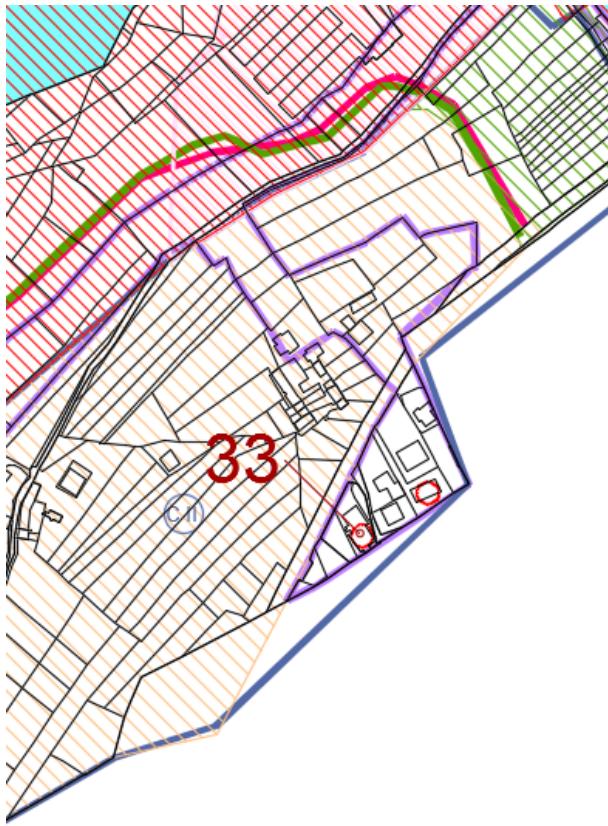
**Destinazione in variante**

AR6

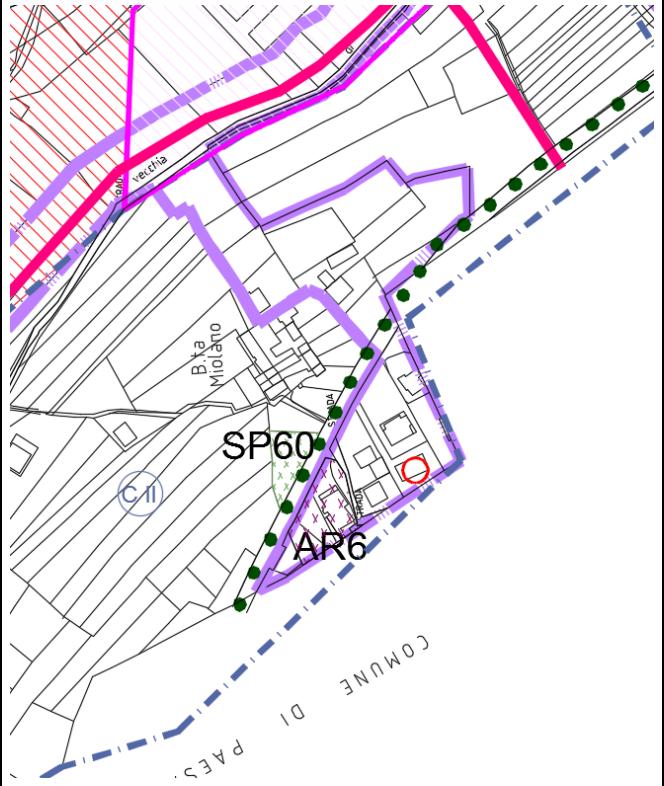
**Ragioni della variante**

La variante riconosce l'attività di bar-pizzeria esistente da più di quarant'anni perimetrandola come area ricettiva (AR6), al fine di consentire il corretto mantenimento ed ampliamento dell'attività (vedasi anche art. 27 NTA).

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



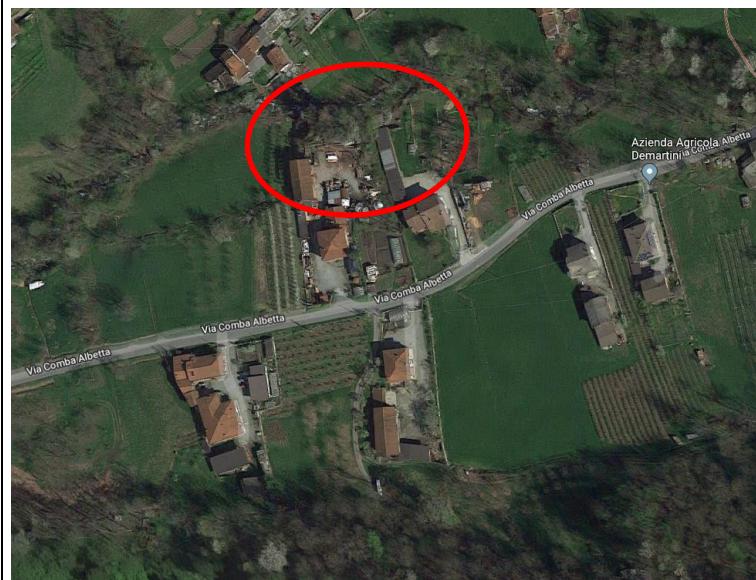
SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 34**

Prot. 3397 del 06/09/2017

Richiedente: Agnese Clelia, Martino Diego Teresio, Martino Ivo



**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area a destinazione produttiva in area agricola

**Id. catastali**

F. 19 part. 11 parte, 1216

**Destinazione vigente**

AP20

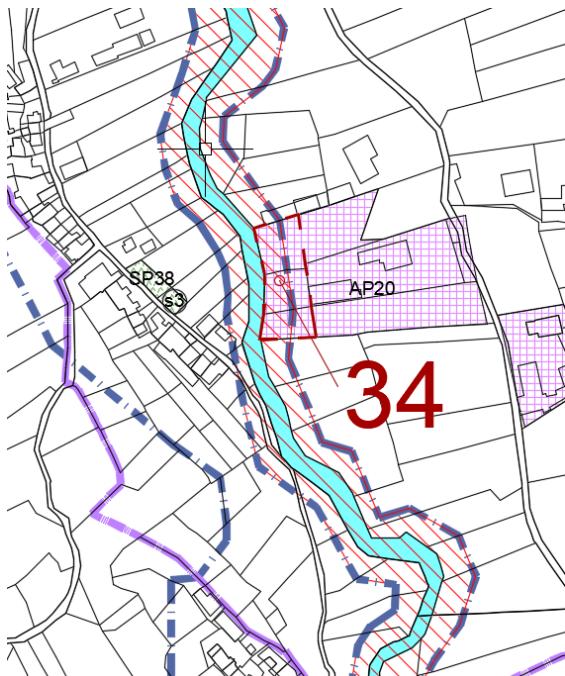
**Destinazione in variante**

Area agricola

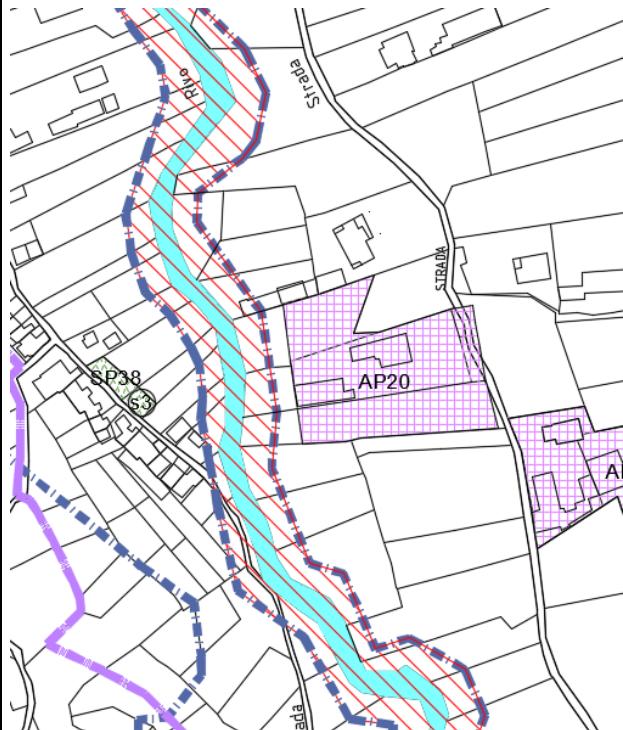
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta riducendo l'area normativa AP20.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 35**

Prot. 4532 del 24/11/2017  
Richiedente: Billia Piergiorgio

**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area a destinazione agricola in area di centro urbano

**Id. catastali**

F. 21 part. 1458

**Destinazione vigente**

agricola

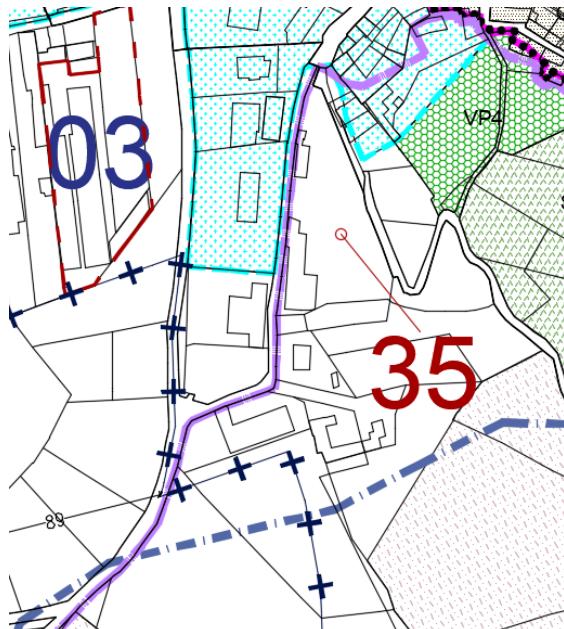
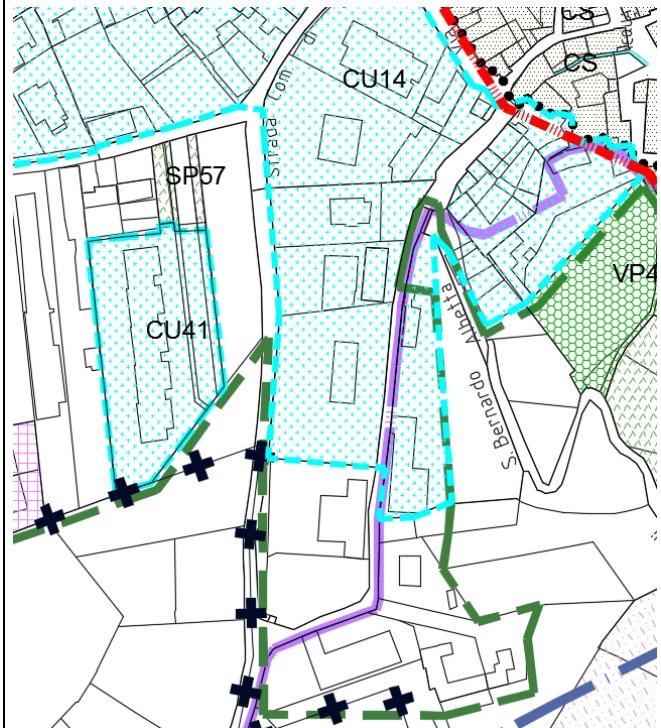
**Destinazione in variante**

CU14

**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta individuando il fabbricato e l'area di pertinenza nell'ambito del centro urbano (CU14); i fabbricati e le aree di pertinenza hanno perso le caratteristiche di area agricola.

**(La situazione cartografica in variante tiene conto anche di un'osservazione emersa in fase di copianificazione in riferimento all'opportunità di ridurre l'area perimetrata escludendo una parte di bosco)**

**SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE****SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE**

**RICHIESTA n. 36**Prot. 4578 del 28/11/2017  
Richiedente: Martino Miriana**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area a destinazione produttiva in area di centro urbano

**Id. catastali**

F. 15 part. 736, 739, 741

**Destinazione vigente**

AP11

**Destinazione in variante**

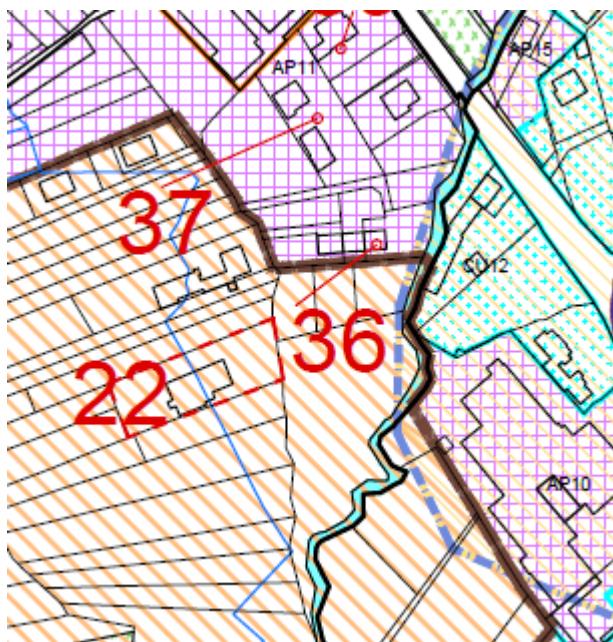
CU12

**Ragioni della variante**

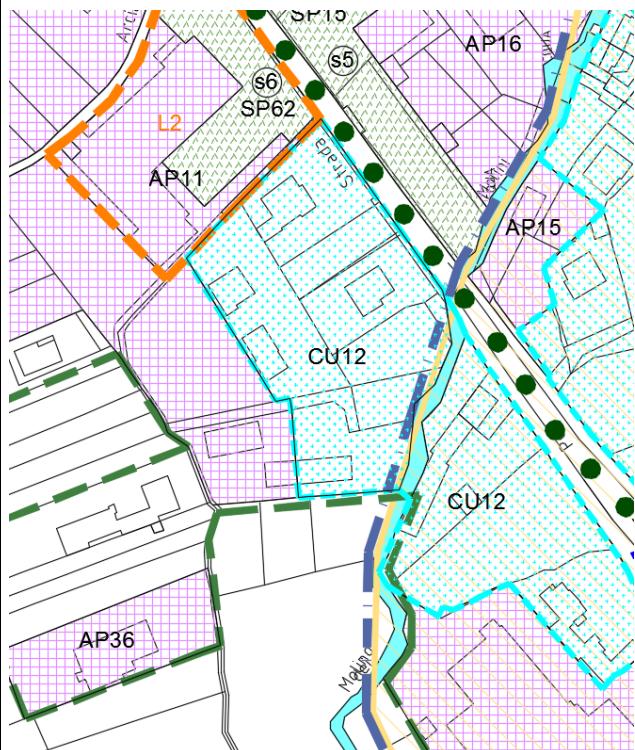
La richiesta viene accolta individuando il fabbricato e l'area di pertinenza nell'ambito del centro urbano (CU12).

**(La situazione cartografica in variante tiene conto anche dell'osservazione n. 8 sulla proposta tecnica)**

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 37**

Prot. 4604 del 30/11/2017  
Richiedente: Nasi Elio, Dossetto Anna

**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area a destinazione produttiva in area di centro urbano

**Id. catastali**

F. 15 part. 669, 670, 698, 699

**Destinazione vigente**

AP11

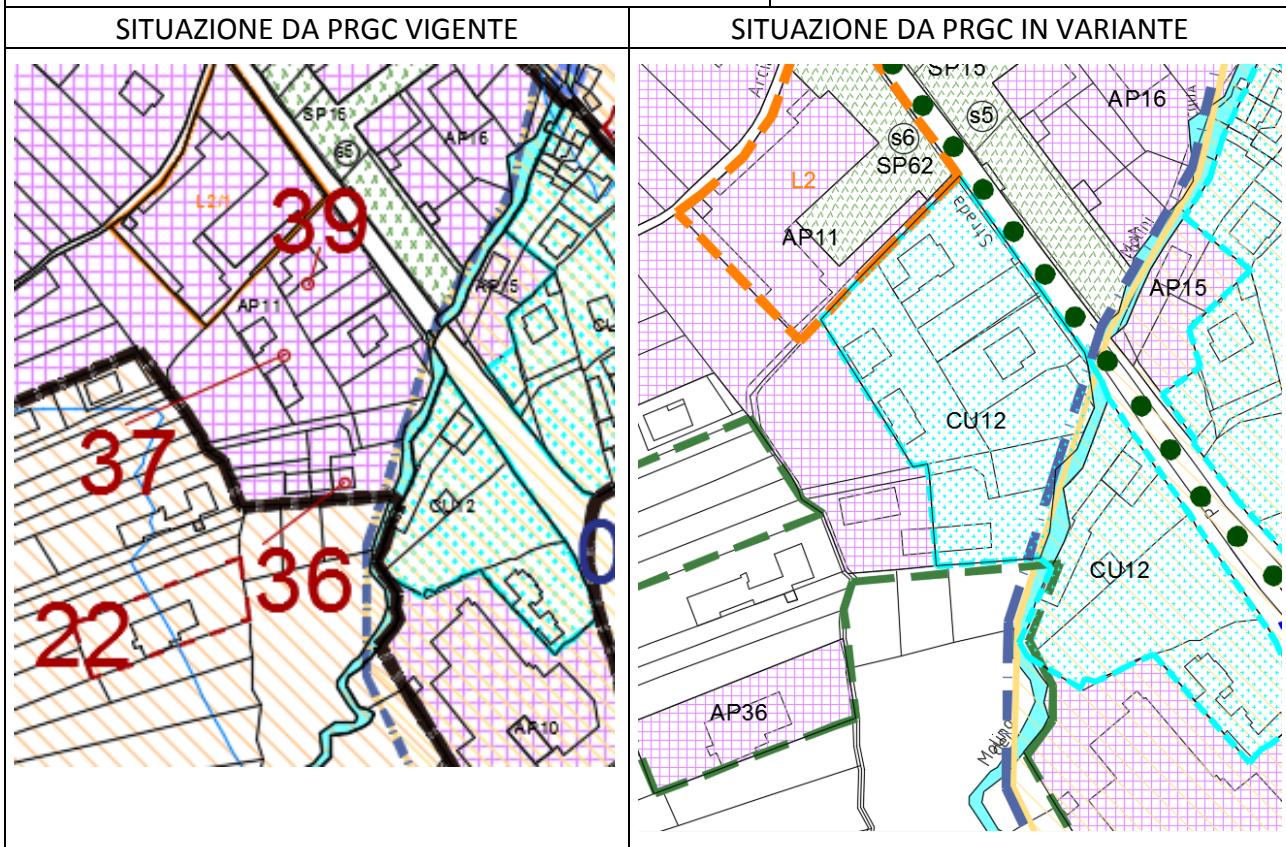
**Destinazione in variante**

CU12

**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta individuando il fabbricato e l'area di pertinenza nell'ambito del centro urbano (CU12).

