

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI

**SOMMARIVA PERNO**

**P.R.G.C.**

- PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE

**PROGETTO PRELIMINARE**

VARIANTE N° 1  
EX ART. 17 COMMA 7

OGGETTO:  
RELAZIONE TECNICA

DATA APRILE 2011

IL SINDACO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

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

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una Variante che non presenta i caratteri indicati ai commi 4 e 6 dell'art.1 della Legge Regionale n.41/97 – Modifica degli articoli 17,40 e 77 della L.R. 56/77 e s.m.i. – e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; si specifica altresì che l'oggetto della Variante per sua stessa essenza è tale da non incidere con qualunque piano territoriale o progetto sovracomunale ad oggi approvato.

Si precisa inoltre che questa Variante è esclusa dal processo di Valutazione Ambientale Strategica perché non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA, non prevede la realizzazione di nuovi volumi se non ricadenti in contesti edificati, non comporta variazioni od interferenze al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente e non interessa aree vincolate a sensi degli artt.136-142 e 157 del D.Lgs.n°42/2004 e s.m.i. nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

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

Le modifiche non hanno modificato la capacità insediativa e rientrano tutte in un ottica di adattamento dello strumento urbanistico oggi vigente, adottato in via preliminare nel Gennaio 2006 ed approvato definitivamente dalla Regione nel Luglio 2010.

## **OGGETTO DELLA VARIANTE**

In questi oltre 4 anni di iter burocratico per l'approvazione del PRGC oggi vigente si sono manifestate esigenze che in parte non potevano essere soddisfatte perché non contemplate nel precedente strumento urbanistico;

con questa Variante l'Amministrazione intende accogliere alcune richieste che in parte propongono lo stralcio di aree edificabili ed altre che invece richiedono l'inserimento in aree edificabili di lotti interni o posti ai margini delle perimetrazioni del Centro Abitato.

Si ribadisce comunque che tutti gli stralci e tutti gli inserimenti riguardano terreni comunque posti in frangia o compresi entro la perimetrazione degli abitati esistenti.

Pertanto, per quanto sopra citato l'Amministrazione Comunale per una migliore gestione del territorio ha la necessità di apportare queste modifiche che sono in parte di carattere normativo ed in parte cartografico e non sono tali da modificare in modo sostanziale il Piano e pertanto sono da approvare secondo le procedure dell'art.17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per una più immediata conoscenza delle modifiche apportate si è provveduto ad evidenziarle sia singolarmente alle Figure facenti parte di questa relazione che sulle tavole in scala 1/2000 nonché con una documentazione fotografica.

## **VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

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

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

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

Tutte le altre modifiche apportate non creano invece elementi di contrasto con la classificazione acustica predisposta a suo tempo dal Comune.

## MODIFICHE RELATIVE AD AREE RESIDENZIALI

Sono pervenute al Comune n° 7 richieste di stralci di aree a destinazione residenziale relative a porzioni di ambiti più estesi ricadenti all'interno della perimetrazione del Centro Abitato del Concentrico e di Frazione S. Giuseppe.

L'Amministrazione intende accogliere queste richieste e conseguentemente modificare la cartografia di Piano.

Le particelle stralciate continueranno ad essere ubicate entro la perimetrazione del Centro Abitato ma sono congelate allo stato di fatto e non hanno alcuna capacità edificatoria.

### CONCENTRICO

	AREA	FG N°	PARTICELLA N°	SUPERFICIE MQ	INDICE	VOLUMETRIA MC
1)	R18	11	893	139	0,7	97 (vedi fig. 4-4bis)
2)	R37	13	32	545	0,7	382 (vedi fig. 6-6bis)
3)	R03	11	189/537	789	0,7	552 (vedi fig. 5-5bis)
4)	Area mista	9	688p/689	1.171	0,3	351 (vedi fig. 2-2bis)
5)	Area mista	9	684/767/992	490	0,3	147 (vedi fig. 2-2bis)

### FRAZIONE S. GIUSEPPE

	AREA	FG N°	PARTICELLA N°	SUPERFICIE MQ	INDICE	VOLUMETRIA MC
6)	R45	20	883/1099	157	0,7	110 (vedi fig. 9-9bis)
7)	R39	19	408	1.295	0,7	907 (vedi fig. 8-8bis)

Totale volumi stralciati mc 2.546

Gli stralci di cui sopra comportano una riduzione di volumetria edificabile complessiva pari a mc 2.546 che l'Amministrazione Comunale intende redistribuire individuando lotti edificabili posti all'interno della perimetrazione dell'area di Centro Abitato.

### CONCENTRICO

NUOVA AREA	FG N°	PARTICELLA N°	SUPERFICIE MQ	INDICE	VOLUMETRIA MC
R59	11	197/198	1.100	0,7	770 (vedi fig. 5-5bis)
R60	9	197/800	830	0,7	581 (vedi fig. 6-6bis)

### BORGATA CHINONI

NUOVA AREA	FG N°	PARTICELLA N°	SUPERFICIE MQ	INDICE	VOLUMETRIA MC
R61	18	461/359	2.385	0,5	1.162 (vedi fig. 7-7bis)

Totale volumi stralciati mc 2.513

VERIFICATO mc 2.513 < mc 2.546 stralciati

Sempre relativamente alle aree residenziali vengono effettuate le seguenti modifiche cartografiche:

#### AREA R16 (vedi fig. 3-3 bis)

Nell'ambito in oggetto è fatto obbligo di preventiva redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).

Ad oggi non risulta che le proprietà comprese entro questa perimetrazione abbiano raggiunto un accordo tale per cui a breve l'area nella sua completezza possa essere utilizzata.

Pertanto, al fine di consentire almeno un parziale utilizzo dell'ambito, l'Amministrazione dispone che nel rispetto della perimetrazione vigente l'ambito venga suddiviso in due sottoambiti che potranno essere realizzati anche in tempi diversi ma sempre previa redazione di P.E.C..

### AREA R05 (vedi fig. 5-5bis), fotografia 3

Il P.R.G.C. vigente prevede che l'area R05 sia attuata tramite la preventiva redazione di Piano Esecutivo Convenzionato; questo obbligo è stato imposto all'atto della approvazione regionale del Piano.

Questo ambito non può però essere considerato un'area in ampliamento bensì esso ha tutte le caratteristiche di un lotto già compromesso per i seguenti motivi:

Le particelle 207-208 individuate con colore azzurro sono state utilizzate per la costruzione di due fabbricati e sottostante magazzino visualizzati in cartografia: questo lotto di terreno è pertanto saturo.

Il lotto di terreno individuato con colore rosso, tutto della medesima proprietà è stato in parte utilizzato per la costruzione del fabbricato individuato con la lettera - A - ed eventuali altre costruzioni usufruiranno dell'accesso su strada esistente a margine del lotto stesso.

Lo stesso dicasi per la particella n° 206.

La particella n° 635 è posta a questa superiore rispetto alle particelle n° 503-210 e potrà essere accessibile solo dalla viabilità che si diparte da Via Maunera.

Rimangono le particelle n° 503 e 210 i cui proprietari hanno già da lungo tempo presentato richiesta di edificazione di due fabbricati così come indicato con linea tratteggiata sulla sottostante individuazione planimetria esemplificativa.

Pertanto per quanto sopra specificato (visibile anche nella documentazione fotografica allegata) l'Amministrazione ritiene corretto eliminare l'obbligo di P.E.C. dell'area R05 e consentire in essa l'edificazione tramite permesso di costruire diretto.





## FRAZIONE VALLE ROSSI

E' stata inoltrata domanda per intervenire su di un fabbricato esistente con operazioni di demolizione e ricostruzione (nel rispetto della volumetria esistente) su sito attiguo (spostamento da part. 162 a part. 157).

L'istanza è stata documentata con:

- 1) relazione di perizia redatta dall'Ing. Gianluca Panero in Bra con la quale si attesta che il fabbricato in oggetto risulta in pessimo stato strutturale, anche in riferimento ai materiali esistenti, e pertanto l'intervento più idoneo risulta essere la demolizione con ricostruzione
- 2) relazione idrogeologica e geotecnica redatta dal Dott. Geol. Marcello Alasia con la quale si precisa che nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione sarebbe opportuno prevedere lo spostamento del manufatto sul lato nord, al fine di garantire un più facile accesso ai terreni di fondazione marnosi consolidati presenti nel sottosuolo rappresentato dal rio presente al di sotto del fabbricato sul lato est, attualmente costretto in una tubazione inadeguata che non permetterebbe il deflusso di una eventuale piena determinando inoltre, anche in condizioni di apporti meteorici non eccessivi, accumuli e ristagni di acqua a ridosso del fabbricato esistente con conseguenti risalite abbondanti e vistose di umidità sui muri del piano terra ed ammolimenti del terreno di fondazione
- 3) documentazione fotografica comprovante il degrado del fabbricato e le condizioni idrogeologiche locali poco favorevoli in ragione della presenza del rio.

Per quanto sopra precisato l'Amministrazione accoglie la richiesta e procede in primo luogo alla evidenziazione del fabbricato in cartografia ed in secondo luogo a normare in modo puntuale l'intervento (vedi fig. 10-10bis).

## AREE A STANDARDS EDILIZI

### Frazione S. Giuseppe

Viene modificata in frangia ampliandola la perimetrazione dell'area a standards (REL. CUL.) per attrezzature di interesse comune.