**(La situazione cartografica in variante tiene conto anche dell'osservazione n. 8 sulla proposta tecnica)**



**RICHIESTA n. 38**Prot. 5245 del 16/12/2015  
Richiedente: Besso Michele**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area di centro urbano in area agricola

**Id. catastali**

F. 16 part. 235

**Destinazione vigente**

CU23

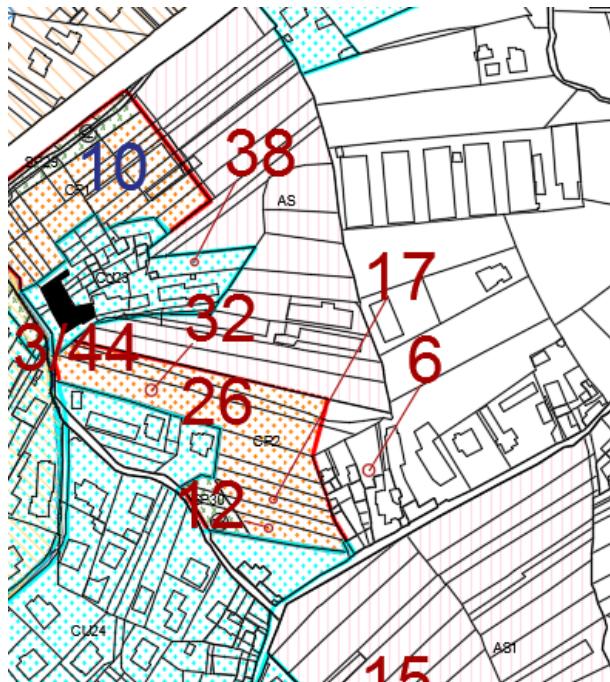
**Destinazione in variante**

agricola

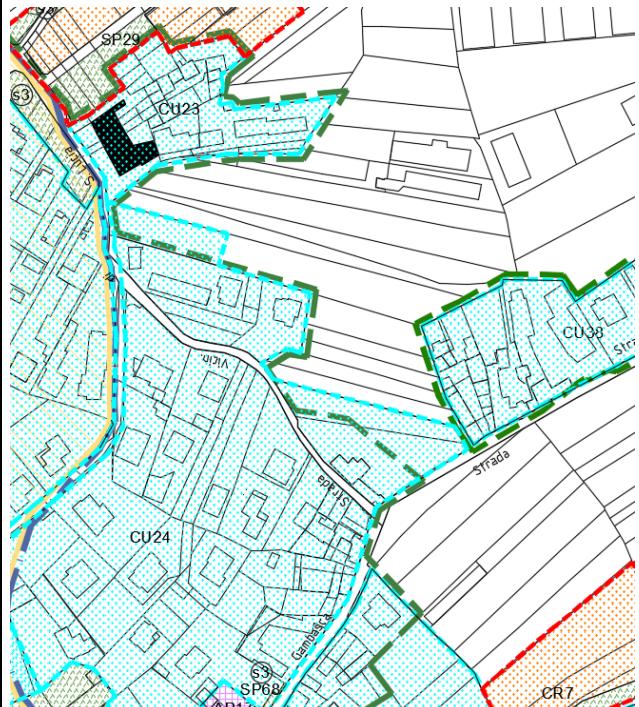
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta riclassificando l'area in oggetto da area di centro urbano ad area agricola.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 39**

Prot. del 19/12/2017

Richiedente: Canavese Battista e Martino Nadine

**Argomento**

Richiesta di riclassificazione di area a destinazione produttiva in area di centro urbano

**Id. catastali**

F. 15 part. 462

**Destinazione vigente**

AP11

**Destinazione in variante**

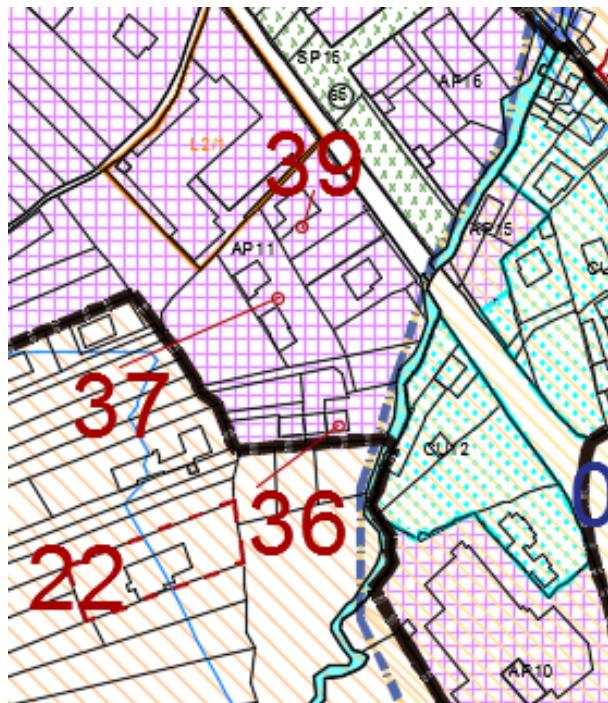
CU12

**Ragioni della variante**

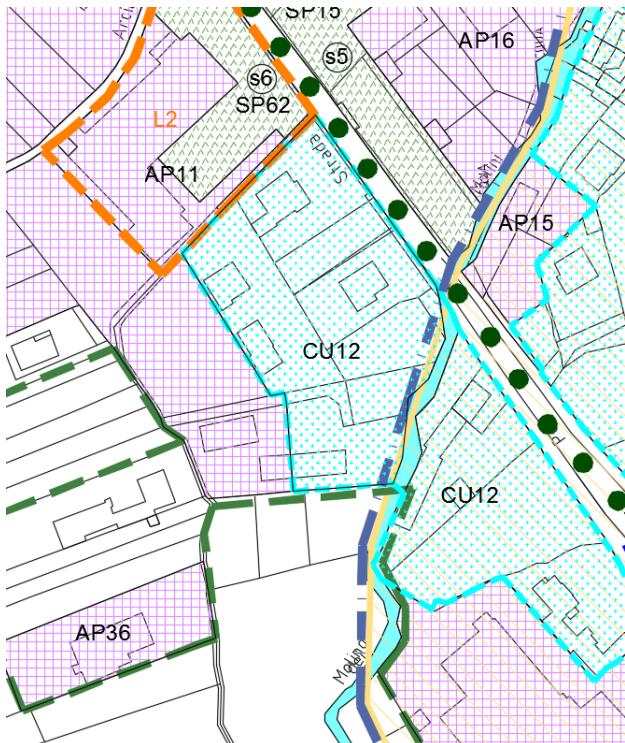
La richiesta viene accolta individuando il fabbricato e l'area di pertinenza nell'ambito del centro urbano (CU12).

**(La situazione cartografica in variante tiene conto anche dell'osservazione n. 8 sulla proposta tecnica)**

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 41**

Prot. 2037 del 20/05/2016

Richiedente: Borghino Fabrizio

**Argomento**

Richiesta di riduzione della distanza dai confini delle aree residenziali dagli allevamenti avicunicoli in frazione Serro.

**Id. catastali****Destinazione vigente**

agricola

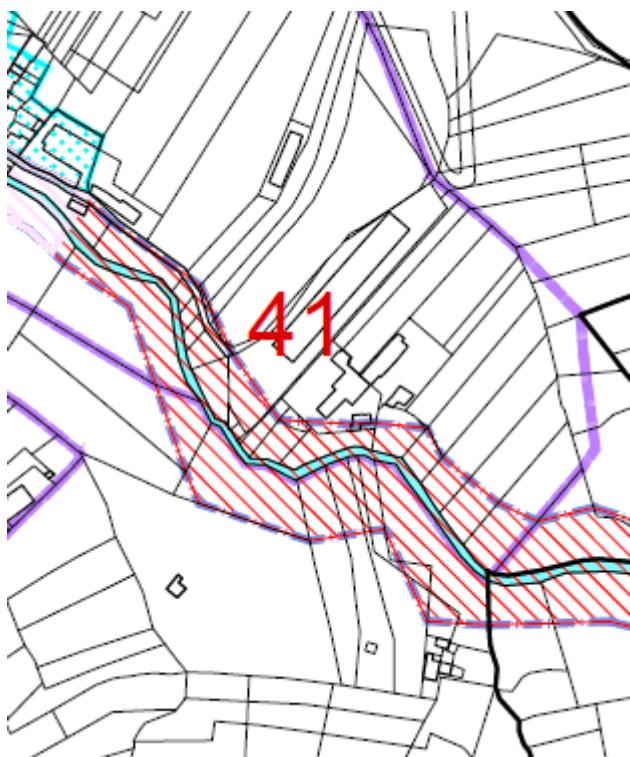
**Destinazione in variante**

agricola

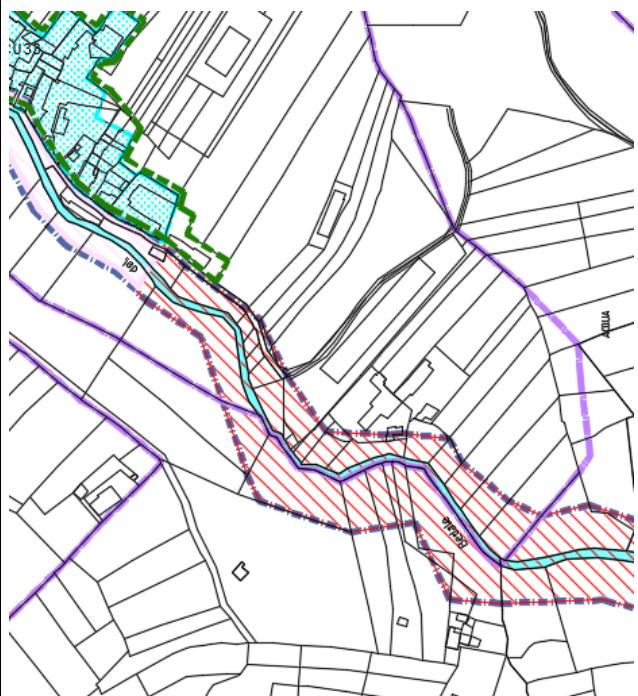
**Ragioni della variante**

Variante di tipo normativo (art. 9 NTA)  
Non sono previste modifiche cartografiche.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 42**

Prot. 5145 del 17/11/2014

Richiedente: Borghino Fabrizio

**Argomento**

Richiesta di realizzazione di una struttura per il commiato nell'area normativa AP9

**Id. catastali**

F. 20 part. 192

**Destinazione vigente**

Area produttiva

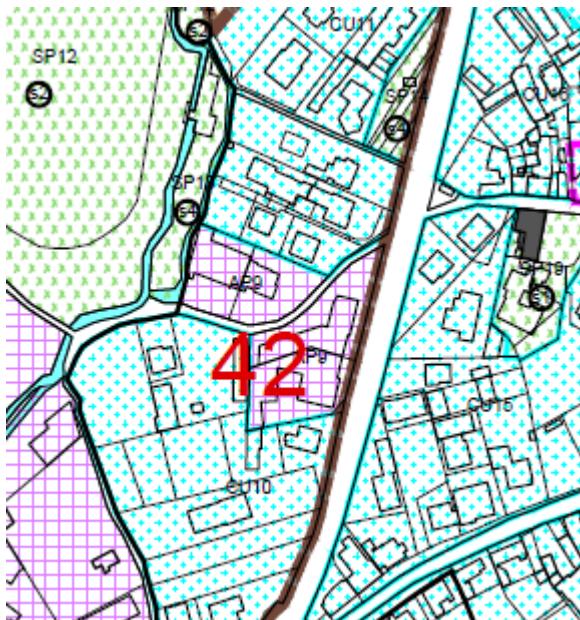
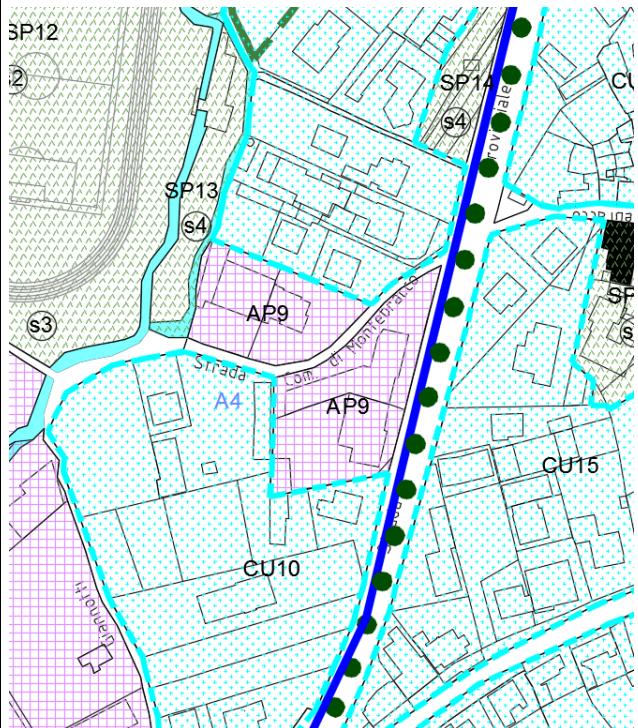
**Destinazione in variante**

Area produttiva

**Ragioni della variante**

Richiesta accolta; variante di tipo normativo (art. 25 NTA)

Non sono previste modifiche cartografiche.

**SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE****SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE**

**RICHIESTA n. 43 e n. 44**

Prot. 4261 del 09/09/13 - Richiedente: Udosse Serge Gabriel Joseph  
 Prot. 3653 del 19/07/13 - Richiedente Giusiano Roberto

**Argomento**

Richiesta di variazione delle attuali prescrizioni inerenti il recupero dell'immobile denominato "Meniella vecchia", segnalato come edificio da tutelare all'interno dell'area normativa CU23

**Id. catastali**

F. 16 part. 211, 453, 550,

**Destinazione vigente**

Centro urbano CU23

**Destinazione in variante**

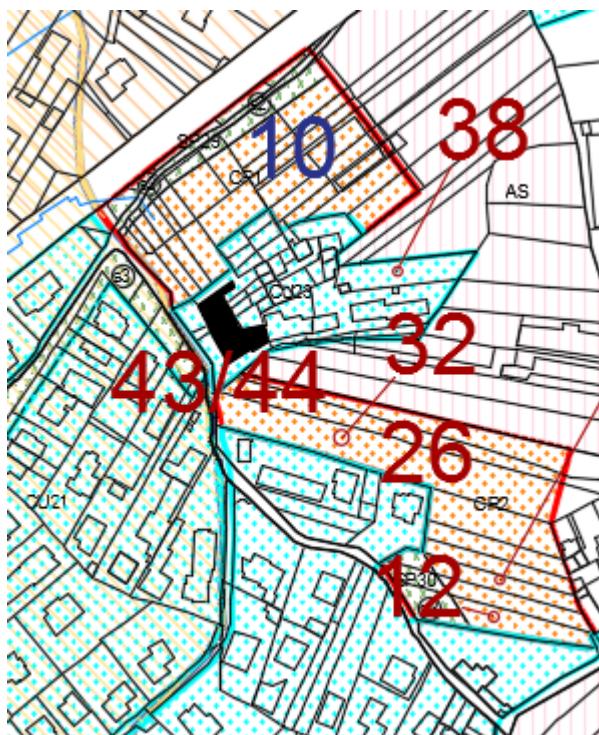
Centro urbano CU23

**Ragioni della variante**

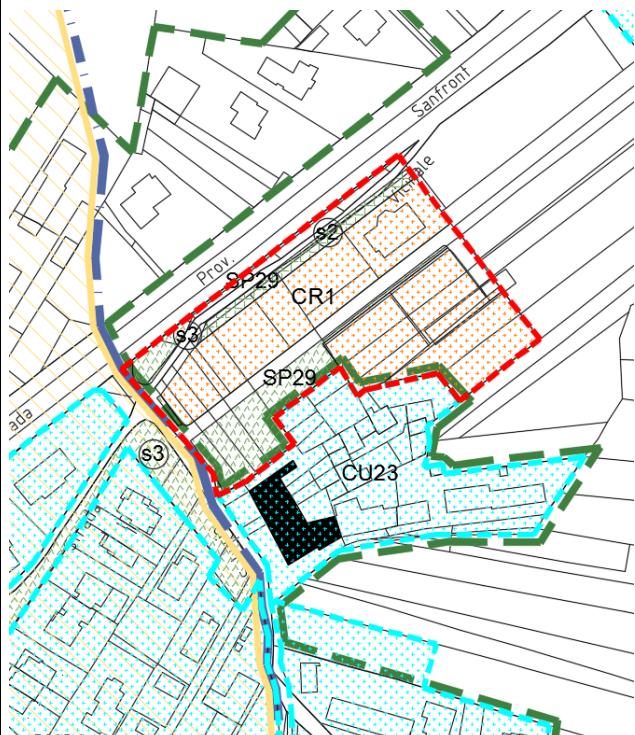
Richiesta accolta; variante di tipo normativo; l'art. 21 NTA viene integrato di una specifica prescrizione per il recupero dell'isolato in oggetto.

Non sono previste modifiche cartografiche.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**RICHIESTA n. 45**

Prot. 166 del 11/0/18 - Richiedente: Fillia Mariangela

**Argomento**

Richiesta di riclassificazione in area agricola di area produttiva (AP 25)

**Id. catastali**

F. 17 part. 150, 309, 353, 354

**Destinazione vigente**

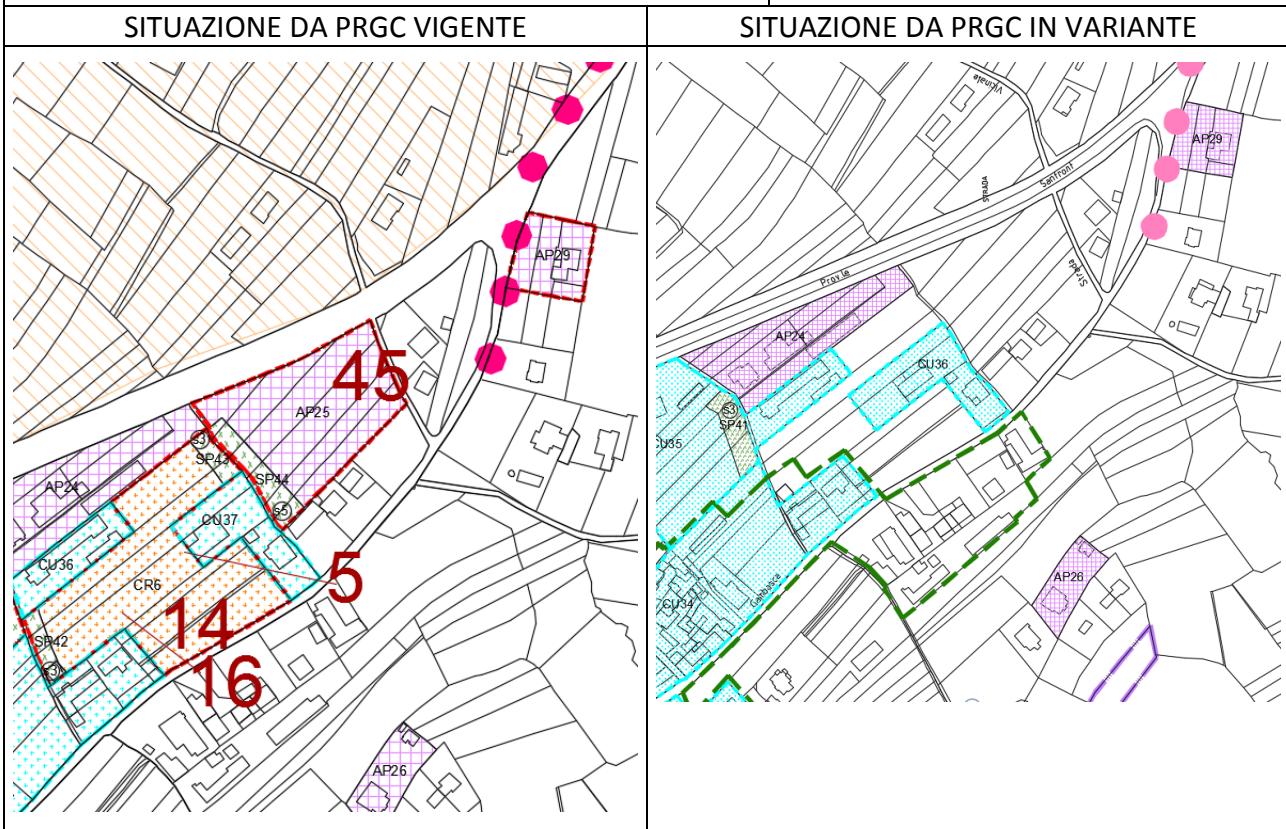
Aree per attività produttive AP 25

**Destinazione in variante**

Area agricola

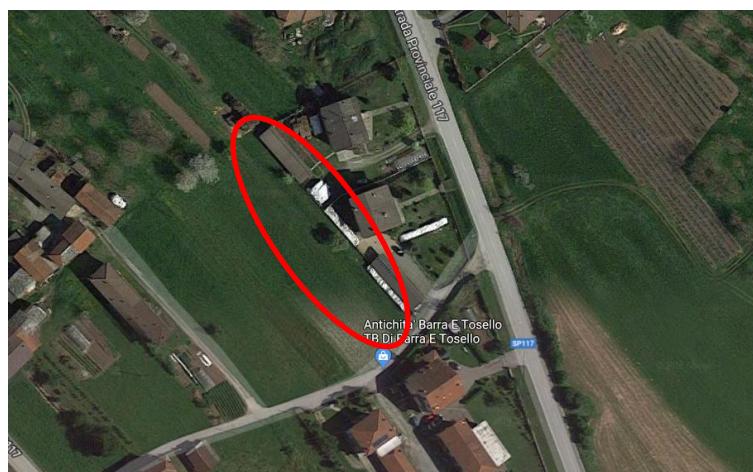
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta stralciando l'area normativa AP25 e riclassificandola in area agricola.



**PROPOSTA n. 01**

**Variante d'ufficio**



**Argomento**

Richiesta di riclassificazione in area CU35 di area di pertinenza ora in CR5

**Id. catastali**

F. 17 part.

**Destinazione vigente**

Aree di completamento residenziale CR5

**Destinazione in variante**

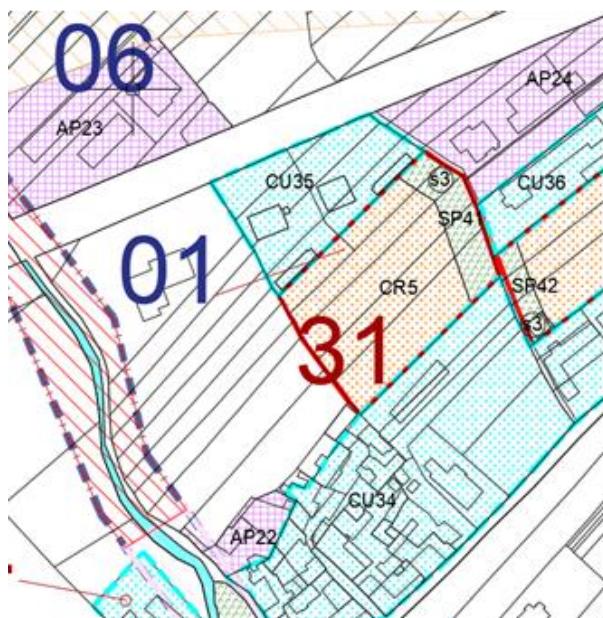
Area CU35

**Ragioni della variante**

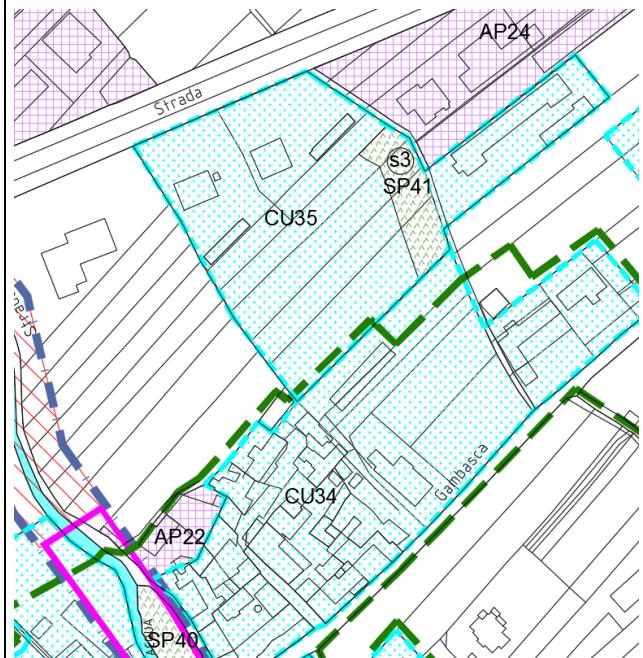
La richiesta viene accolta riclassificando l'area in CU35 (vedi anche richiesta 31) senza incrementi di volumetria.

La zona in questione è completamente urbanizzata.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



## PROPOSTA n. 02

## Variante d'ufficio

Argomento

Richiesta di riclassificazione del fabbricato esistente in area CR3 in area di centro urbano CU29

Id. catastali

F. 19 part. 706 - 1142

Destinazione vigente

Aree di completamento residenziale CR3

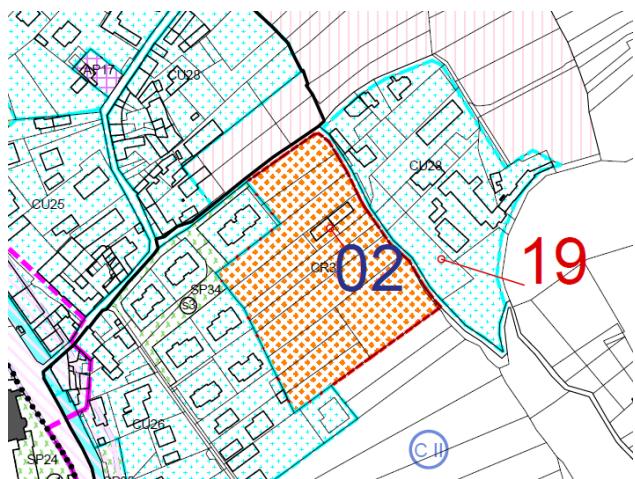
Destinazione in variante

Area di centro urbano CU29

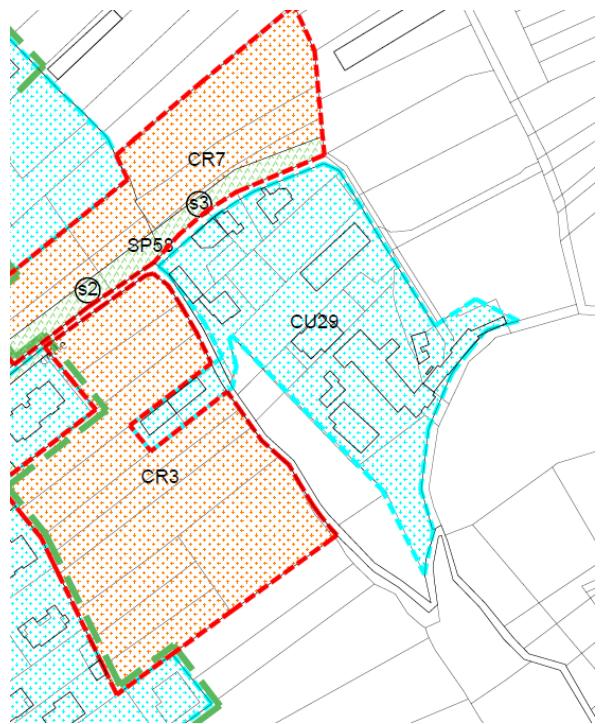
Ragioni della variante

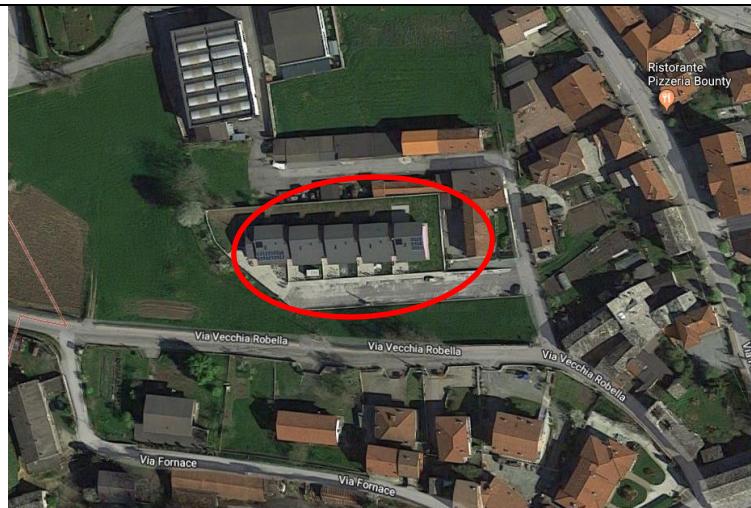
La richiesta viene accolta identificando il fabbricato in area di centro urbano CU29 (vedi anche richiesta 19) senza incrementi di volumetria.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**PROPOSTA n. 03****Variante d'ufficio****Argomento**

Richiesta di individuazione di una nuova area di centro urbano

**Id. catastali**

F. 21 part. 1581

**Destinazione vigente**

Aree agricola

**Destinazione in variante**

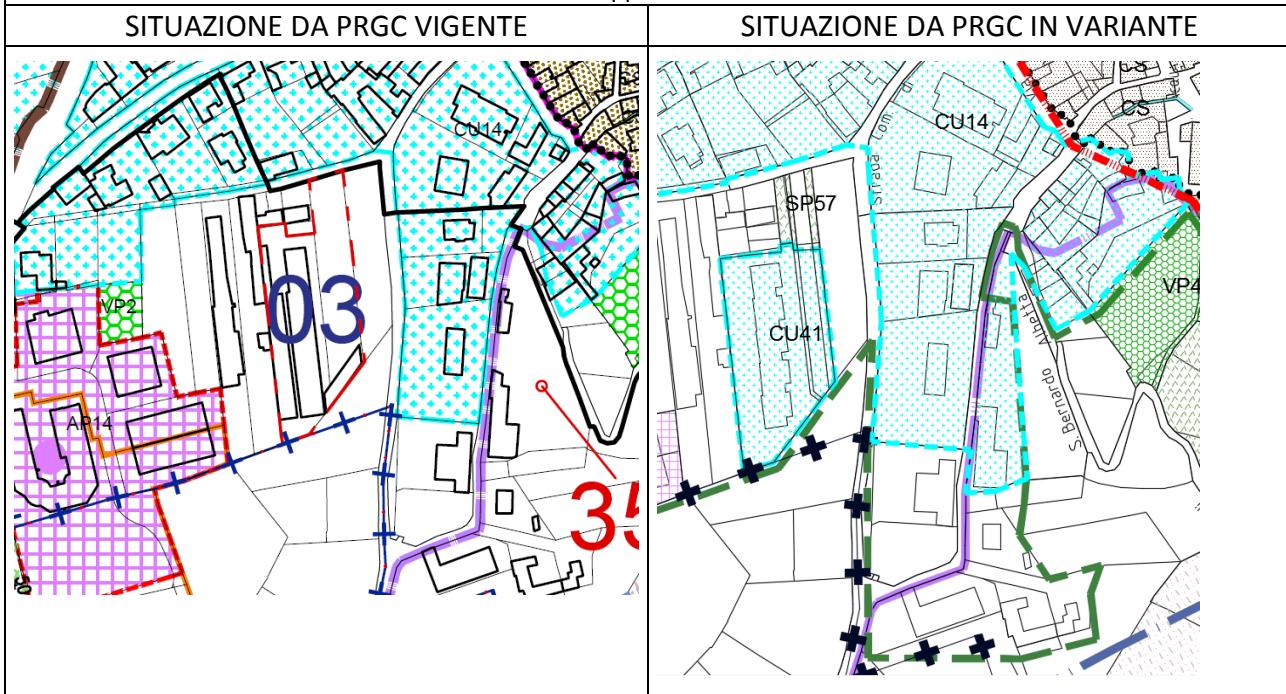
Area di centro urbano CU41

**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta identificando i fabbricati oggetto di recenti intervento di recupero in area di centro urbano CU41, senza incrementi di volumetria.