L'ampliamento di mq 155 rettifica la perimetrazione rispetto all'attigua area turistico ricettiva ed è migliorativa dello stato attuale in quanto viene eliminata una zona che a cuneo si inserisce nella vigente area a servizi (vedi fig. 9-9bis).

### Concentrico

L'area a parcheggio prevista in adiacenza alla strada provinciale fronti stante il Cimitero viene ridotta con lo stralcio di una superficie di mq 1.262.

La situazione prevista in variante consente comunque la possibilità di realizzare circa 70 posti auto (vedi fig. 3-3bis).

## VERIFICA CONTEGGI AREE A STANDARDS EDILIZI

Area stralciata      mq 1.262

Area ampliata      mq 155

mq 1.107

L'art. 17 della Legge 56/77 e s.m.i. consente con le procedure del comma 7 la riduzione o l'incremento delle aree a standards in misura non eccedente ai 0,5 mq/abitante. In questo caso si può verificare che essendo gli abitanti residenti previsti in PRGC pari a n.4579 si ottiene :

$n. 4579 \times 0,5 = \text{mq. } 2289 > \text{mq. } 1107$

## **AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI**

Sono state presentate ed accolte le seguenti richieste:

### **CONCENTRICO**

In frangia all'area artigianale ed industriale di riordino e completamento a confine con il Comune di Baldissero d'Alba è accolta la richiesta di ampliamento della superficie di mq 1.185 nella zona a monte dei complessi produttivi esistenti (vedi fig. 1-1bis).

Sempre al Concentrico si procede invece allo stralcio di mq 311 di area mista artigianale commerciale residenziale adiacente le aree R20 ed R21 (vedi fig. 2-2bis).

### **FRAZIONE S. GIUSEPPE**

Lo stralcio avviene in area artigianale ed industriale di riordino e completamento ed interessa una superficie di mq 4.022 (vedi fig. 8-8bis).

Sempre in Frazione S. Giuseppe in prossimità del bivio della Strada Provinciale n° 10 che proviene da Corneliano d'Alba verso il Concentrico di Sommariva Perno (vedi fig. 8-8 bis e documentazione fotografica allegata) è operante da decenni una attività di vendita di materiale edile specializzata nel recupero e riutilizzo di materiali edili del passato. Questa attività venne a suo tempo individuata come "impianto artigianale - industriale esistente che si conferma nella sua ubicazione" con la possibilità di incrementare la superficie coperta con un massimo di mq 200. Questo tipo di attività necessita però di ampi spazi per il ricovero dei materiali ed attualmente, come ben visibile dalle fotografie allegate il sito si presenta in condizione di degrado in quanto tutti i piazzali disponibili sono utilizzati per accatastare piastrelle, mattoni, inferriate, arredi da giardino, statue, fontane e molto altro.

L'Amministrazione intende quindi con questa Variante ampliare in minima parte l'area artigianale già individuata spostando la perimetrazione dell'ambito fino ai piedi della collina che sovrasta l'insediamento ed inoltre

consentire un ampliamento di superficie coperta di mq 1.700 comprensivo dei 200 mq che già oggi sono consentiti.

L'ampliamento ammesso dovrà comunque verificare il rispetto del rapporto di copertura del 50% del lotto così come già oggi ammissibile nelle aree di riordino artigianale presente sul territorio di Sommariva Perno.

La superficie di area in ampliamento è pari a mq 1.550.  
(vedere fotografie allegate n° 1 / 2).

#### VERIFICA DIMENSIONALE AREE PRODUTTIVE

##### AREE STRALCIATE:

Concentrico mq 311

Frazione S. Giuseppe mq 4.022

mq 4.333

##### NUOVE AREE INSERITE:

Concentrico mq 1.185

Frazione S. Giuseppe mq 1.150

mq 2.335

mq 2.335 < mq 4.333

## VIABILITA'

In Località Galano all'innesto tra la Strada Provinciale n° 10 e la Strada Vicinale di Baldissero, a servizio dell'area industriale l'Amministrazione intende prevedere in accordo con il confinante Comune di Baldissero d'Alba in parte interessato dal posizionamento della rotonda e soprattutto con il Settore Viabilità della Amministrazione Provinciale la costruzione di una rotonda di canalizzazione del traffico nella posizione indicata in cartografia (vedi fig. 1-1bis) tale da indurre gli automobilisti a ridurre la velocità di percorrenza di questo tratto di strada ed anche per agevolare l'inserimento sicuro da parte di chi proviene dall'area industriale.

La rotonda così come indicata sulla tavola potrà anche subire modifiche in sede di progettazione esecutiva; però se tali modifiche così come previsto dalle Norme di Attuazione vigenti saranno comprese entro la fascia di rispetto stradale esse non costituiscono Variante al Piano.

La Norma di Attuazione CAPO III Fasce e distanze di rispetto Art. 3.1.1. Da Strade – ultimo comma dice infatti:

*Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria della fascia. Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali, costituenti espressa ed esauriente motivazione dei rispettivi atti deliberativi, trattandosi di casi particolari ed eccezionali in rapporto alle normali modalità.*

## **PERIMETRAZIONE SITO IMPORTANZA COMUNITARIA**

Il Comune di Sommariva Perno è soggetto a più vincoli di carattere ambientale e cioè :

A) Il vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.M. 01/08/1985 è esteso a tutto il territorio comunale e pertanto ogni intervento edificatorio è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica .

B) L'Amministrazione Comunale già con il previgente PRGC riconfermato con l'attuale strumento urbanistico ha perimetrato sulla maggior parte del territorio comunale un Area Boschiva Protetta normandola all'art.7.3 delle Norme di Attuazione.

C) Sempre in sede di previgente PRGC con riconferma nell'attuale è stato perimetrato all'interno della Zona di cui al punto B) l'ambito delle "Rocche" nel quale è fatto divieto di qualsiasi opera di modificazione dei luoghi eccezion fatta per opere di risanamento ecologico previa Autorizzazione Regionale.

D) Ai sensi dei disposti della Legge regionale n.27 del 14/10 2003 è stata istituita la " Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero " .

La perimetrazione di questo ambito è stata recepita in PRGC ed in normativa è prescritto il recepimento dei vincoli di cui all'art.5 della L.R. 27/2003.

Con questa Variante si recepisce un ulteriore Vincolo la cui perimetrazione in parte differisce dalla perimetrazione del Vincolo di cui al precedente punto D) e cioè :

Sito di importanza Comunitaria Biotopo - sic IT1160012 –

Anche per questo vincolo il PRGC recepisce per intero la normativa di legge vigente.



Fotografia 1



Fotografia 2





Fotografia 3

PRGC VIGENTE



FIGURA 1

SCALA 1:2000

PRGC VARIANTE

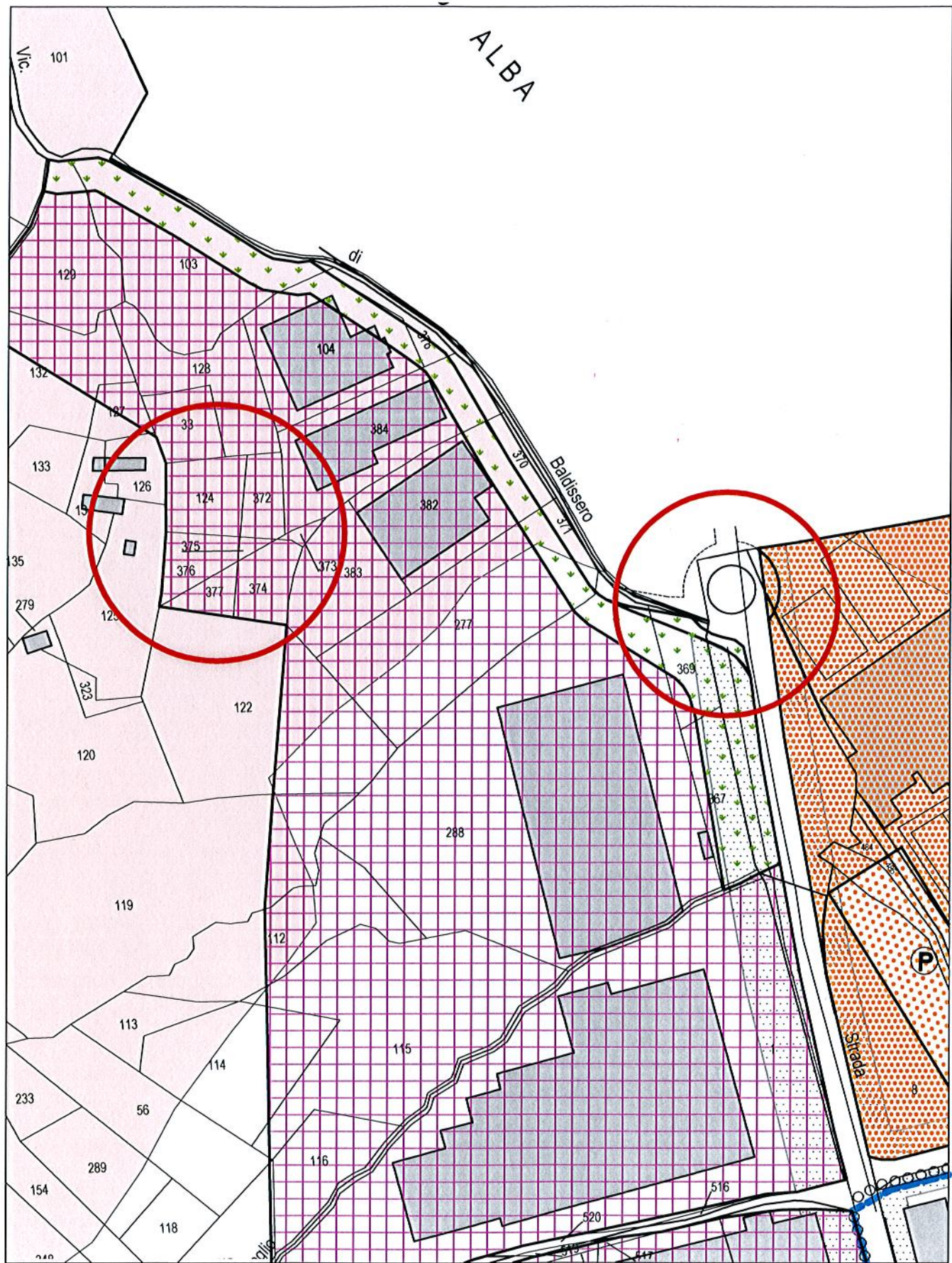


FIGURA 1 BIS

SCALA 1:2000

# PRGC VIGENTE

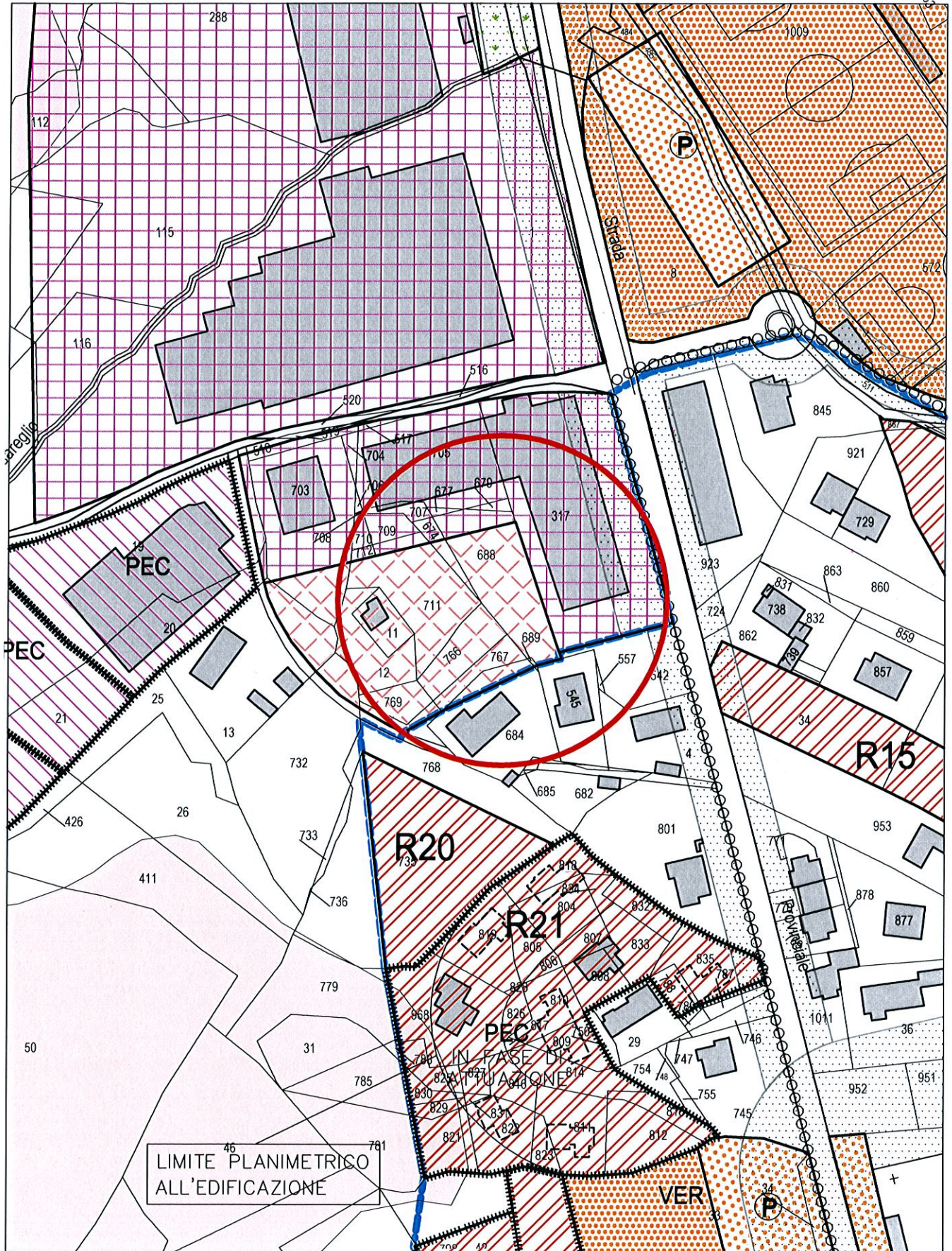