Per quanto riguarda la costruzione delle villette a schiera in Via Vecchia Robella i provvedimenti edilizi sono i seguenti:

- Permesso di costruire rilasciato in data 26/07/2012 (pratica n.46/2011) per l'attuazione di un Piano di recupero per la ricomposizione volumetrica di fabbricati rurali abbandonati siti in Via Vecchia Robella n.12 descritti catastalmente al Foglio 21, mappali n.1217 e 1278
- DIA 18/2012 per attuazione di Piano di recupero per la ricomposizione volumetrica di fabbricati rurali abbandonati
- permesso di costruire rilasciato in data 27/11/2013 (Pratica n.27/2013) per opere da realizzare in variante alla D.I.A n. 18/2012 per l'attuazione di un Piano di recupero per la ricomposizione volumetrica di fabbricati rurali abbandonati, siti in Via Vecchia Robella n.12 descritti catastalmente al Foglio 21, mappali n.1278, 1510
- DIA 32/2016 per ultimazione dei lavori di cui alla D.I.A n. 18/2012 ed alla Pratica n.27/2013 (Permesso di costruire rilasciato in data 27/11/2013) per l'attuazione di un Piano di recupero per la ricomposizione volumetrica di fabbricati rurali abbandonati con l'apporto di alcune varianti



**PROPOSTA n. 04****Variante d'ufficio****Argomento**

Richiesta di individuazione di nuova area a servizi (interesse pubblico) del magazzino di proprietà comunale.

**Id. catastali**

F.

**Destinazione vigente**

Aree produttiva AP33

**Destinazione in variante**

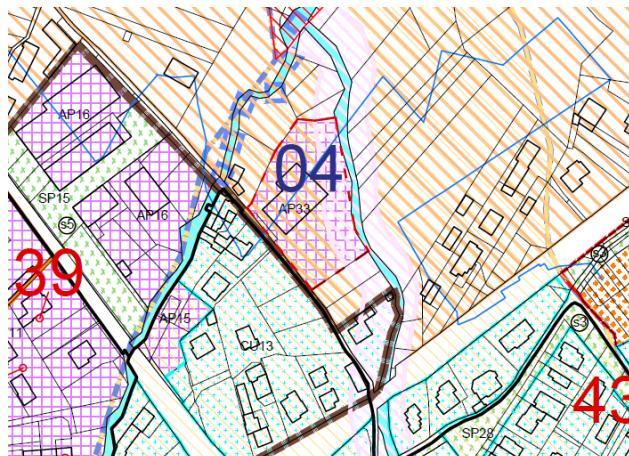
Area a servizi pubblici SP55

**Ragioni della variante**

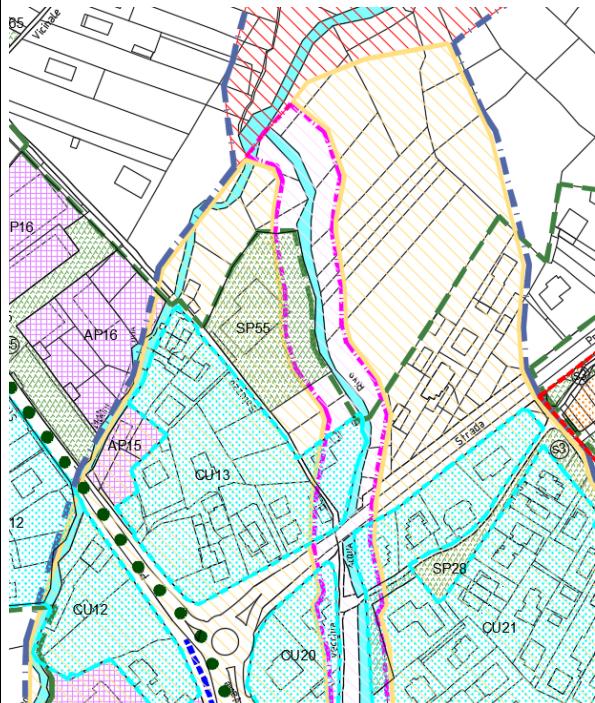
La richiesta viene accolta individuando il magazzino comunale e l'area di pertinenza come SP55.

Non sono previsti incrementi di volumetria.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE

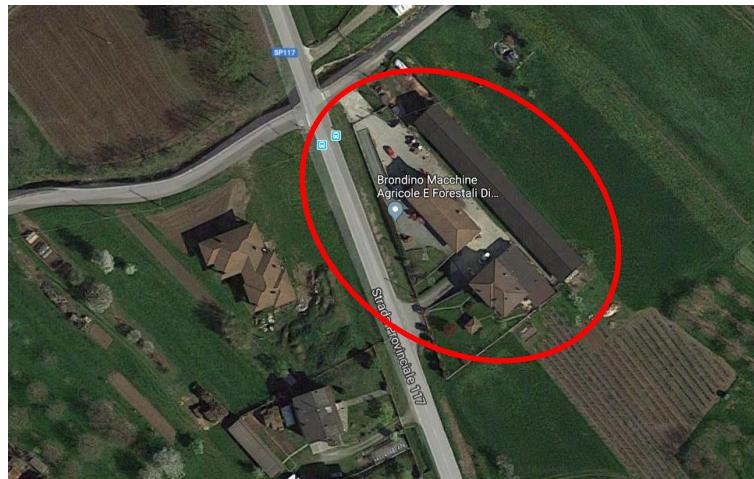


SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**PROPOSTA n. 06**

**Variante d'ufficio**



**Argomento**

Richiesta di ridefinizione di confine di area normativa AP23.

**Id. catastali**

F.

**Destinazione vigente**

Aree produttiva AP23

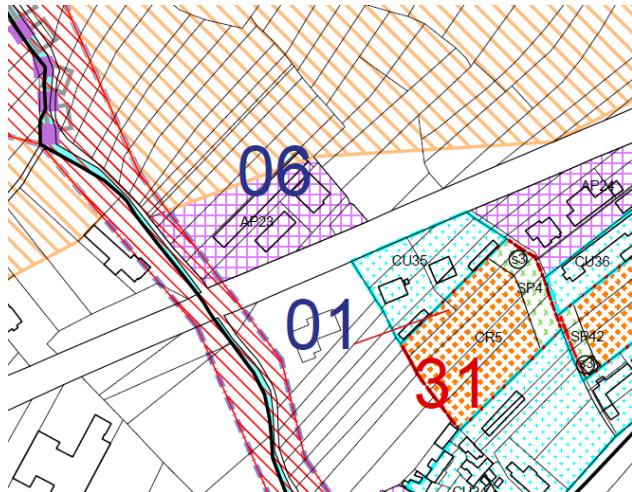
**Destinazione in variante**

Aree produttiva AP23

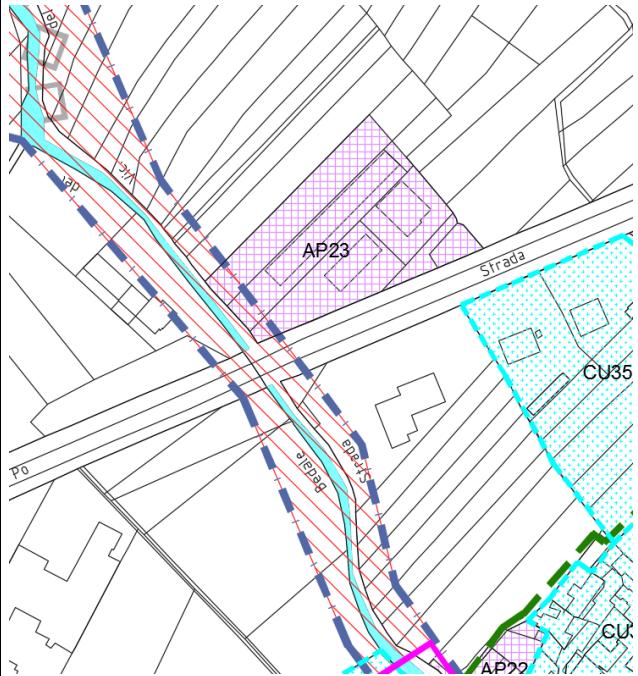
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta ridefinendo il confine normativo dell'area AP23 (correzione di errore materiale).

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE

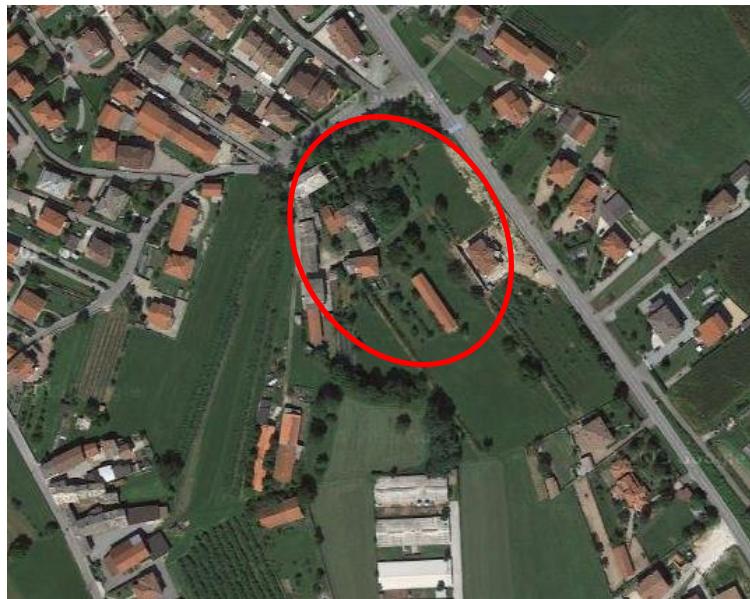


SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



**PROPOSTA n. 10**

**Variante d'ufficio**



**Argomento**

Modifica alla perimetrazione del PEC CR1 - SP29

**Id. catastali**

-

**Destinazione vigente**

CR1 – SP29

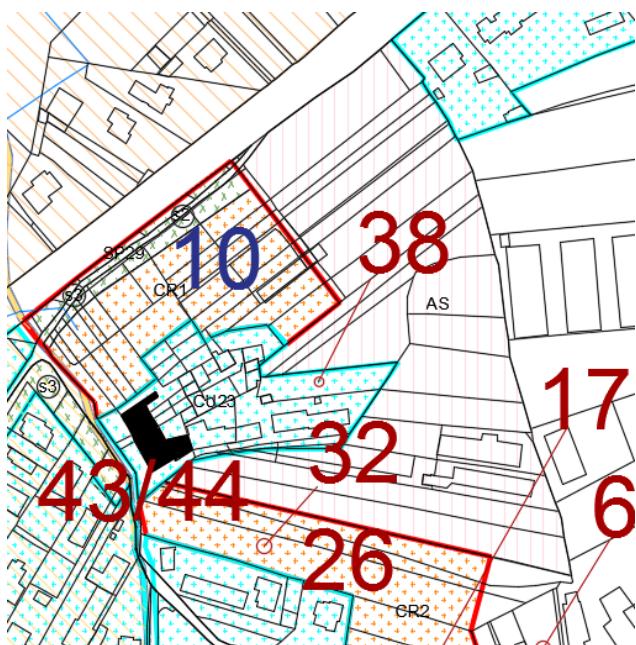
**Destinazione in variante**

CR1 – SP29

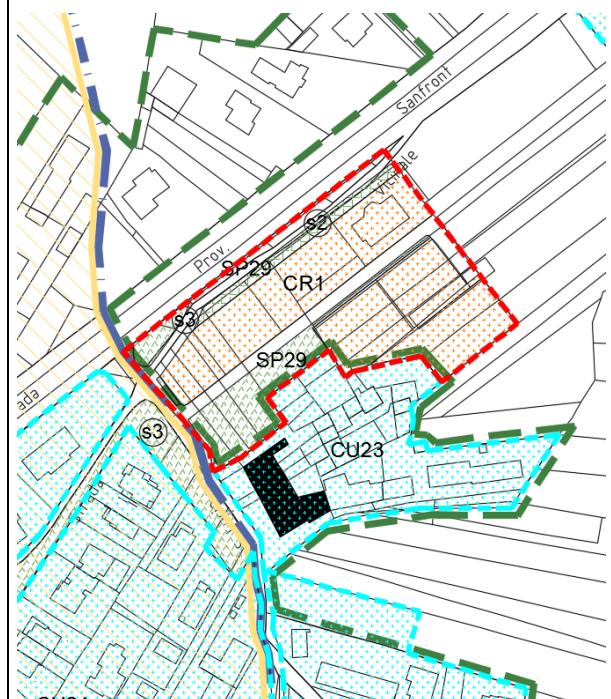
**Ragioni della variante**

La richiesta viene accolta al fine di ridefinire i confini del PEC approvato con DGC n. 53 del 02/05/2013.

SITUAZIONE DA PRGC VIGENTE



SITUAZIONE DA PRGC IN VARIANTE



<b>PROPOSTA n. 5</b>	<b>Variante d'ufficio</b>
Si richiede di stralciare le aree normative di tipo AS in quanto limitative per il corretto svolgimento delle attività agricole.	
L'osservazione viene accolta.	

<b>PROPOSTA n. 7</b>	<b>Variante d'ufficio</b>
Si richiede di adeguare la cartografia ai vincoli cimiteriali approvati.	
L'osservazione viene accolta.	

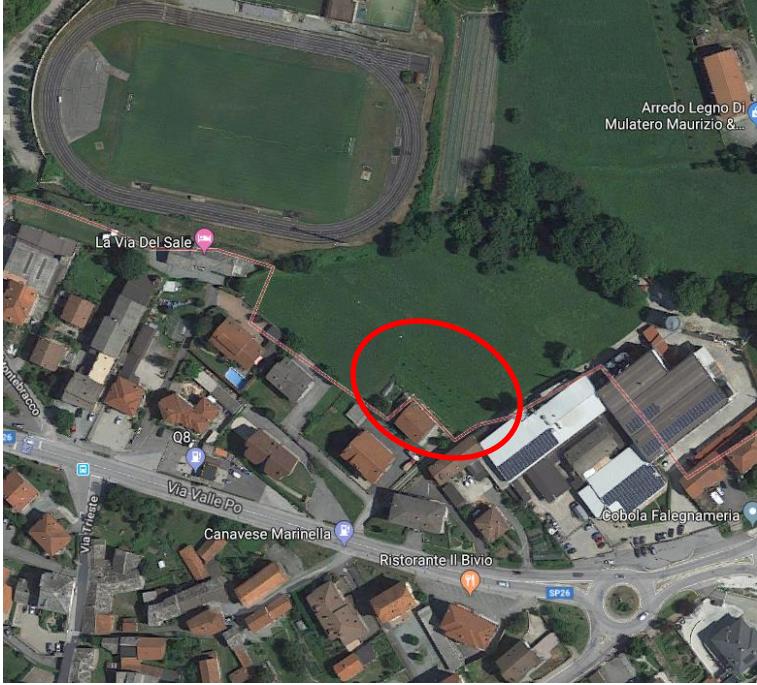
<b>PROPOSTA n. 8</b>	<b>Variante d'ufficio</b>
Si richiede di verificare in cartografia i percorsi stradali secondari e inserire le rotatorie esistenti	
L'osservazione viene accolta.	