FIGURA 2

SCALA 1:2000

# PRGC VARIANTE

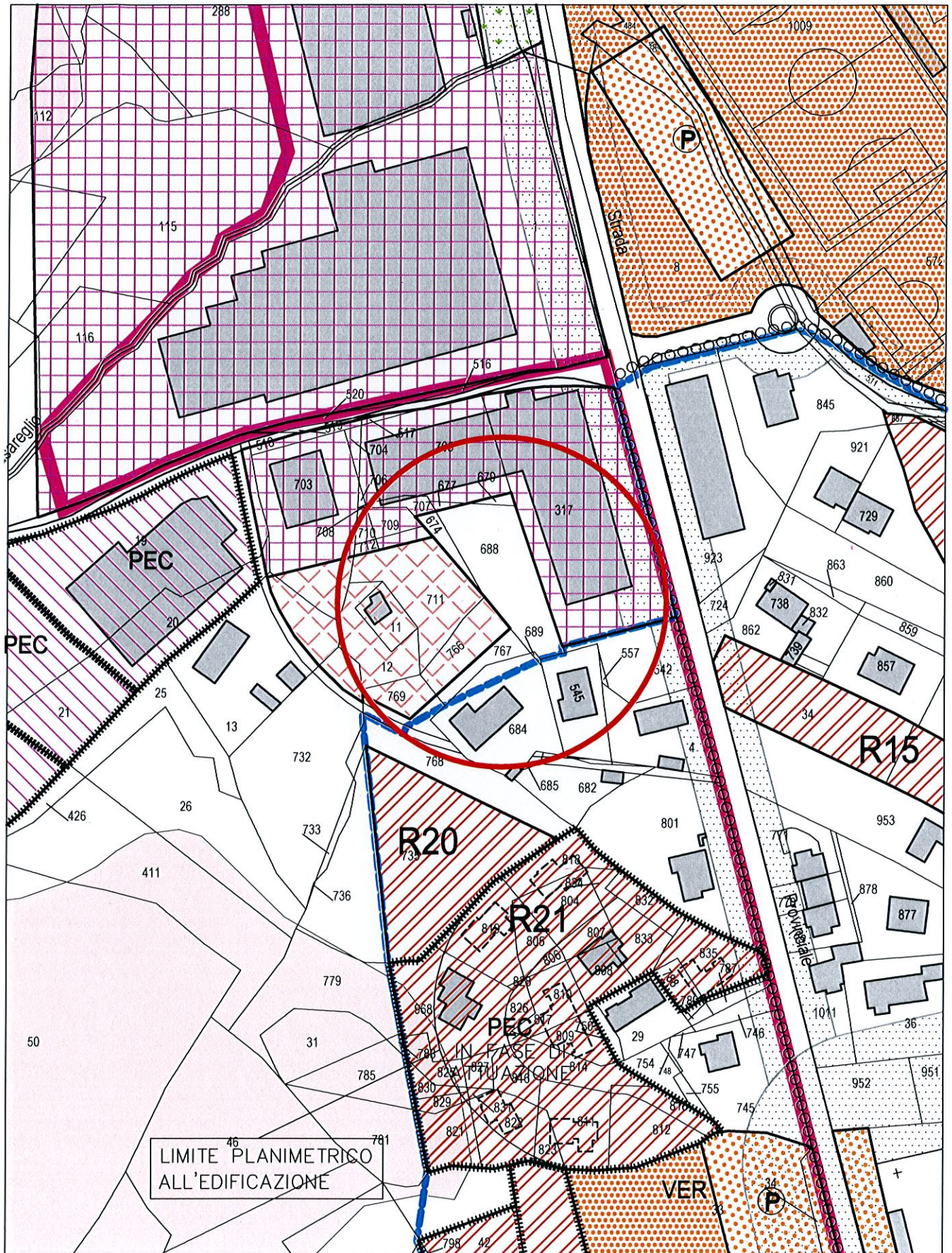


FIGURA 2 BIS

SCALA 1:2000

PRGC VIGENTE

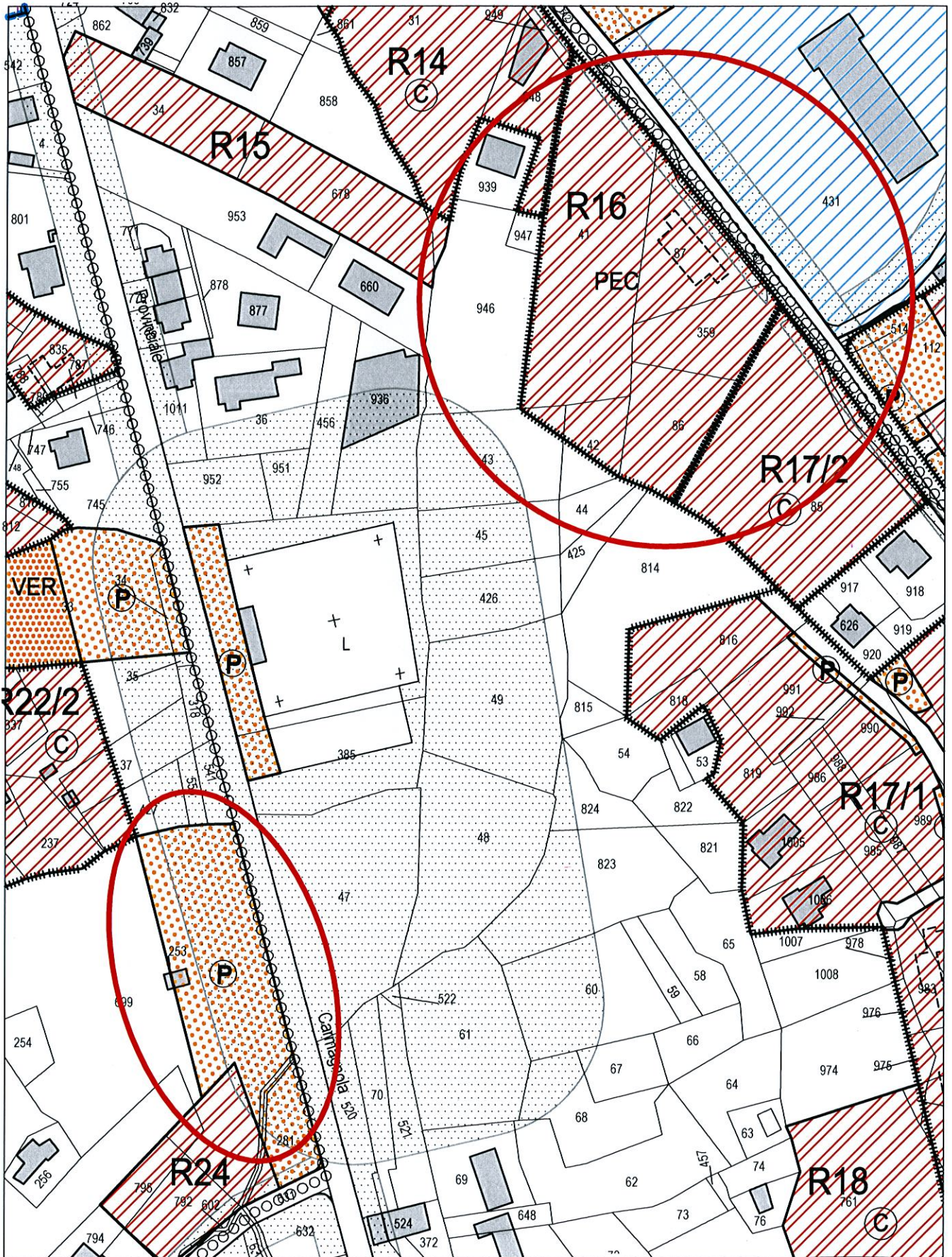


FIGURA 3

SCALA 1:2000

# PRGC VARIANTE

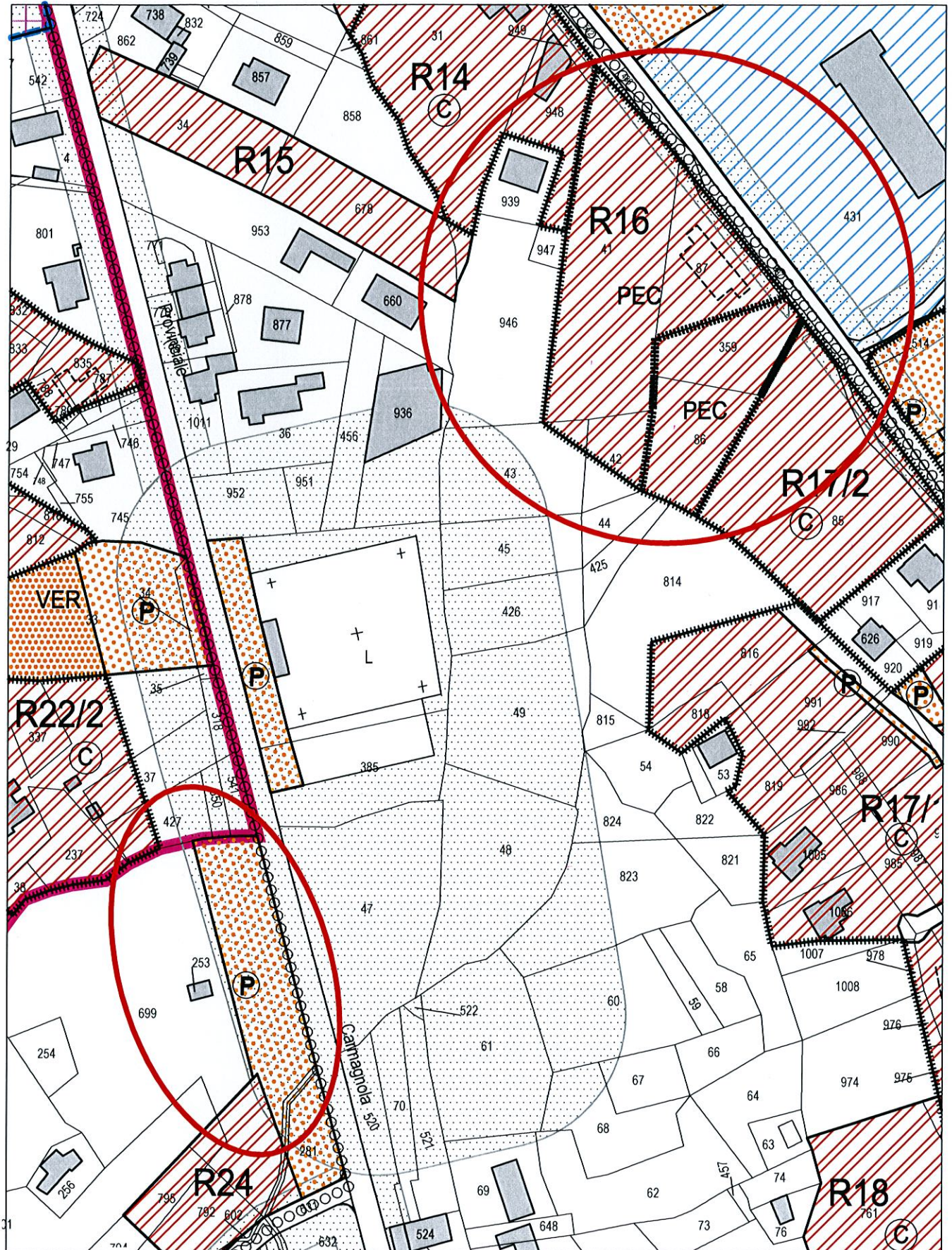


FIGURA 3 BIS

SCALA 1:2000

# PRGC VIGENTE

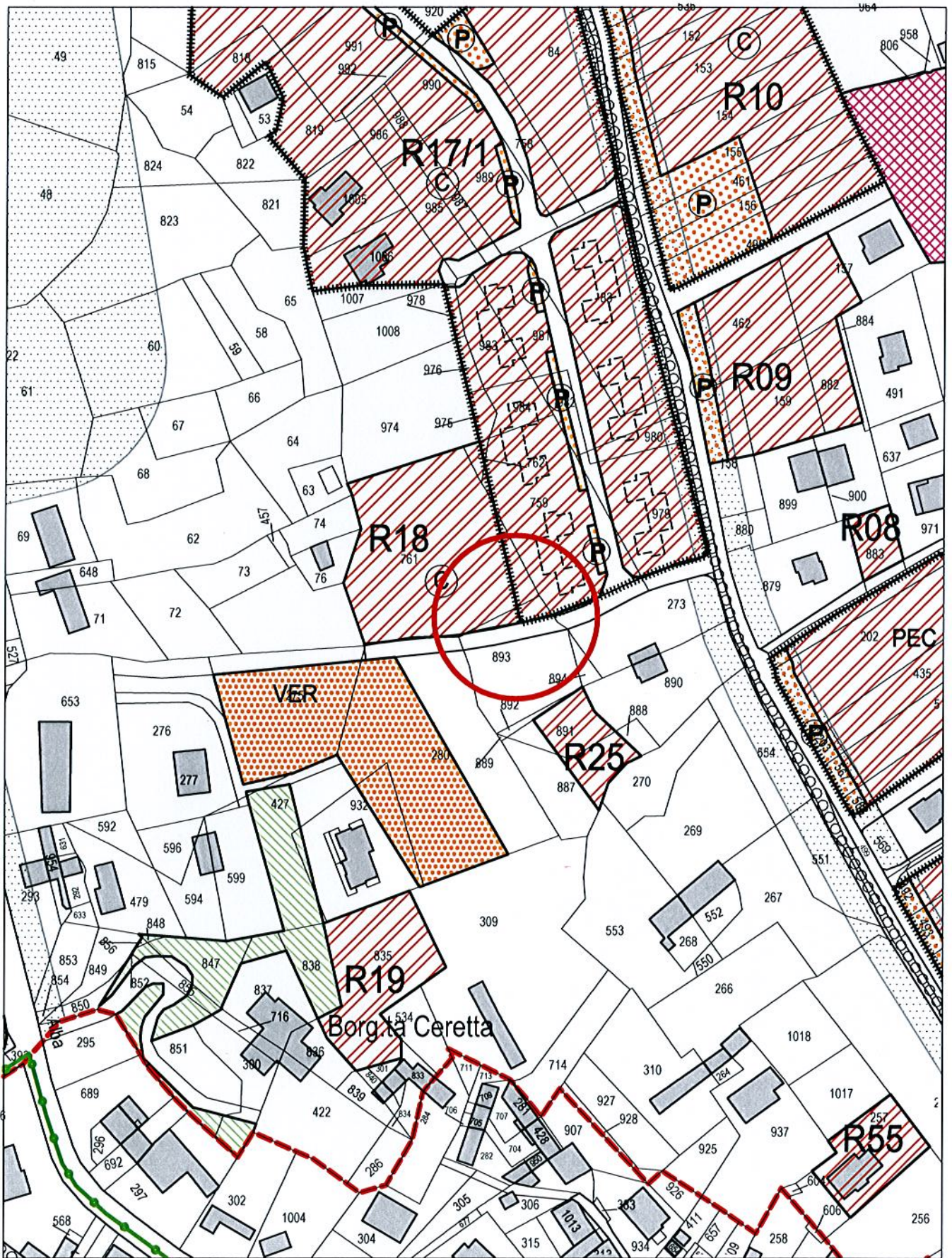


FIGURA 4

SCALA 1:2000



# PRGC VARIANTE

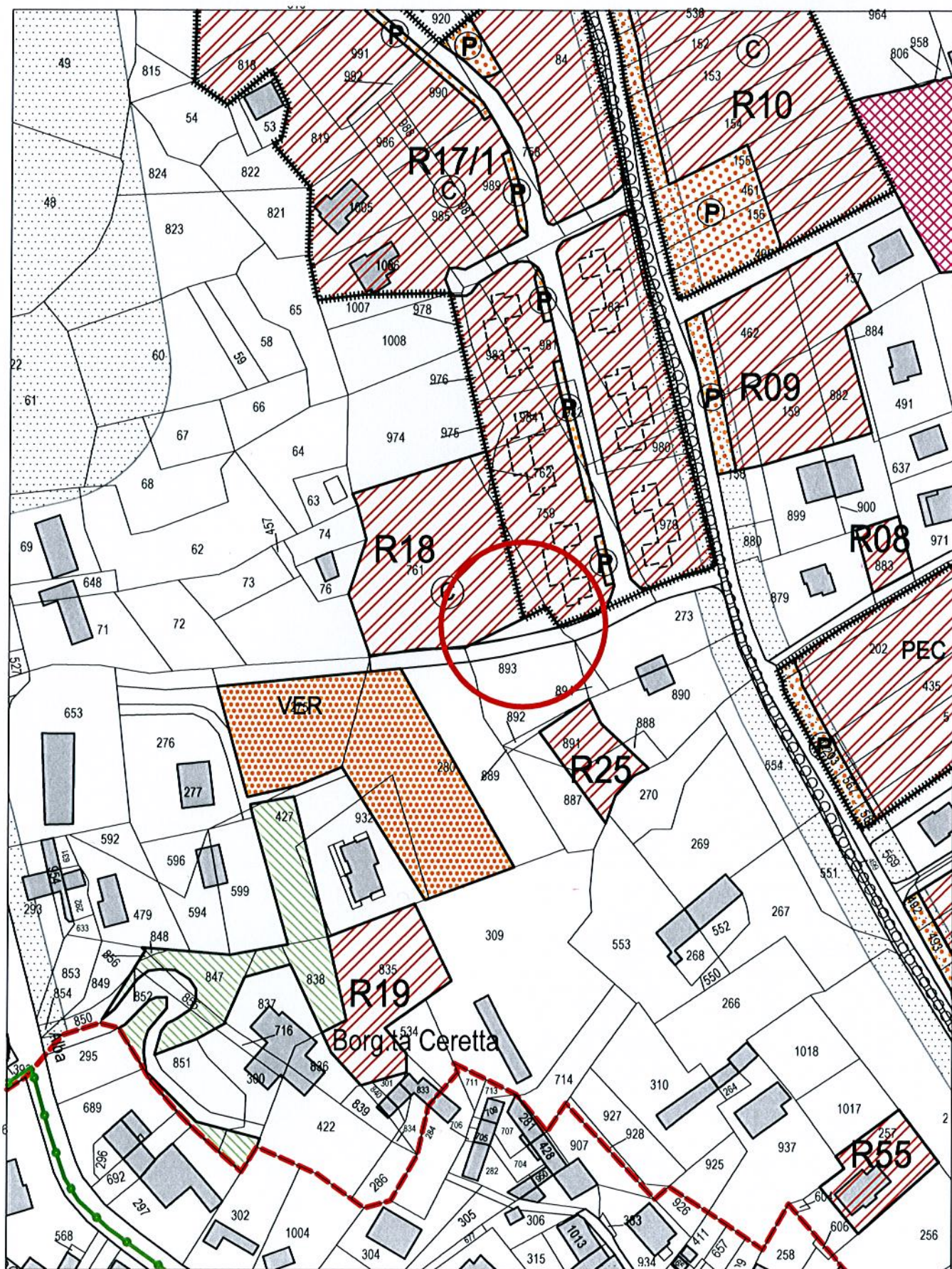


FIGURA 4 BIS

SCALA 1:2000