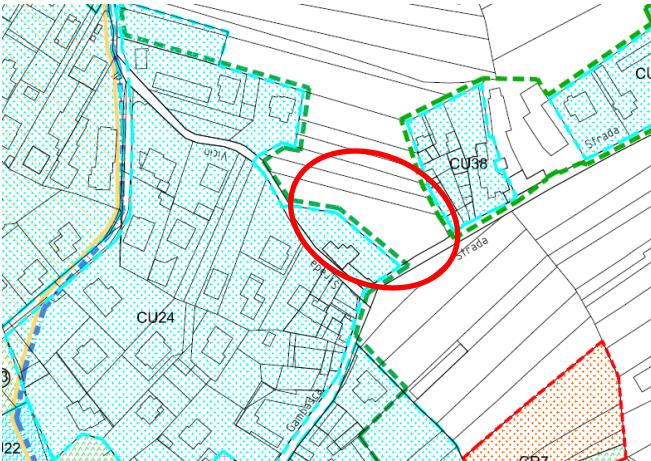
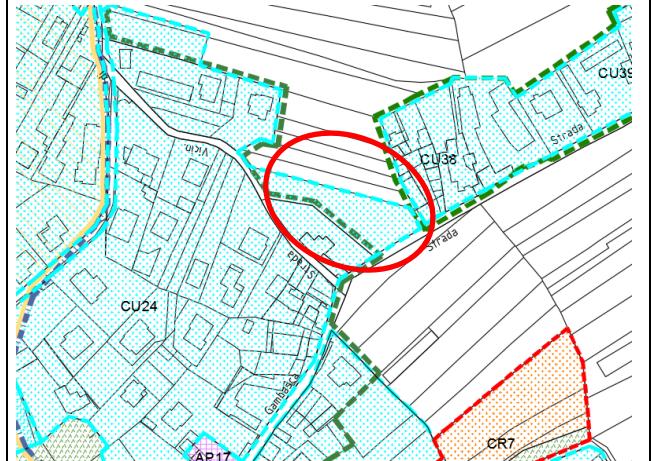
#### **OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DA PARTE DEI CITTADINI**

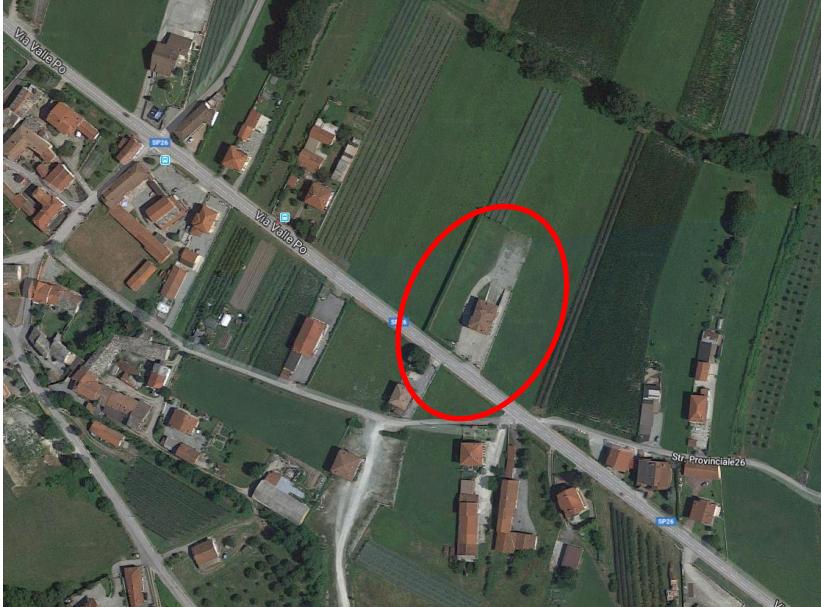
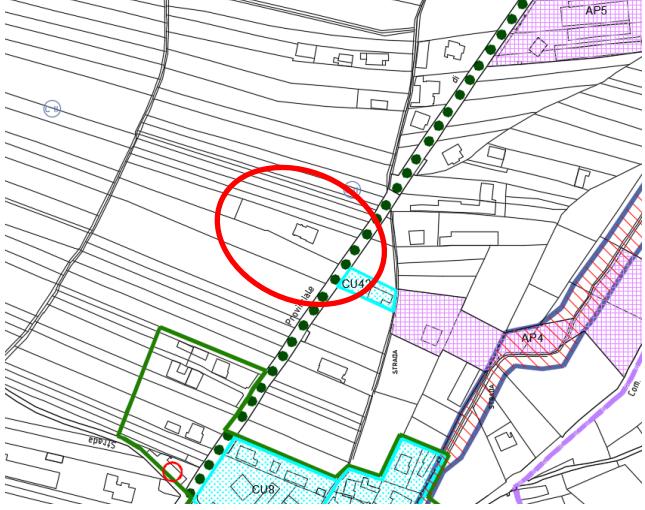
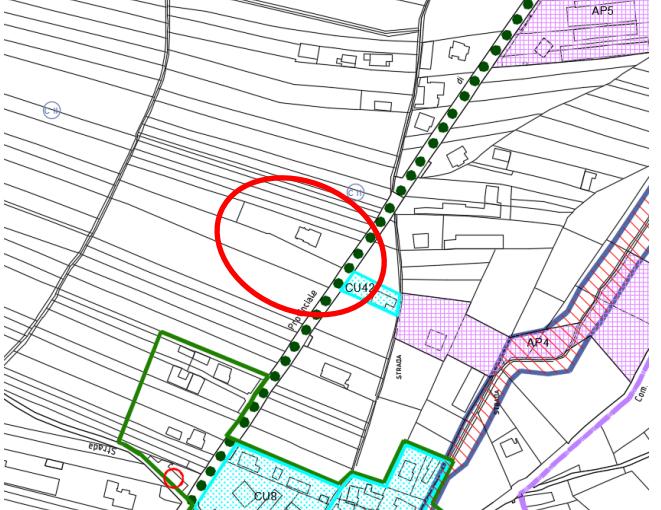
Come previsto dalla procedura definita dalla Regione Piemonte (D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977, prospetto h. procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Strutturali al P.R.G.C.) la proposta tecnica del progetto Preliminare è stata pubblicata 30 gg sul sito informatico del Comune di cui almeno 15 gg per le osservazioni. La pubblicazione è avvenuta il 28 marzo 2018 e si è chiusa formalmente il 27 aprile 2018.

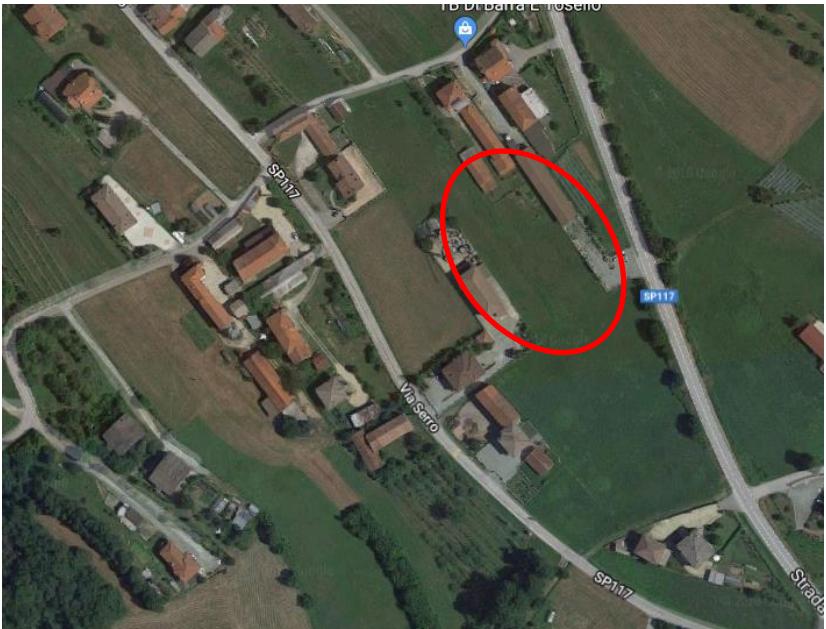
All'ufficio tecnico del comune sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini previsti e n. 10 osservazioni fuori dai termini che però l'Amministrazione ha deciso di tenere in considerazione.

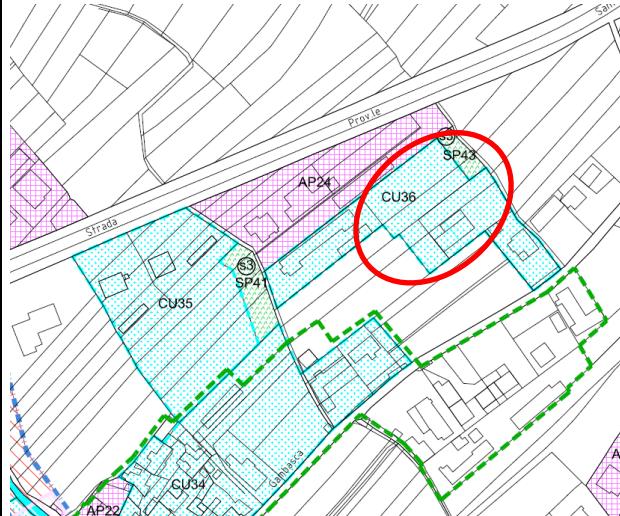
Di seguito si riporta per estratto le richieste di ogni osservazione e la relativa risposta.

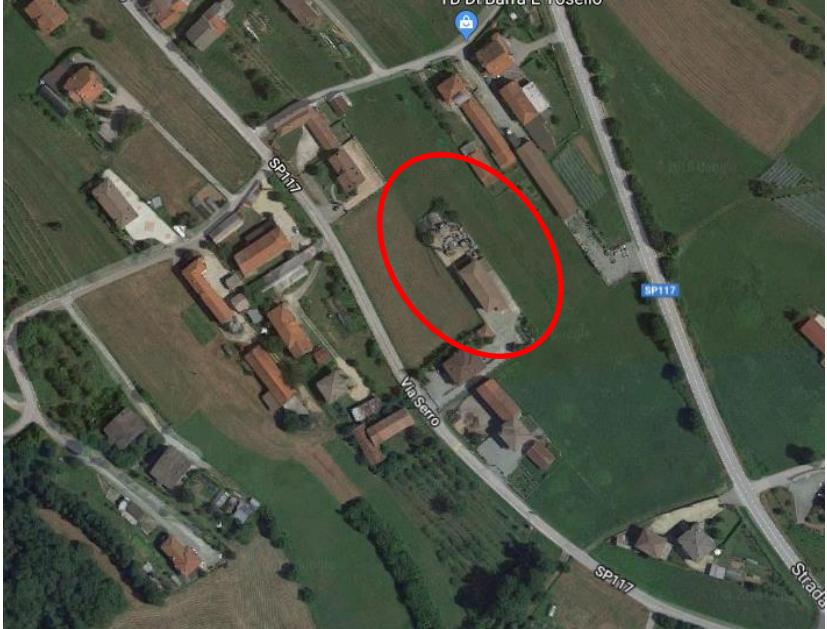
<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 1</b>	Prot. 1525 del 10/04/2018 Richiedente: Bono Mirco e Bono Cinzia
	<u>Argomento</u> Si richiede stralcio dell'area in proprietà identificata in area CU11 ripristinando la destinazione agricola <u>Id. catastali</u> F. 20 part. 674 <u>Destinazione prevista dalla variante</u> Centro urbano CU11 <u>Destinazione richiesta</u> Area agricola <u>Risposta</u> L'osservazione viene accolta anche in considerazioni delle considerazioni degli enti coinvolti nella copianificazione sulla stessa area.
<b>SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC</b>	<b>SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE</b>
	

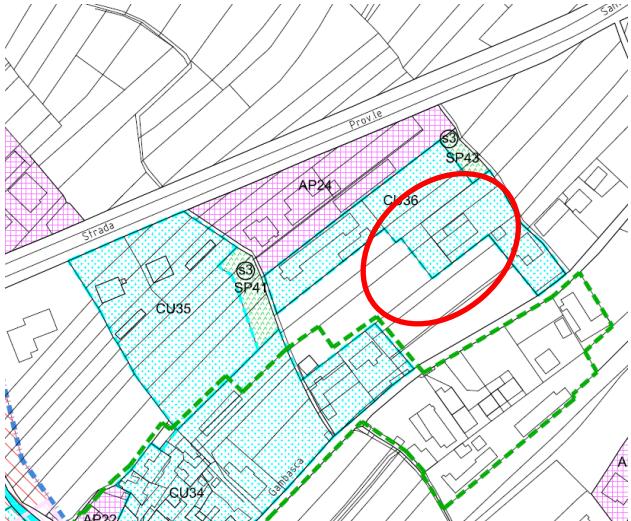
<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 2</b>	Prot. 1582 del 13/04/2018 Richiedente: Beltrando Bruno
	<u>Argomento</u> Si richiede di riportare allo stato originario la perimetrazione dell'area CU 24 <u>Id. catastali</u> F. 16 part. 589 <u>Destinazione prevista dalla variante</u> In parte in area agricola <u>Destinazione richiesta</u> Centro urbano CU24 <u>Risposta</u> L'osservazione viene accolta riportando il mappale in area di centro urbano come già previsto dal vigente PRGC.
<b>SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC</b>	<b>SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE</b>
	

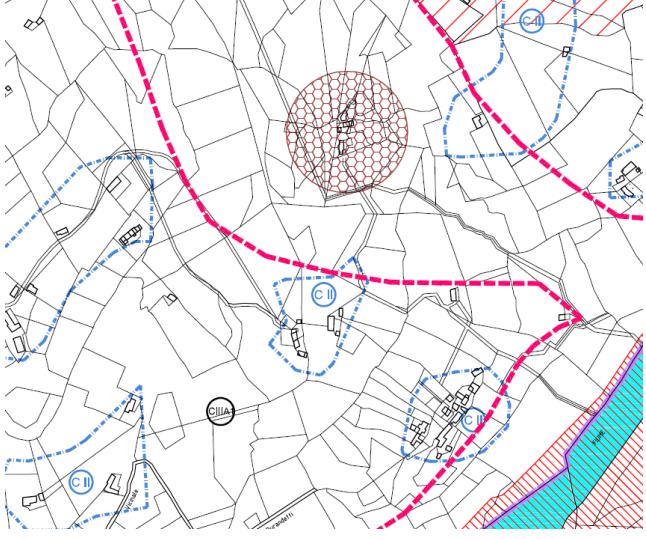
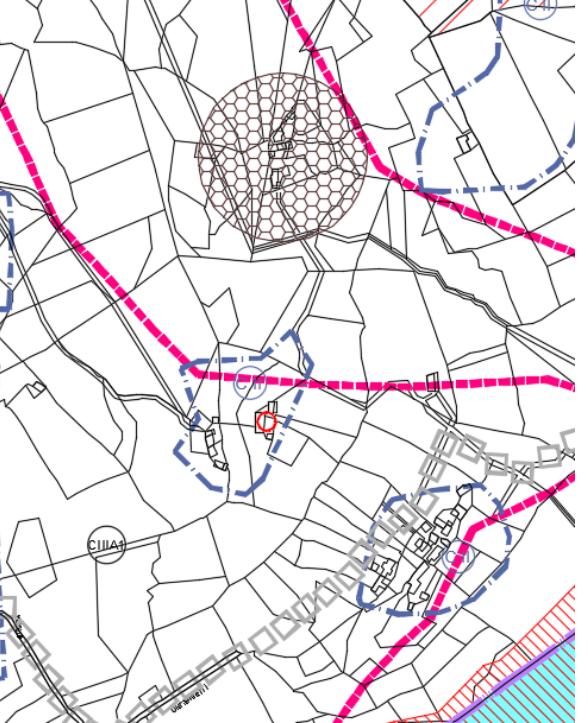
<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 3</b>	Prot. 1875 del 08/05/2018 Richiedente: Dossetto Daniela
	<b>Argomento</b> Si richiede di individuare il fabbricato in proprietà e l'area di pertinenza in area di centro urbano <b>Id. catastali</b> F. 14 part. 378 <b>Destinazione prevista dalla variante</b> Fabbricato in area agricola <b>Destinazione richiesta</b> Centro urbano <b>Risposta:</b> L'osservazione non può essere accolta in quanto il fabbricato e la sua area di pertinenza ricadono in un contesto agricolo, posto oltre la strada provinciale, e totalmente slegato da un contesto urbano, in area vincolata.
<b>SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC</b>	<b>SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE</b>
	

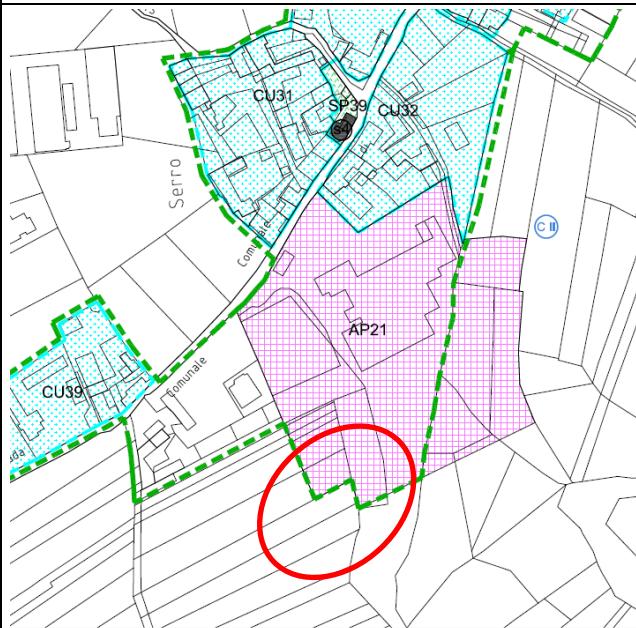
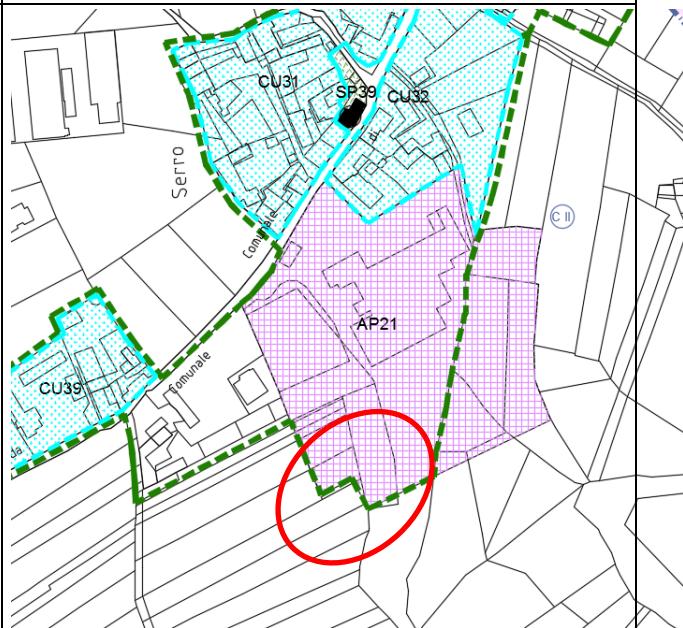
<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 4</b> 	Prot. 1895 del 09/05/2018 Richiedente: Borghino Lucia, Canavesi Giuseppina e altri
	<b>Argomento</b> Si richiede lo stralcio della previsione di aree a CU36 e l'inserimento in area agricola
	<b>Id. catastali</b> F. 17 part. 100 - 101
	<b>Destinazione prevista dalla variante</b> Area di centro urbano
	<b>Destinazione richiesta</b> Agricola
	<b>Risposta</b> L'osservazione viene accolta.