PRGC VIGENTE

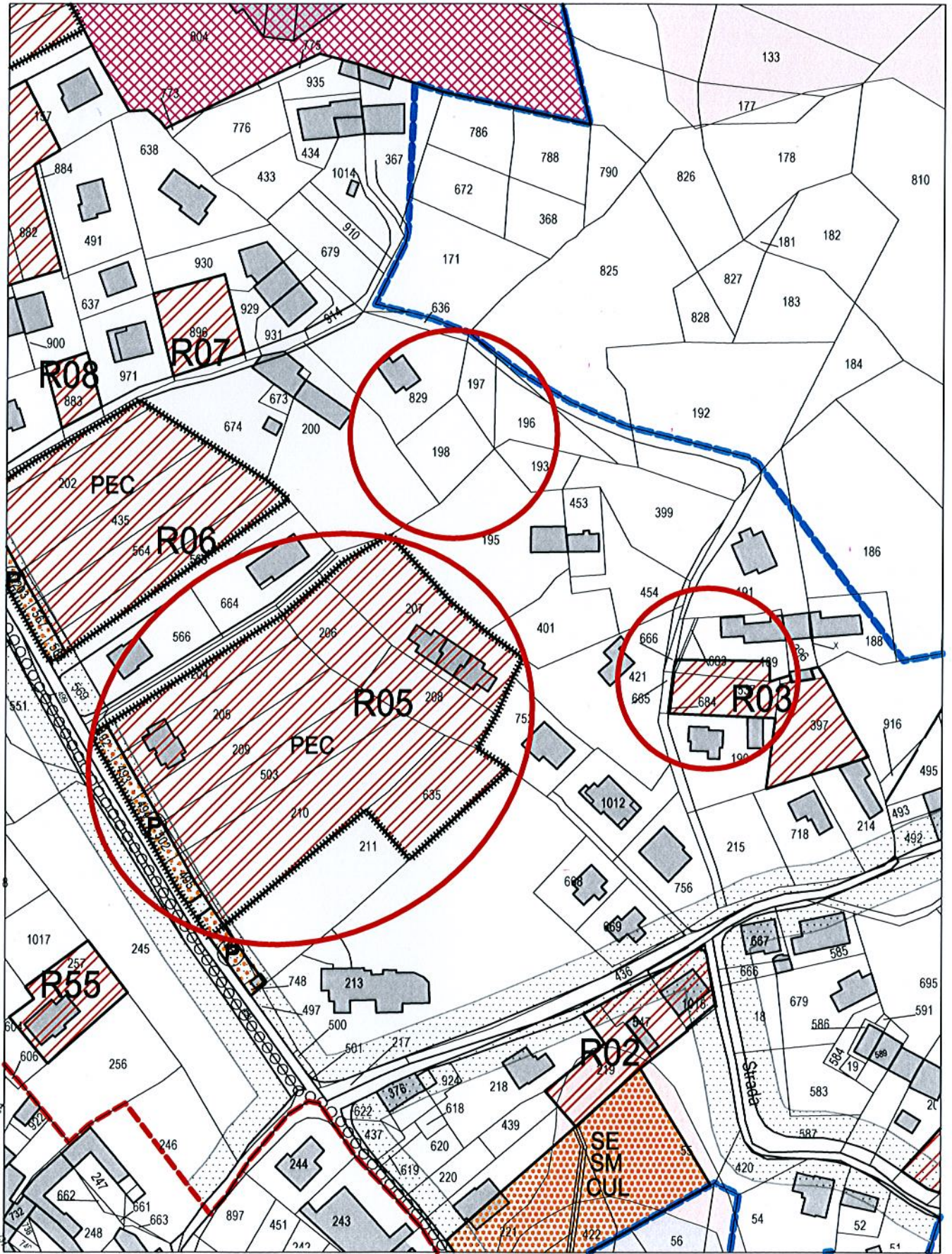


FIGURA 5

SCALA 1:2000

PRGC VARIANTE

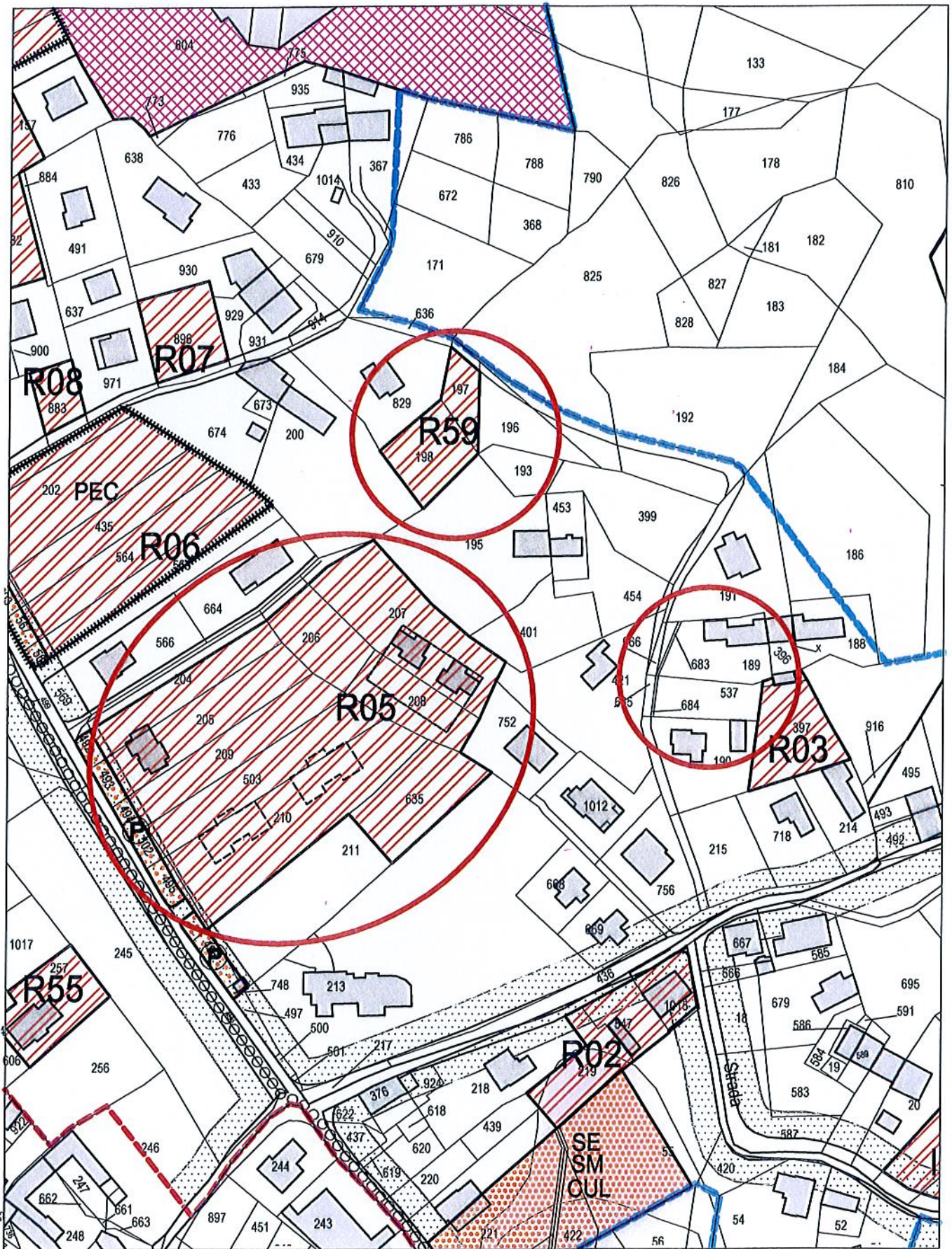


FIGURA 5 BIS

SCALA 1:2000

PRGC VIGENTE

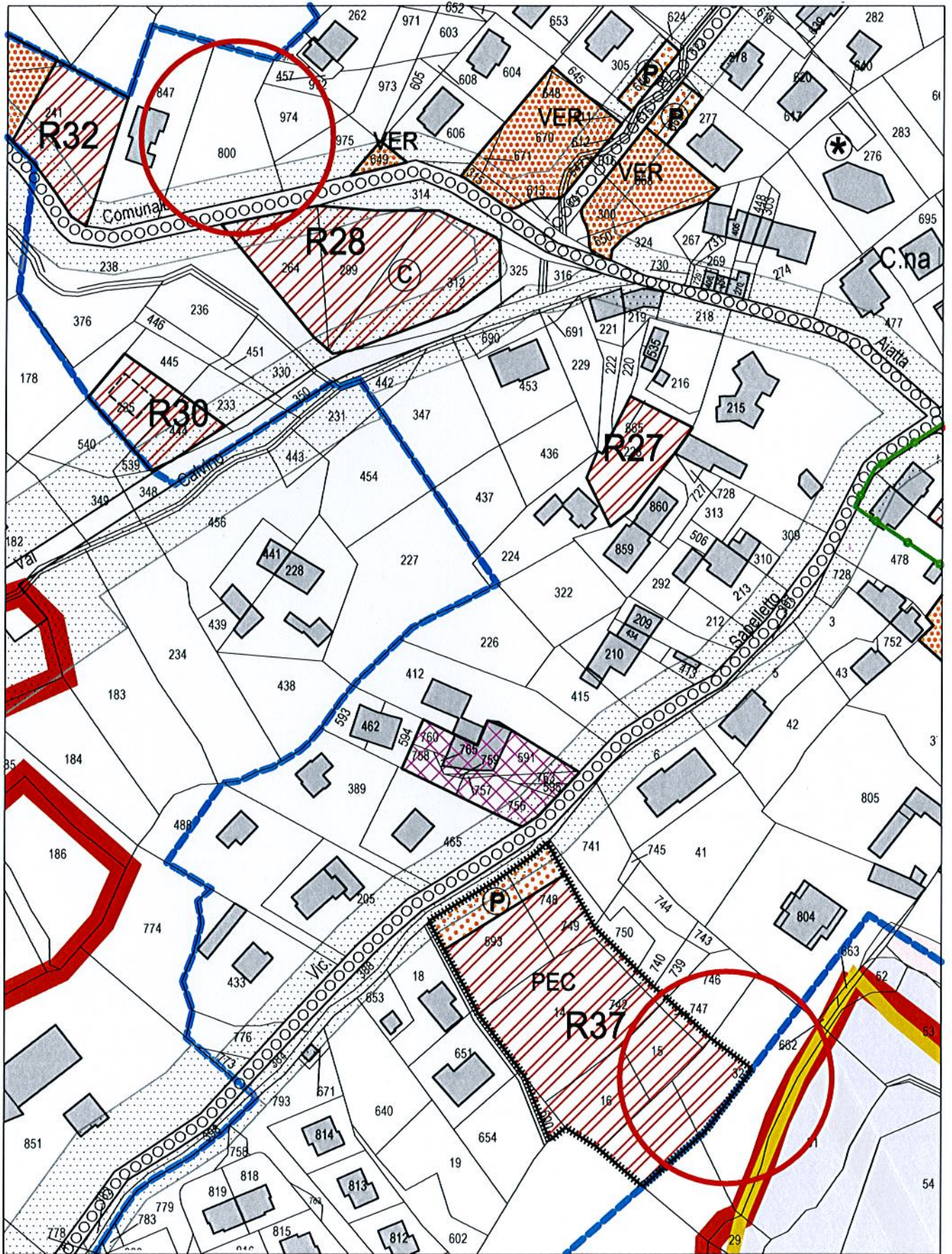


FIGURA 6

SCALA 1:2000

PRGC VARIANTE

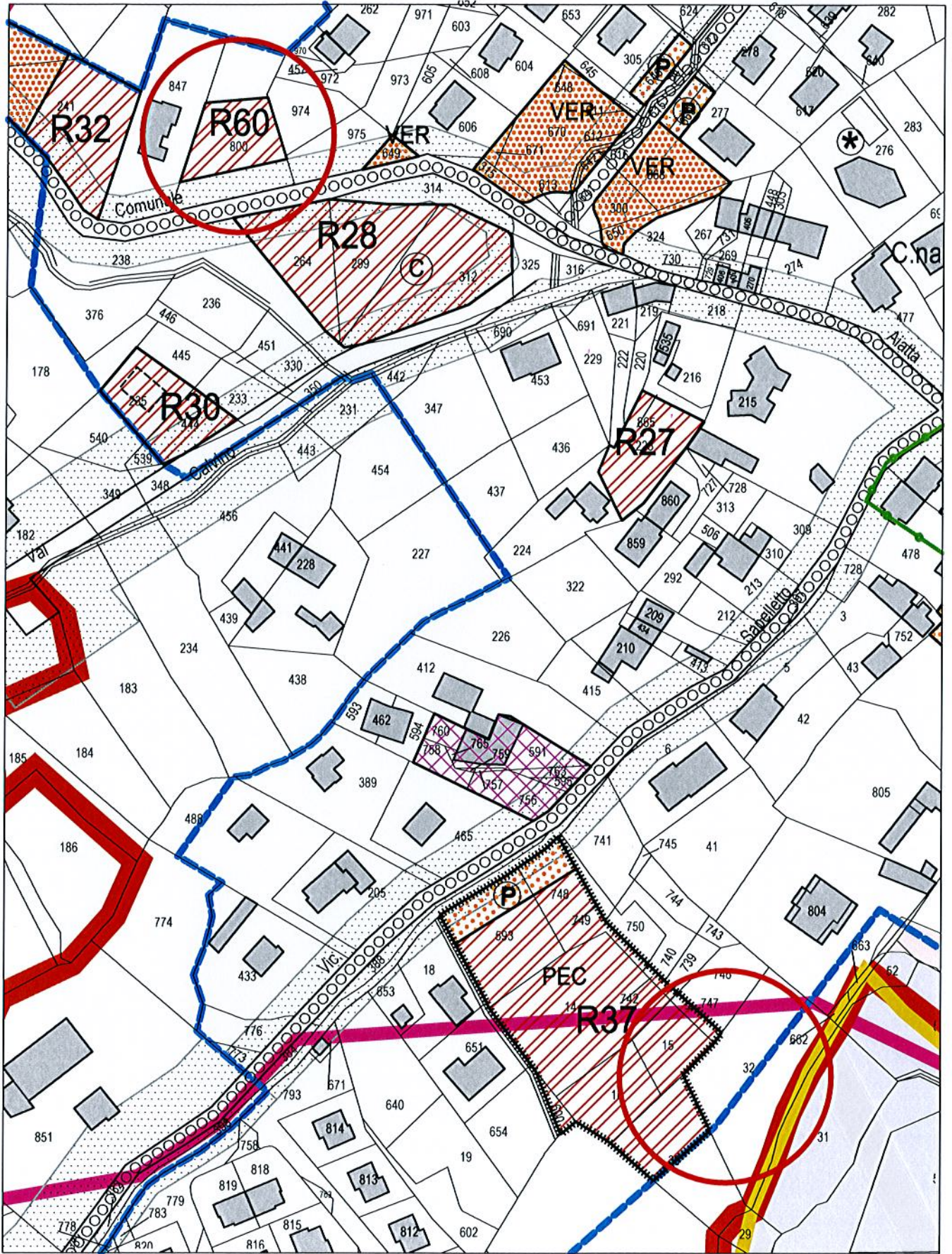


FIGURA 6 BIS

SCALA 1:2000

PRGC VIGENTE

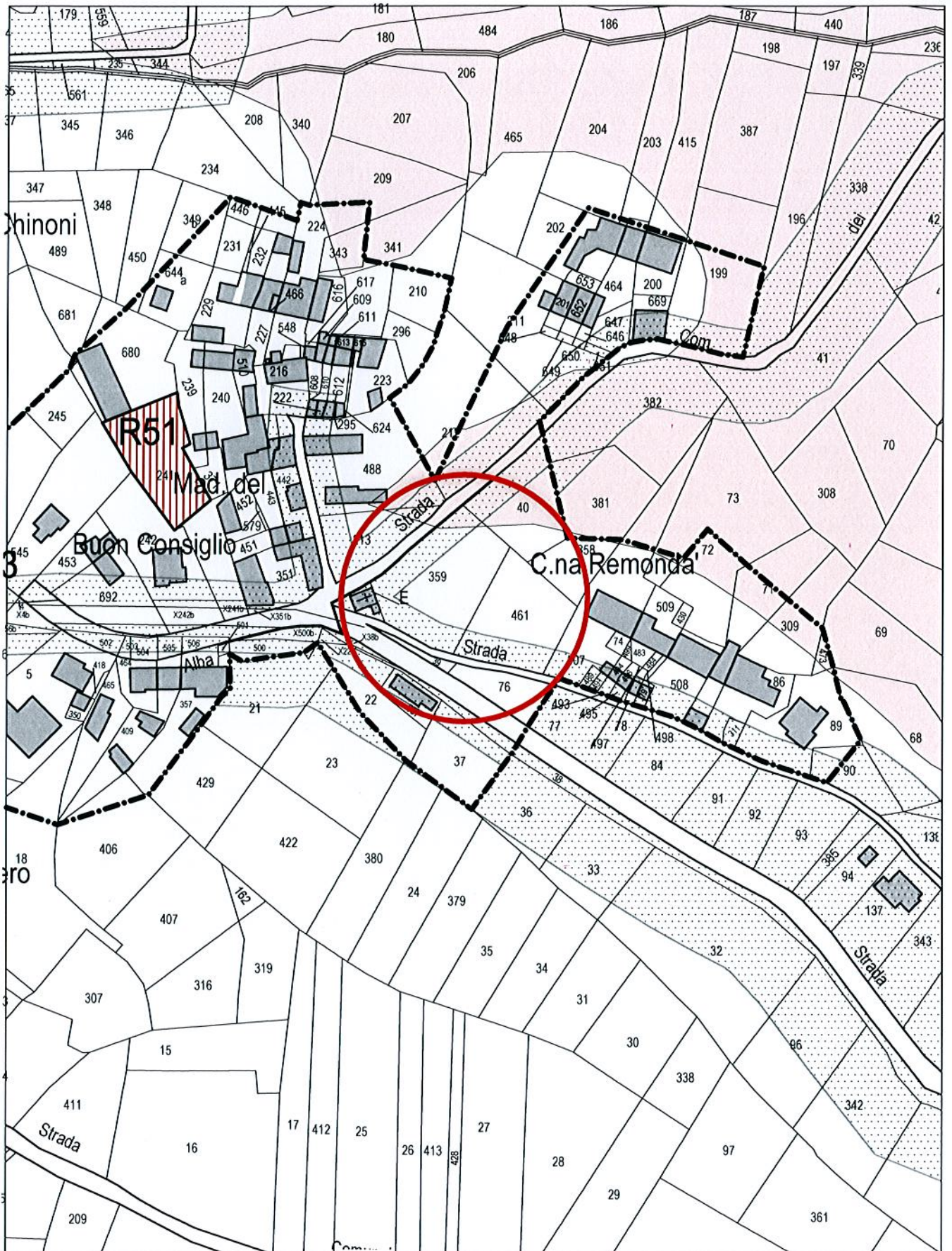


FIGURA 7

SCALA 1:2000

# PRGC VARIANTE

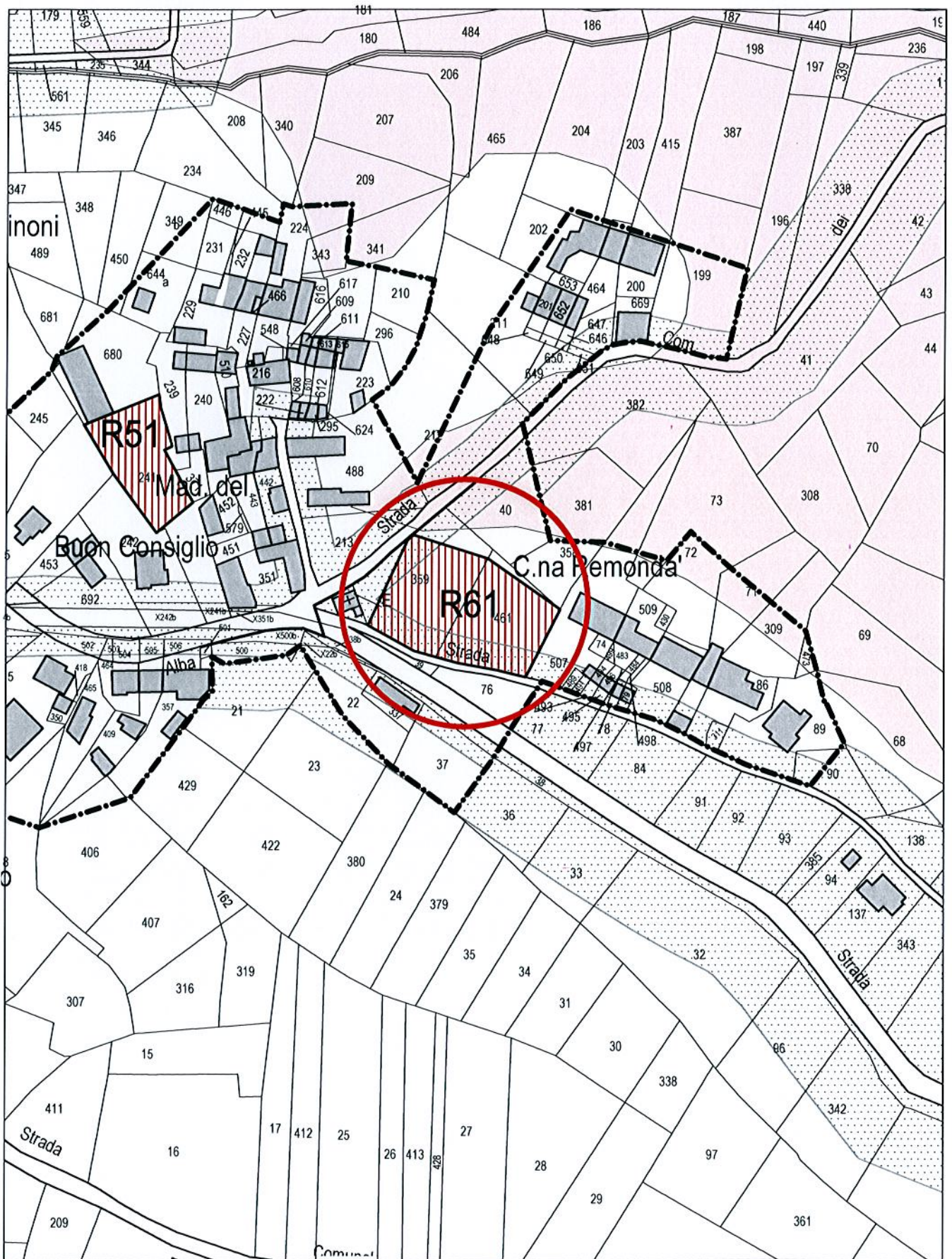