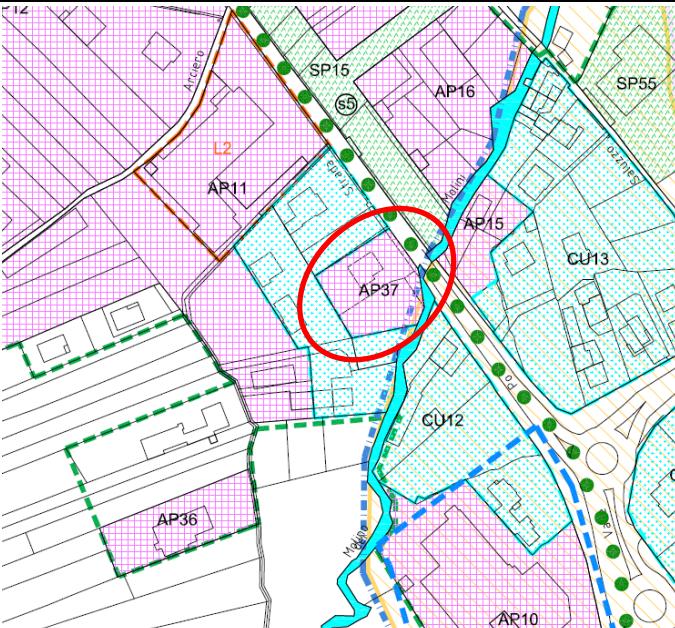
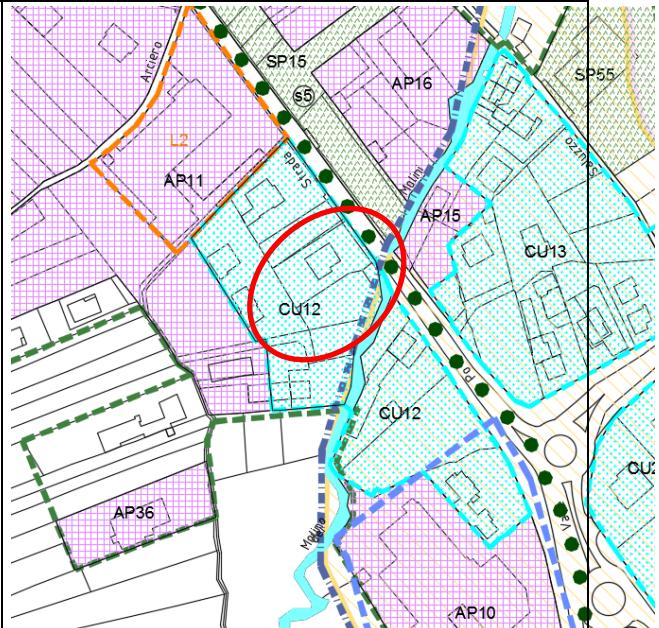
SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC	SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE
	

<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 5</b>	Prot. 1966 del 14/05/2018 Richiedente: Marchetto Renato
	<b>Argomento</b> Si richiede di inserire l'area di pertinenza di un fabbricato in area di centro urbano (CU36) <b>Id. catastali</b> F. 17 part. 599 <b>Destinazione prevista dalla variante</b> Agricola <b>Destinazione richiesta</b> Area di centro urbano CU36 <b>Risposta</b> L'osservazione viene accolta.

SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC	SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE
	

<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 6</b>	Prot. 2559 del 21/06/2018 Richiedente: Mairone Armando
	<u>Argomento</u> <p>Si richiede di dare la possibilità sui fabbricati in proprietà di aprire una nuova attività turistico-ricettiva e la concessione di interventi al fine di permettere il recupero dei fabbricati in proprietà</p>
	<u>Id. catastali</u> <p>F. 9 part. 421 - 422</p>
	<u>Destinazione prevista dalla variante</u> <p>Agricola</p>
	<u>Destinazione richiesta</u> <p>Turistico ricettiva</p>
	<u>Risposta</u> <p>L'osservazione viene accolta individuando a livello cartografico il sito con un cerchio rosso (attività extragricola) e integrando la normativa dell'art. 9 di specifiche prescrizioni che permetteranno il recupero dei fabbricati esistenti in modo corretto e funzionale per l'apertura di un'attività turistico ricettiva di supporto al sito Balma Boves e alle escursioni sul Montebracco.</p>
<b>SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC</b>	<b>SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE</b>
	

<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 7</b>	Prot. 2574 del 21/06/2018 Richiedente: Giordanino Lorenza – FINDER s.p.a.
	<p><u>Argomento</u></p> <p>Si richiede di modificare il confine dell'area AP21</p> <p><u>Id. catastali</u></p> <p>F. 19 part. 1843 – 1845</p> <p><u>Destinazione prevista dalla variante</u></p> <p>Area agricola/area produttiva</p> <p><u>Destinazione richiesta</u></p> <p>Area agricola/are Produttiva</p> <p><u>Risposta</u></p> <p>L'osservazione viene accolta modificando il confine secondo quanto richiesto.</p>
<b>SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC</b>	<b>SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE</b>
	

<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 8</b>	Prot. 2916 del 16/07/2018 Richiedente: Canavese Daniele
	<u>Argomento</u> Si richiede il cambio di destinazione d'uso dell'area normativa AP37 in area di CU12. <u>Id. catastali</u> F. 15 part. 786 – 787 - 788 <u>Destinazione prevista dalla variante</u> Area Produttiva AP37 <u>Destinazione richiesta</u> Area centro urbano CU12 <u>Risposta</u> L'osservazione viene accolta in considerazione di altre richieste nella stessa zona, uniformando il comparto urbano alla stessa destinazione.
<b>SITUAZIONE DA PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE AL PRGC</b>	<b>SITUAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE</b>
	

<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 9</b>	Prot. 1886 del 06/05/2018 Richiedente: Dossetto Claudia
La richiedente evidenzia un errore materiale relativo alla proposta n. 2 di variante; è stato riportato il riferimento al mappale 706 invece del mappale 708.	
L'osservazione viene accolta e corretto l'errore.	

<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 10</b>	Prot. 2672 del 29/06/2018 Richiedente: Federazione Provinciale Coldiretti di Cuneo
La federazione coldiretti propone di inserire nelle NTA art. 28 delle zone agricole, al paragrafo (D) assetto tipologico, una specifica sulle tipologie costruttive dei manufatti non adibiti ad abitazione, nell'interesse di tutte le aziende agricole del territorio.	
L'osservazione viene accolta e integrata la specifica nell'art. 28.	

<b>Osservazione sulla proposta tecnica n. 11</b>	Prot. Richiedente: UFFICIO TECNICO COMUNALE
L'ufficio tecnico comunale evidenzia la necessità di individuare a livello cartografico delle nuove aree di servizio già di proprietà comunale.	
L'osservazione viene accolta individuando nuove aree a servizio identificate con SP60 – SP61 – SP62 – SP63 – SP64 – SP65 – SP66 – SP67 – SP68 – SP69 – SP70 – SP71 – SP72 – SP73.	

Alcune delle richieste presentate in comune, dopo attenta valutazione e dibattito in commissione urbanistica, non sono state accettate.

Di seguito si riporta l'elenco delle proposte che non sono state accolte:

Richiedente	Data	Oggetto della richiesta	Motivazione
Dossetto Bartolomeo	Prot. 3385 del 05/09/17	Richiesta di riclassificare l'area in proprietà individuata in CU134 in area agricola	La proposta non può essere accettata in quanto si creerebbe una porzione di area agricola interclusa dalle aree di centro urbano
Demichelis Daniele	Prot. 971 del 09/03/16	Richiesta di ridefinizione della zona di classe IIIa2 a mt. 15 dall'argine della bealera del Serro	Richiesta non accettabile in quanto richiederebbe studi idraulici consistenti e con possibili risultati negativi.
Borghino Paola e Borghino Claudio	Prot. 2066 del 23/05/16	Richiesta di allineamento dei nuovi volumi alle preesistenze nelle fasce di rispetto stradale	Richiesta non accettabile in quanto in contrasto con il codice della strada
Cacciolato Elena Adriana	Prot. 2639 del 19/06/15	Richiesta di riclassificazione di area da CR3 ad area agricola	Richiesta non accettabile in quanto il lotto di riferimento è al centro dell'area CR3 e per tale area è stata l'unica richiesta di riclassificazione.
Re Guido Chiaffredo	Prot. 5793 del 24/12/14	Richiesta di riclassificazione di area AR2 in area AP in modo da poter realizzare una centralina elettrica.	Si ritiene che la costruzione di una centralina elettrica non sia condizionata dalla destinazione urbanistica dell'area di riferimento.
Dedominici Antonio	Prot. 5704 del 12/11/12	Richiesta di riclassificare l'area in proprietà per la realizzazione di due unità abitative	La richiesta non può essere accettata in quanto l'area è attualmente inserita nel centro dell'area AP12.
Lombardo Donatella	Prot. 4708 del 04/10/13	Richiede di modificare la norma relativa alla distanza delle stalle dalle aree residenziali	Si ritiene di non accettare la proposta
Barra Ivo	Prot. 4260 del 09/09/13	Richiede di consentire a livello normativo la demolizione e ricostruzione con ampliamento e contestualmente poter traslare i fabbricati all'interno del lotto.	Si ritiene di non accettare la proposta
Canavese Ivo	Prot. 1486 del 11/03/13	Richiede di poter edificare con atto autorizzativo singolo l'area in proprietà ricadente nella CR4	Si ritiene di confermare la prescrizione del vigente PRGC che prevede per tale area la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo (PEC)
Galliano Giuseppe	Prot. 1904 del 04/04/13	Richiede di riclassificare parte dell'area AR4 in area di completamento residenziale	Richiesta non accettabile
Nasi Cristina e Nasi Maurizia	Prot. 4604 del 30/11/17	Richiesta di riclassificare l'area in proprietà in area agricola	La richiesta non può essere accettata in quanto l'area è attualmente inserita all'interno dell'area AP12 (non marginale).
Arch. Moine Anna	Prot. 1324 del 04/04/13	Richiesta di dare la possibilità di realizzare strutture quali tettoie e depositi ai non coltivatori diretti	La normativa vigente prevede già la possibilità di costruire piccoli depositi per i non imprenditori agricoli (fino a mq. 40). Si ritiene di confermare la norma vigente e non accogliere la richiesta in oggetto.

Quattro richieste inserite nella proposta di tecnica di progetto preliminare, tenuto conto delle osservazioni degli enti coinvolti nella copianificazione sono state stralciate.

<b>Dossetto Alex</b>	<b>Prot. 4505 del 06/09/12</b>	<b>Richiesta di individuazione di nuova area produttiva</b>	Inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare è stata stralciata in seguito a specifiche osservazioni degli enti coinvolti nella copianificazione in quanto area ricadente in ambito di vincolo paesaggistico.
<b>Crosetti Felice e Bovo Anna Marisa</b>	<b>Prot. 1019 del 14/02/13</b>	<b>Richiesta di modifica alla normativa dell'area A.R.P.</b>	Inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare è stata stralciata in seguito a specifiche osservazioni degli enti coinvolti nella copianificazione e a seguito di specifiche verifiche idrogeologiche in quanto il fabbricato in oggetto si trova in area potenzialmente esondabile.
<b>Candellero Francesca</b>	<b>Prot. 5135 del 17/11/14</b>	<b>Richiesta di classificare il fabbricato e l'area di pertinenza in area di centro urbano</b>	Inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare è stata stralciata in seguito a specifiche osservazioni degli enti coinvolti nella copianificazione in quanto area isolata e troppo slegata dal contesto urbano.
<b>Ufficio tecnico</b>		<b>Richiesta di eliminare i percorsi storici e di fruizione individuati dal PTO decaduto</b>	Inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare è stata stralciata in seguito a specifiche osservazioni degli enti coinvolti nella copianificazione



## 6 – CONSIDERAZIONI TECNICHE E VERIFICHE SULLA PROPOSTA DI VARIANTE

Le modifiche apportate allo strumento urbanistico, relativamente a quanto specificato nel capitolo precedente, non comportano un ulteriore consumo di suolo, ma conducono ad una riorganizzazione di alcune parti del territorio; in modo particolare, come si può notare dalle tabelle di seguito indicate, la quantità totale di aree a destinazione residenziale e produttive previste nella Variante, resta sostanzialmente invariata rispetto alle previsioni del PRGC vigente.

Di seguito si propone una tabella riassuntiva dei dati del PRGC partendo dalla variante strutturale approvata nel 2007. Come si può notare le superfici “urbanizzate” sono sostanzialmente uguali ad eccezione delle aree a servizio che sono aumentate sensibilmente.

TABELLA RIASSUNTIVA DI VERIFICA															
dati relativi <b>Piano Regolatore Generale</b> appr. D.G.R. 31-7090 del 15/10/2007, pubbli. B.U.R. n. 43 del 25/10/2007		dati relativi alla <b>Variante Parziale n° 1/2008</b> appr. con D.C.C. n. 14 del 13/03/2009		dati relativi alla <b>Variante Parziale n° 2/2010</b> appr. con D.C.C. n. 17 del 29/07/2010		dati relativi alla <b>Variante Parziale n° 3/2011</b> appr. con D.C.C. n. 30 del 23/08/2011		dati relativi alla <b>Variante Parziale n° 4/2012</b> appr. con D.C.C. n. 10 del 02/04/2012		dati relativi alla <b>Variante Parziale n° 5/2017</b> appr. con D.C.C. n. 26 del 24/07/2017		dati relativi alla <b>Variante Parziale n° 6/2018</b> appr. con D.C.C. n. 33 del 14/07/2018		dati relativi alla <b>Variante 2018</b>	
mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territorial e	abitanti aggiuntivi		
CS 32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20		
CU 414 363	160	414 556	160	414 556	160	414 556	160	414 556	160	414 556	160	414 556	163		
CR 49 872	414	50 692	414	50 692	414	50 692	414	50 692	414	50 692	414	50 692	277		
AP 244 516		248 185		250 538		255 638		255 638		256 312		256 312			
SP 179 508		180 169		180 169		180 538		180 538		180 538		180 538			
SP 9 760		10 001		10 001		10 001		10 001		10 001		10 001			
mq. 930 419	594	936 003	594	938 356	594	943 825	594	943 825	594	944 499	594	944 499	594		
													949 602		
													460		

La capacità insediativa aggiuntiva del piano corrisponde a 460 abitanti in più rispetto alla popolazione attuale di 2.354 per un totale previsto, nella prospettiva di dieci anni, di 2.814, inferiore a quanto previsto nella variante del 2007.

Per ogni destinazione d'uso si allegano le tabelle riassuntive con il raffronto tra la situazione del PRGC vigente e della proposta di variante.

AREE DI CENTRO URBANO	Superficie dell'area (mq) PRGC vigente	volumetria aggiuntiva prevista PRGC vigente	Superficie dell'area (mq) PRGC variante	volumetria aggiuntiva prevista PRGC variante
C.U.1	6 042	1 000	6 270	1 000
C.U.2	21 939	2 500	14 702	800
C.U.3	9 971	800	10 150	800
C.U.4	12 218		13 350	
C.U.5	8 233	900	8 400	900
C.U.6	17 713		17 490	
C.U.7	5 374	1 500	5 530	1 500
C.U.8	5 401	700	5 490	700
C.U.9	4 714	800	4 850	800
C.U.10	15 813	1 000	16 125	1 000
C.U.11	15 415	800	15 930	1 600
C.U.12	6 140	800	13 615	800
C.U.13	14 455	1 000	14 150	1 000
C.U.14	21 500		23 380	800
C.U.15	15 853		16 035	
C.U.16	13 385		13 645	
C.U.17	8 436		8 420	
C.U.18	2 153		2 120	
C.U.19	4 719		4 830	
C.U.20	5 567	800	5 150	
C.U.21	30 352		31 175	
C.U.22	1 938		2 250	
C.U.23	6 258		5 500	
C.U.24	33 692	1 200	34 465	1 200
C.U.25	12 900		13 050	
C.U.26	22 330	1 000	22 500	1 000
C.U.27	498		420	
C.U.28	11 356	1 800	11 055	1 800
C.U.29	12 794	1 200	11 150	700
C.U.30	7 980	800	8 370	
C.U.31	16 345		17 530	600
C.U.32	6 633	700	6 520	700
C.U.33	15 727		16 240	
C.U.34	13 768	1 000	13 650	1 000
C.U.35	3 037		11 210	2 000
C.U.36	1 432		3 490	
C.U.37	2 475			
C.U.38			9 670	
C.U.39				
C.U.40			1 030	
C.U.41			2 930	
<b>TOTALE</b>	<b>414 556</b>	<b>20 300</b>	<b>441 837</b>	<b>20 700</b>

AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	Superficie dell'area (mq) PRGC vigente	volumetria aggiuntiva prevista PRGC vigente	Superficie dell'area (mq) PRGC variante	volumetria aggiuntiva prevista PRGC variante
C.R.1	7 435	6 615	7 435	6 615
C.R.2	9 543	9 543	-	
C.R.3	13 588	13 588	12 890	12 890
C.R.4	6 293	6 293	6 293	6 293
C.R.5	4 583	4 583		
C.R.6	9 250	9 250		
C.R.7			7 575	7 575
<b>TOTALE</b>	<b>50 692</b>	<b>49 872</b>	<b>34 193</b>	<b>33 373</b>

AREE ATTIVITA' PRODUTTIVE	Superficie dell'area (mq) PRGC vigente	superficie coperta aggiuntiva prevista PRGC vigente	Superficie dell'area (mq) PRGC variante	superficie coperta aggiuntiva prevista PRGC variante
A.P.2	919		919	
A.P.3	6 810		6 810	
A.P.4	7 557	1 100	7 557	1 100
A.P.5	6 133		6 133	
A.P.6	3 025	1 362	3 025	1 362
A.P.7	17 224	2 500	14 915	2 500
A.P.8	42 838	4 000	39 435	4 000
A.P.9	4 677		4 677	
A.P.10	10 334		10 334	
A.P.11	22 444	4 000	15 044	4 000
A.P.12	36 358	5 000	35 415	5 000
A.P.13	2 564		2 564	
A.P.14	9 697	2 700	11 420	3 500
A.P.15	1 280		1 280	
A.P.16	9 200	3 010	9 200	1 100
A.P.17	639		639	
A.P.18	2 519	830	2 519	
A.P.19	1 791		1 791	
A.P.20	8 438		7 160	
A.P.21	17 378		17 795	
A.P.22	793		793	
A.P.23	5 557		5 580	
A.P.24	4 988		4 988	
A.P.25	6 340	2 115	-	
A.P.26	1 694		1 694	
A.P.27	6 041	2 388	6 041	2 388
A.P.28	1 406		-	
A.P.29	2 009	3 800	2 009	
A.P.30	4 700		4 700	
A.P.31	3 690		3 690	
A.P.32	2 169	1 084	2 640	1 084
A.P.33	5 100		-	
A.P.34				
A.P.35			1 250	
A.P.36			2 140	
A.P.37				
		256 312	33 889	234 157
				26 034

## *LE AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*

La proposta tecnica di variante interviene sul complesso delle aree residenziali, modificandole e ridefinendone i confini per talune, stralciandone altre e individuandone di nuove per un corretto sviluppo urbanistico.

Le scelte proposte derivano, da una parte, dallo studio dello sviluppo socio demografico del territorio, dall'altra dalla conformazione geomorfologica del comune, ma anche da indicazioni utili e manifestazioni di intenti fornite dai cittadini.

A fronte di una previsione del vigente PRGC di aree destinate alle attività residenziali di circa mq. 465.248 (aree di centro urbano CU sommate alle aree di Completamento Residenziale CR), corrisponde, nella Variante, una previsione di mq. 476.030 il lieve aumento determinato (circa mq. 10.000) corrisponde alla superficie di alcuni edifici e delle relative aree di pertinenza, che hanno nel tempo perso le caratteristiche di insediamenti rurali e pertanto sono stati individuati come insediamenti civili (aree di Centro Urbano).

Dalla lettura delle tabelle riassuntive si desume come la capacità insediativa del PRGC in variante, in termini di volumi residenziali edificabili, sia stata ridotta di circa 16.099 mc.; questa diminuzione è stata determinata dalla drastica riduzione delle aree edificabili, in modo particolare con la previsione di stralcio delle aree CR2 e CR6. Parte delle superfici residenziali stralciate sono state ricollocate in un ambito territoriale più coerente per lo sviluppo del paese; è stata individuata infatti la nuova area di completamento residenziale CR7, con una superficie territoriale di circa 7.500 mq., situata in una parte abbastanza pianeggiante del territorio, già servita da una buona viabilità e da tutte le reti infrastrutturali. L'area prevista come nuova edificazione si incunea nel centro abitato di Sanfront, circondata su quasi tre lati da edifici esistenti, in una zona che ha visto un buon sviluppo edilizio negli ultimi vent'anni, in un ambito prossimo al centro del paese; dal punto di vista ambientale la normativa definisce le modalità d'intervento, indirizzando l'edificazione residenziale verso canoni e caratteristiche tipologiche tipiche dell'area di riferimento con prescrizioni sulle altezze e sulla qualità paesaggistica (riferimento alla DGR n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"); essendo soggetta a strumento urbanistico esecutivo l'attuazione dell'area sarà sottoposta a più passaggi di verifica e di rispondenza al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale dei volumi edificabili.

La normativa di riferimento per tale nuova area di espansione, oltre ad obbligare la realizzazione delle opere di urbanizzazione di riferimento (strade, parcheggi, aree verdi e reti infrastrutturali) e misure volte a mitigare gli effetti sull'ambiente, prevede la compensazione degli impatti creati inevitabilmente dalla realizzazione del PEC, attraverso la definizione degli obblighi, contenuti in un contratto di valorizzazione ambientale, che dovrà essere siglato con l'Amministrazione Comunale; il contratto definirà l'entità delle aree da sottoporre a sistemazione e/o manutenzione a verde, per un valore proporzionale alle superfici impermeabilizzate con la realizzazione del PEC.

Vengono riconfermate le aree residenziali CR1, CR3 e CR4, quest'ultima con una minima riduzione dovuta all'individuazione in area di centro urbano di un edificio esistente. L'area CR5, viste le ridotte dimensioni, la presenza sul perimetro di tutte le infrastrutture, viene ridefinita come area di centro urbano con possibilità di attuazione con permesso di costruire e obbligo di dismissione delle aree a servizio previste nella SP41.

In definitiva le previsioni della variante comporteranno un ridimensionamento delle aree edificabili; le nuove aree residenziali che comportano un consumo di suolo agricolo possono essere identificate nella CR7 ed in parte nell'ampliamento della CU11, mentre gli altri ambiti residenziali previsti sono da considerarsi operazioni di ricucitura del tessuto esistente.

#### *LE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA*

Per quanto riguarda le aree produttive la variante prevede una diminuzione di mq. 22.155 circa; mentre se da una parte sono state stralciate le aree normative AP25 e la AP33 (di proprietà comunale, edificio utilizzato come magazzino, quindi identificato come area di Servizio Pubblico) e ridotte le aree AP7, AP8 e AP11, per contro sono stati perimetinati due edifici con relativa area di pertinenza, posti nel vigente PRGC in area agricola; le due nuove aree sono state identificate con l'AP35, ai margini della frazione Robella, corrisponde ad un fabbricato ex agricolo ed alla sua area di pertinenza per una superficie di mq. 1250 circa (costruito prima del 1977) e l'AP36 che individua un fabbricato esistente, legittimamente costruito (vedasi scheda specifica) di superficie di 2.140 mq. circa, fabbricati non sono più utilizzati a fini agricoli e pertanto hanno perso le caratteristiche di ruralità. Per eventuali interventi di minimo ampliamento in questi ambiti, oltre ad obbligare la realizzazione delle misure volte a mitigare gli effetti sull'ambiente, la normativa prevede la compensazione degli impatti ambientali, attraverso la definizione di un contratto di valorizzazione ambientale, che dovrà essere siglato con l'Amministrazione Comunale: tale contratto definirà il valore della compensazione ambientale.

#### *ALTRE DESTINAZIONI*

La variante prevede altresì una drastica riduzione delle aree per attività ricettive AR (art. 27 delle NTA), in particolare viene stralciata l'AR1, in frazione Robella, e ridotta notevolmente la superficie dell'AR4; per contro viene individuata una nuova area per attività ricettive denominata AR6, che corrisponde ad un fabbricato, con la propria area di pertinenza, utilizzati ormai da più di quarant'anni come ristorante pizzeria. In sostanza la riduzione di aree per attività ricettive corrisponde a mq. 9.260.

E' previsto lo stralcio delle aree AS di salvaguardia. E' stata individuata una nuova area a verde privato (VP7) in frazione Robella.

#### *LE AREE A SERVIZIO*

Per quanto riguarda le aree a servizio tenendo conto che la popolazione al 31 dicembre 2017 è pari a 2.354 unità e che la capacità aggiuntiva della variante può essere stimata in 460 abitanti, la capacità teorica complessiva di PRGC è pari a 2.814.

Nella tabella che segue si riporta il fabbisogno di aree per servizi confrontate con quanto previsto nel PRGC.

Ripartizione di massima (per 2.354 + 460 abitanti)

AREE	Mq. /ab.	Fabbisogno Minimo	Esistente	Da reperire
ISTRUZIONE	5,00	14.070	7.306	+ 6.764
INTERESSE PUBBLICO	5,00	14.070	22.165	- 8.095
PARCO, GIOCO, SPORT	12,50	35.175	142.883	- 107.708
PARCHEGGI PUBBLICI	2,50	7.035	28.023	- 20.988
<b>TOTALE</b>	<b>25,00</b>	<b>70.350</b>	<b>200.377</b>	<b>- 130.027</b>

Di seguito si riporta le verifica in riferimento all'art. 21 della L.R.U.:

#### AREE ATTREZZATURE PUBBLICHE RESIDENZIALI

##### Area per istruzione:

Standard minimo: 5,00 mq. per abitante  
 Fabbisogno minimo: 14.070 mq.  
 Esistenti e previste: 7.306 mq.  
 Da reperire: 6.764 mq.

Aree previste in P.R.G.C.:

Area	Mq.	Esistenti	In progetto	Destinazione d'uso
SP19	2.136	x		Scuola materna
SP33	5.170	x		Scuola elementare e media

TOTALE AREE PER ISTRUZIONE mq. 7.306

Da queste tabelle si deduce che risulta una carenza in relazione agli standard minimi richiesti. Nella variante non sono previste modifiche alle aree destinate all'istruzione.

**Area per Attrezzature di Interesse Comune:**

Standard minimo: 5,00 mq. per abitante  
 Fabbisogno minimo: 14.070 mq.  
 Esistenti e previste: 22.165 mq.  
 Da reperire: 0 mq.

Aree previste in P.R.G.C.:

Area	Mq.	Esistente	In progetto	Destinazione d'uso
SP3	1 018	X		Chiesa
SP5	1 539	X		chiesa
SP13	1 700	X		ex segheria
SP14	875	X		peso pubblico
SP17	1 002	X		casa di riposo
SP21	50	X		area evologica
SP22	86	X		cinema
SP23	204	X		municipio
SP24	3 000	X		chiesa
SP26	3 139	X		casa di riposo
SP32	1 265	X		posta
SP35	878	X		bocciofila
SP39	309	X		chiesa
SP46	2 000	X		chiesa
SP55	5 100	X		magazzino comunale
<b>TOTALE</b>	<b>22 165</b>			

TOTALE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO mq. 22.165

**Area per Parco, Gioco, Sport:**

Standard minimo: 12, 50 mq. per abitante

Fabbisogno minimo: 35.175 mq.

Esistenti e previsti: 142.883 mq.

Da reperire: 0 mq.

Aree previste in P.R.G.C.:

Area	Mq.	Esistente	In progetto	Destinazione d'uso
SP2	650	X		Parco
SP4	188	X		Parco
SP6	12 178	X		Parco, gioco, sport
SP8	8 542		X	Parco, gioco, sport
SP12	23 294	X		Parco, gioco, sport
SP16	256	X		Parco, gioco, sport
SP18	500	X		Parco
SP20	333	X		Parco, gioco, sport
SP25	6 480	X		Parco, gioco, sport
SP27	31	X		Parco, gioco, sport
SP29	400	X		Parco
SP37	940	X		parco
SP48	5 600		X	Parco, gioco, sport
SP49	55 470		X	Parco, gioco, sport
SP50	3 630		X	Parco, gioco, sport
SP52	3 100		X	Parco, gioco, sport
SP54	3 350		X	Parco, gioco, sport
SP56	116	X		Parco, gioco, sport
SP58	1 000		X	Parco, gioco, sport
SP59	4 760		X	Parco, gioco, sport
SP73	9 680	X		Parco gioco sposrt
SP % CR3	1 800		X	Parco, gioco, sport
SP % CR4	585		X	Parco, gioco, sport
<b>TOTALE</b>	<b>142 883</b>			

TOTALE AREE PER PARCO, GIOCO, SPORT mq. 142.883

**Area per Parcheggi Pubblici:**

Standard minimo: 2, 50 mq. per abitante  
 Fabbisogno minimo: 7.035 mq.  
 Esistenti e previsti: 28.023 mq.  
 Da reperire: 0 mq.

Aree previste in P.R.G.C.:

Area	Mq.	Esistente	In progetto	Destinazione d'uso
SP2	2 400	X		Parcheggio
SP7	857		X	Parcheggio
SP9	3 162		X	Parcheggio
SP10	740	X		Parcheggio
SP12	2 000	X		Parcheggio
SP18	1 350	X		Parcheggio
SP28	1 817	X		Parcheggio
SP29	1 500	X		Parcheggio
SP31	301	X		Parcheggio
SP32	500		X	Parcheggio
SP34	800	X		Parcheggio
SP36	715		X	Parcheggio
SP38	200	X		Parcheggio
SP40	800	X		Parcheggio
SP41	900		X	Parcheggio
SP45	1 600	X		Parcheggio
SP47	4 400		X	Parcheggio
SP51	1 100	X		Parcheggio
SP57	268	X		Parcheggio
SP58	600		X	Parcheggio
SP60	610	X		Parcheggio
SP64	90		X	Parcheggio
SP65	70		X	Parcheggio
SP68	47		X	Parcheggio
SP69	146		X	Parcheggio
SP71	50		X	Parcheggio
SP % CR3	1 000		X	Parcheggio
<b>TOTALE</b>	<b>28 023</b>			

TOTALE AREE PER PARCHEGGI mq. 28.023

Come si può evincere, sebbene le aree per l'istruzione siano parzialmente sottodimensionate rispetto al loro corrispondente standard (come era già nel vigente PRGC), lo standard complessivo è ampiamente soddisfatto. L'incremento di superficie destinate a servizi rispetto al vigente PRGC è dovuta in modo particolare all'individuazione di tre nuove aree: la SP55, di interesse comune, che riconosce un fabbricato con la relativa area di pertinenza di proprietà comunale utilizzato come magazzino, la SP59 area posta lungo il fiume Po destinata a parco pubblico e la SP73 che individua un parco pubblico in prossimità del rifugio Mulatero sul Montebracco.

Relativamente alle aree per servizi delle zone produttive, il PRGC individua le seguenti aree:

<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE</b>				
<b>Area</b>	<b>Mq.</b>	<b>Esistente</b>	<b>In progetto</b>	<b>Destinata d'uso</b>
SP11	797	X		Parcheggio
SP15	2 100	X		Parcheggio
SP61	148	X		Parcheggio
SP62	2 215	X		Parcheggio
SP63	168	X		Parcheggio
SP66	140	X		Parcheggio
SP67	180	X		Parcheggio
SP70	460	X		Parcheggio
SP72	430	X		Parcheggio
<b>TOTALE</b>	<b>6 638</b>			

In ogni caso per le aree a servizio delle attività produttive si prevede di soddisfare il rispetto di legge mediante:

- reperimento e cessione dei valori di legge (20% della S.T.) per le nuove aree;
- reperimento e cessione o asservimento ad uso pubblico dei valori di legge (10% della S.F. interessata) per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione nelle aree esistenti e confermate.

Contestualmente a tali interventi dovrà altresì essere considerato il reperimento e l'asservimento ad uso pubblico dei valori di legge (10% della S.F. interessata) per l'esistente privo di standard.

#### *REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI*

Per le aree private destinate a servizio pubblico, individuate nelle cartografie di P.R.G. come SP3, SP5, SP17, SP21, SP24, SP25, SP26, SP29, SP36, SP39, SP41, SP45, SP46, SP47, SP48, SP54, SP56, SP57, SP58, SP59, SP60 e parte della SP73 (per un totale di circa mq. 40.000), la presente variante intende reiterare il vincolo urbanistico preordinato all'esproprio per il reperimento di aree per il soddisfacimento degli standards.

Tale scelta si rende indispensabile in quanto le aree succitate, oltre ad essere necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici, sono poste in posizioni strategiche sul territorio, facilmente raggiungibili, di dimensioni adeguate, vicine alla viabilità esistente o prevista, e potranno soddisfare in modo

reale e funzionale le previsioni di opere pubbliche quali parcheggi, parchi comunali, percorsi pedonali, aree gioco che nei prossimi anni l'Amministrazione intende realizzare al fine di dare ai cittadini le necessarie attrezzature per una migliore qualità della vita.

A tal fine l'Amministrazione Comunale prevederà all'interno del bilancio di previsione uno stanziamento destinato specificatamente all'eventuale indennizzo ai proprietari per il ristoro del danno effettivamente prodotto, così come previsto dall'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001.

#### **MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE**

Le norme tecniche di attuazione sono state integrate e modificate secondo quanto riportato nei paragrafi precedenti.

Il fascicolo delle NTA riporta il testo approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale n° 31-7090 in data 15/10/2007, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 25 ottobre 2007, con le correzioni ex officio; nel testo proposto vengono anche evidenziate in giallo le integrazioni e le modifiche derivanti dalle Varianti Parziali, mentre le modifiche ed integrazioni proposte con la presente variante vengono evidenziate in rosso.

Oltre alle modifiche normative conseguenti alle proposte di variante di cui ai paragrafi precedenti, si segnala ancora:

- art. 6 – modifiche per la verifica degli standard urbanistici con rimando alla L.R.U.;
- art. 9 – integrazioni della normativa per modifica scheda 41 e 6 (osservazione);
- art. 10 – integrazioni della normativa con riferimento al DPR 380 e inserimento norme di carattere mitigativo;
- art. 11 – revisione dell'altezza media per i sottotetti non abitabili;
- art. 16 – revisione dei vincoli ambientali di riferimento;
- art. 18 – integrazioni volute dalla provincia settore viabilità;
- art. 21 – integrazioni per modifica scheda 43 e 44;
- art. 23 – integrazione di norme per il corretto inserimento ambientale e stralcio dei riferimento al PTO;
- art. 24 – integrazione di norme per il corretto inserimento ambientale;
- art. 25 – integrazione di norme per il corretto inserimento ambientale e stralcio dei riferimento al PTO;
- art. 27 – stralcio di aree e inserimento normativa AR6 (scheda 33);
- art. 28 – integrazione di norme per il corretto inserimento ambientale e stralcio dei riferimento al PTO;
- art. 31 – stralcio completo dell'articolo;
- art. 32 – integrazione normativa;
- art. 34 – integrazione di norme per il corretto inserimento ambientale e stralcio dei riferimento al PTO;
- art. 43 – adeguamento in relazione alle normative antisismiche;

**LA VERIFICA DELL'ART. 31 DEL P.T.R.**

La presente variante tiene anche conto di quanto riportato all'**art. 31 delle NdA del PTR** vigente ossia che le previsioni di incremento del consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non può superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

Il PTR disincentiva l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative.

Per assolvere la verifica di tali parametri si è fatto riferimento alla pubblicazione della Regione Piemonte "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" in cui vengono riportati i dati relativi al Consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), al Consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI), al Consumo di suolo reversibile (CSR) ed al Consumo di suolo complessivo (CSC), con riferimento all'anno 2013.

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Sanfront	3.971	218	5,48	36	0,91	9	0,23	263	6,62

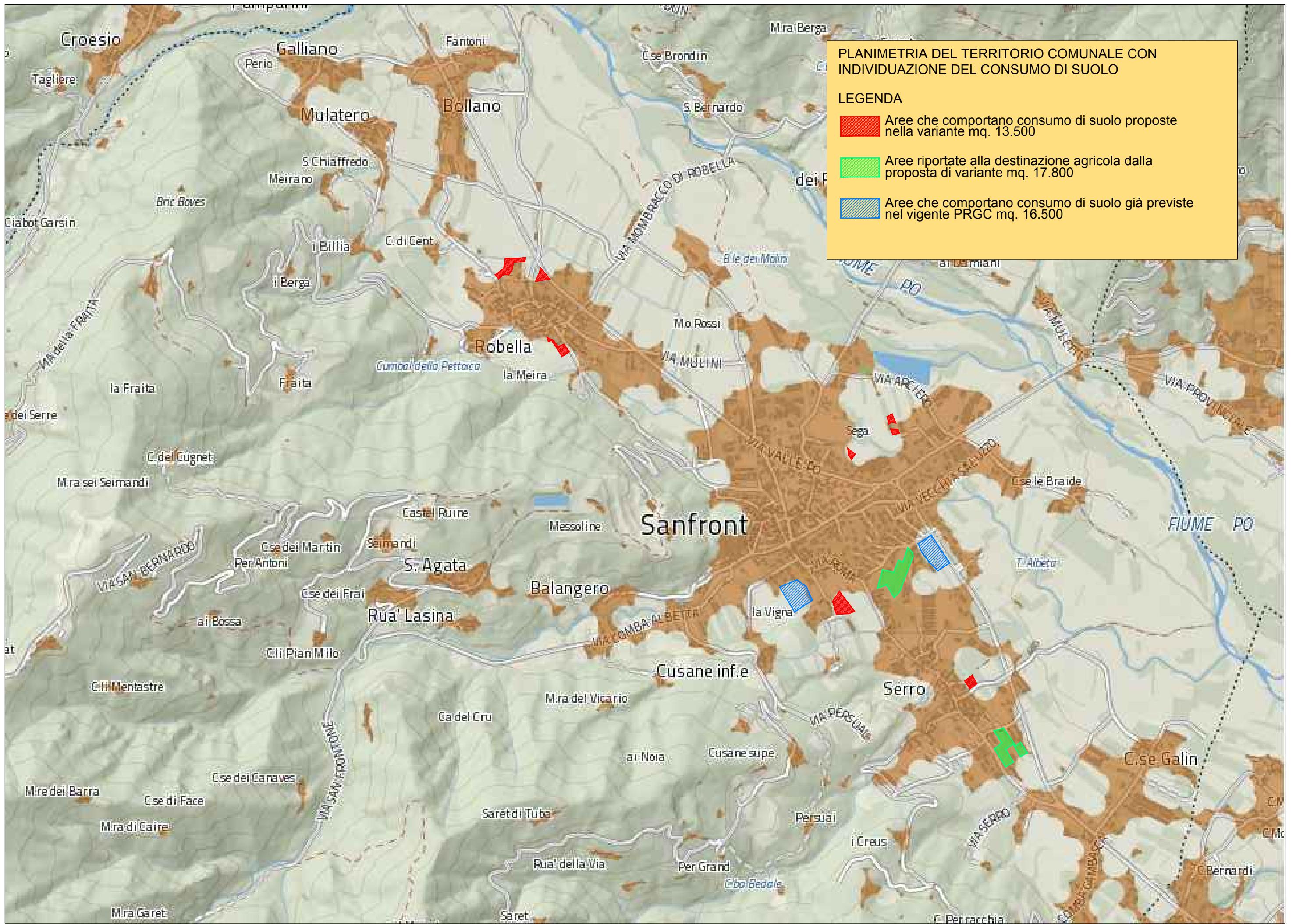
Come specificato nei paragrafi precedenti, la variante prevede non solo l'individuazione di nuove aree residenziali o produttive, ma anche lo stralcio e il ridimensionamento di altre aree, sia produttive che residenziali, ricondotte alla destinazione agricola, che per vari motivi nel corso di validità del vigente PRGC, non sono decollate e non hanno portato quei benefici economici auspicati nella predisposizione della variante vigente.

Pertanto la proposta di variante in oggetto rispetta i dettami dell'art. 31 del PTR in quanto non comporta un aumento complessivo di uso del suolo maggiore del 3% e tantomeno un aumento della capacità insediativa del PRGC rispetto al vigente; la variante deve essere vista come una minima rimodellazione e rilocalizzazione delle aree di espansione, una presa d'atto della situazione attuale, il tutto al fine di rilanciare l'attività edilizia locale, senza modificare la struttura generale del vigente PRGC.

A dimostrazione dell'impatto della presente variante sul territorio comunale di seguito si allega una planimetria del territorio comunale che riporta la carta del consumo del suolo, scaricata dal GEOPORTALE, con evidenziate le aree previste nel progetto preliminare che comportano un ipotetico consumo di suolo e le aree che riportate alla destinazione agricola possono portare invece ad un processo di rigenerazione del suolo.

Dai dati riportati nella planimetria si desume che comunque il consumo di suolo, anche se si tiene conto delle aree di completamento residenziale già previste nel vigente PRGC e non oggetto di variante, rispetta il 3% previsto dalla normativa ( $\text{mq. } 2.180.000 \times 3\% = \text{mq. } 65.400 > 12.200$ ).





## CONSIDERAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Tutte le nuove aree previste dalla presente variante sono funzionalmente servite di tutte le infrastrutture comunali e facilmente collegabili alle stesse; l'attuazione di tutti gli interventi previsti, non comporterà ricadute sulle infrastrutture comunali, sia per quanto riguarda la rete fognaria sia per la rete idrica, né tanto meno l'incidenza quantitativa della produzione di rifiuti solidi urbani avrà ripercussioni sulla raccolta differenziata già in atto sul territorio comunale.

Da una puntuale analisi sulle ricadute ambientali dovute all'attuazione degli interventi previsti non risultano problematiche particolari o aspetti negativi che possano incidere negativamente sulla qualità dell'aria, sulla viabilità comunale o provinciale, mentre per quanto riguarda il rumore si rimanda alla specifica relazione di valutazione sull'impatto acustico e la compatibilità delle scelte di piano con la classificazione acustica del territorio.

A livello normativo vengono fornite prescrizioni per quanto riguarda l'opportunità di riutilizzo delle acque piovane, la necessità di prevede nell'ambito di attuazione degli interventi edificatori una quota di terreno permeabile, il rispetto dei requisiti minimi per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti termici.

Per un migliore e corretto inserimento ambientale le norme richiamano specificatamente sia i “*criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio*” (approvato con DGR n. 21-9551 del 05/05/2003), sia gli “*indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale*” (approvati con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010).

Il Comune di Sanfront ha predisposto il documento tecnico per la **verifica preventiva di assoggettabilità** alla Valutazione Ambientale Strategica (redatto in base all'allegato I del D.Lgs 4/08 ed al D.Lgs 152/06) che riporta considerazioni, analisi, informazioni e dati necessari all'accertamento delle probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti l'attuazione della proposta di variante nonché le ricadute che si determinino a seguito dell'attuazione, documento che è già stato oggetto di valutazione ed osservazioni da parte degli enti coinvolti nella pianificazione.

In data 25 luglio 2018 è stato rilasciato il parere dell'Organo Tecnico Comunale che prende atto dei pareri rilasciati dagli enti in merito agli aspetti ambientali e dispone “*che la Variante Strutturale 2018, redatta ai sensi dell'art.17 comma 4 della L.U.R., al P.R.G.C. del Comune di Sanfront, non debba essere sottoposta alla valutazione ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/06 e s. m. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016, in quanto, viste le condizioni del contesto territoriale e le previsioni della variante, non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura VAS, come confermato dai pareri dei soggetti interessati ai fini ambientali, tuttavia sono state da questi dettate diverse prescrizioni in merito a diversi aspetti le quali vengono recepite anche dall'Organo Tecnico richiedendo l'adeguamento della documentazione alle stesse e prevedendo sin d'ora una successiva valutazione degli atti opportunamente integrati*

Sulla base delle valutazioni e dei pareri espressi sul documento tecnico e in ossequi a quanto richiesto dall'Organo Tecnico Comunale si allega al progetto preliminare il nuovo documento di Verifica Preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, rivisto ed integrato di quanto richiesto nei pareri al fine di permettere all'OTC la valutazione finale richiesta.

## 7 – ITER PROCEDURALE DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

---

L'iter procedurale di approvazione del Progetto di Variante è fissato dalla L.R.U. all'art. 15.

Il comune ha adottato con D.C.C. n. 4 del 26.03.2018 la proposta tecnica di variante.

La documentazione è stata valutata dalle strutture competenti, che hanno espresso le proprie osservazioni e contributi nel verbale della prima conferenza di copianificazione del 19 luglio 2018.

La proposta tecnica del progetto preliminare, completa di ogni suo elaborato, è stata pubblicata sul sito informatico del soggetto proponente per trenta giorni di cui almeno 15 gg per le osservazioni. La pubblicazione è avvenuta il 28 marzo 2018 e si è chiusa formalmente il 27 aprile 2018; della pubblicazione è data adeguata notizia e la proposta è stata esposta in pubblica visione.

All'ufficio tecnico del comune sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini previsti e n. 10 osservazioni fuori dai termini che però l'Amministrazione ha deciso di tenere in considerazione.

Il comune, avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi dalla conferenza di copianificazione e valutazione, e delle osservazioni pervenute all'ufficio tecnico, ha predisposto il presente progetto preliminare del piano che dovrà essere adottato dal consiglio.

Il piano adottato, completo di ogni suo elaborato, è pubblicato per sessanta giorni sul sito informatico del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione e messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale; il piano è esposto in pubblica visione. Entro tale termine chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite separatamente agli aspetti urbanistici e agli aspetti ambientali.

Il comune, valutate le osservazioni e le proposte pervenute, definisce la proposta tecnica del progetto definitivo del piano che viene adottata con deliberazione della giunta, salvo diversa disposizione dello statuto.

Non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni. Le osservazioni devono essere riferite agli ambiti e alle previsioni del piano o della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici.

Il comune convoca la seconda conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis, trasmettendo ai partecipanti i relativi atti; la conferenza esprime la sua valutazione entro centoventi giorni dalla prima seduta e ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto definitivo.

Con il consenso unanime dei soggetti partecipanti aventi diritto di voto, il termine della prima conferenza di copianificazione e valutazione può essere prorogato per non più di trenta giorni e quello della seconda per non più di sessanta giorni.

Lo strumento urbanistico è approvato con deliberazione del consiglio, che si esprime sulle osservazioni e proposte ricevute e che dà atto di aver recepito integralmente gli esiti della seconda conferenza di copianificazione e valutazione; se il soggetto proponente non accetta integralmente gli esiti della conferenza, può, entro trenta giorni, riproporre gli aspetti su cui dissente ad una ulteriore e definitiva conferenza di copianificazione e valutazione che, entro trenta giorni dalla prima seduta, esprime la propria decisione definitiva; lo strumento urbanistico può essere approvato solo se adeguato a tale definitiva valutazione.

Lo strumento urbanistico entra in vigore con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione a cura del soggetto proponente ed è esposto in tutti i suoi elaborati, in pubblica e continua visione sul sito informatico del soggetto stesso.

Lo strumento urbanistico approvato è trasmesso senza ritardo alla Regione e alla provincia a fini conoscitivi e di monitoraggio.

## 8 – ALLEGATI

Costituiscono il presente progetto preliminare gli allegati sotto elencati:

- Tav. 3/a 1 - Planimetria sintetica di P.R.G.C. – scala 1:25.000
- Tav. 3/b 1 - Planimetria di P.R.G.C. – scala 1:5.000
- Tav. 3/b 2 - Planimetria di P.R.G.C. – scala 1:5.000
- Tav. 3/c 1 - Planimetria di P.R.G.C. - capoluogo – scala 1:2.000
- Tav. 3/c 2 - Planimetria di P.R.G.C. – Fraz. Robella – scala 1:2.000
- Tav. 3/c 3 - Planimetria di P.R.G.C. – Fraz. Rocchetta – scala 1:2.000
- Tav. 3/d - Planimetria del centro storico – scala 1:1.000
- Tav. 1 - Relazione illustrativa
  - Allegato A – planimetria con l'individuazione degli oggetti della variante
- Tav. 4 - Norme Tecniche di Attuazione – schede
- Controdeduzioni alle osservazioni e valutazioni degli enti coinvolti nella copianificazione
- Verifiche sismiche e studi geologici a supporto del progetto preliminare
- Verifica di compatibilità con il Piano di classificazione acustica
- Rapporto preliminare di verifica preventiva per l'assoggettabilità alla V.A.S. della Variante
  - Allegato B - verifica di compatibilità con il PPR
  - Allegato C - verifica di compatibilità con il PTP

Sanfront, novembre 2018

Il tecnico

Sellini Arch. Davide