FIGURA 7 BIS

SCALA 1:2000

PRGC VIGENTE

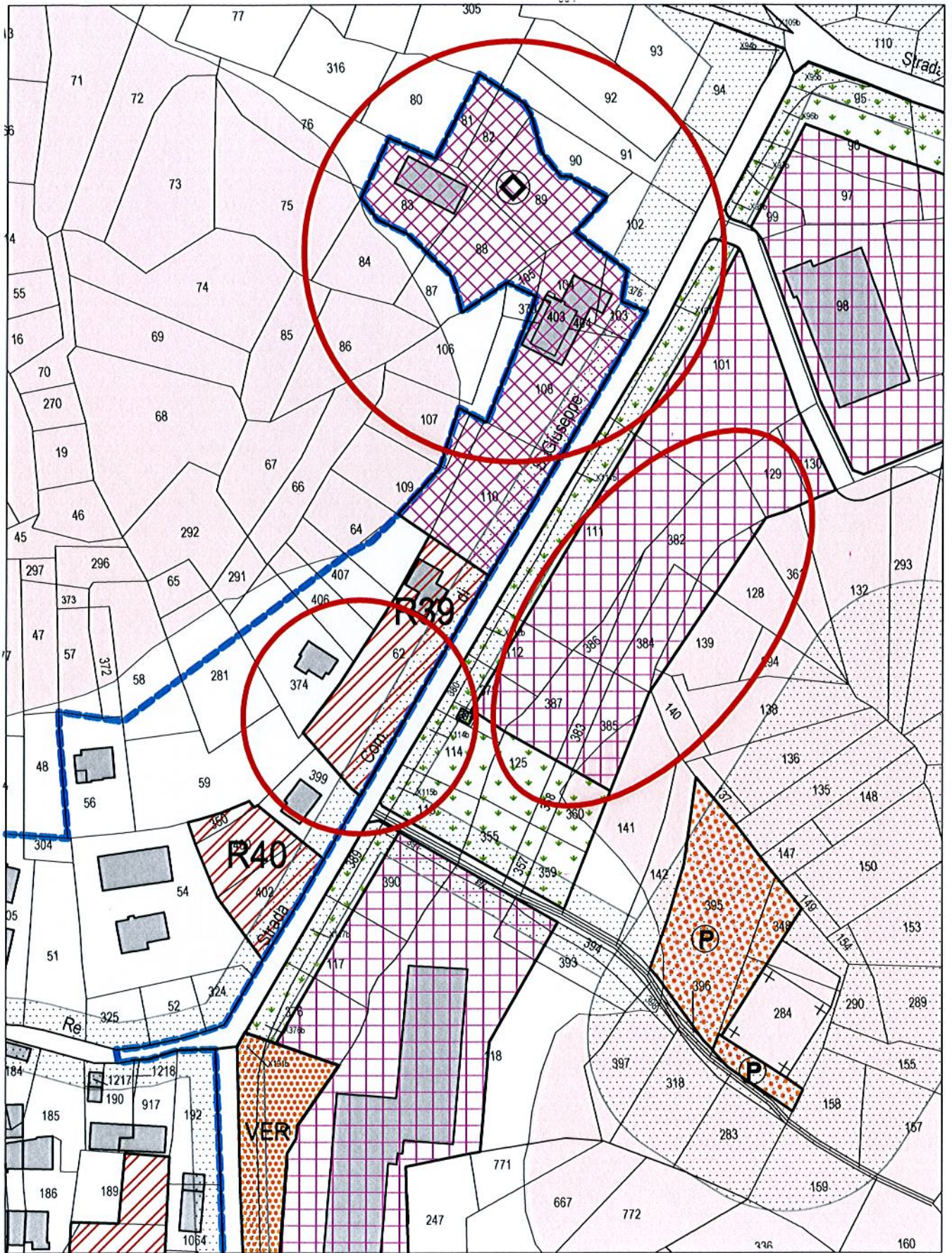


FIGURA 8

SCALA 1:2000



# PRGC VARIANTE

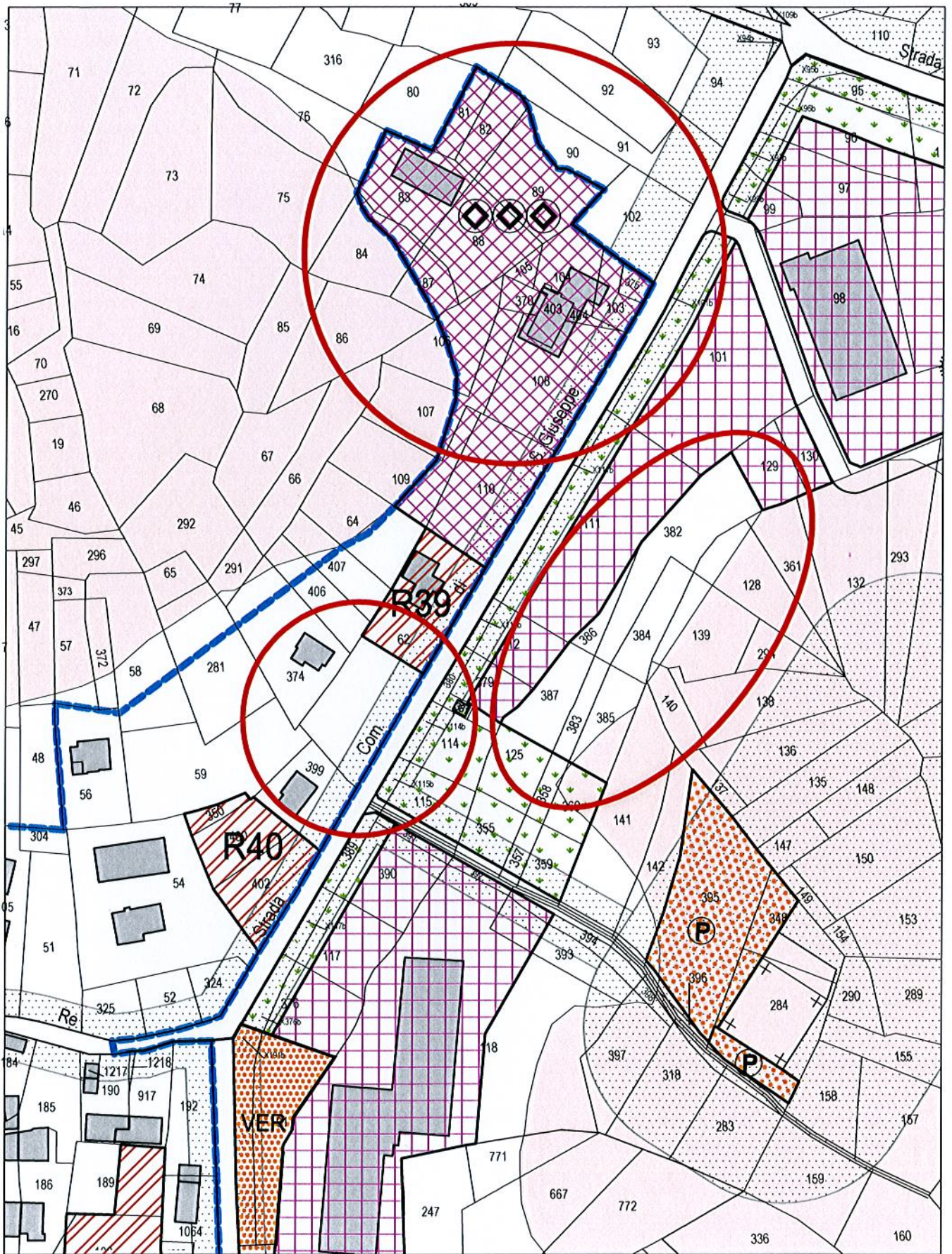


FIGURA 8 BIS

SCALA 1:2000

PRGC VIGENTE

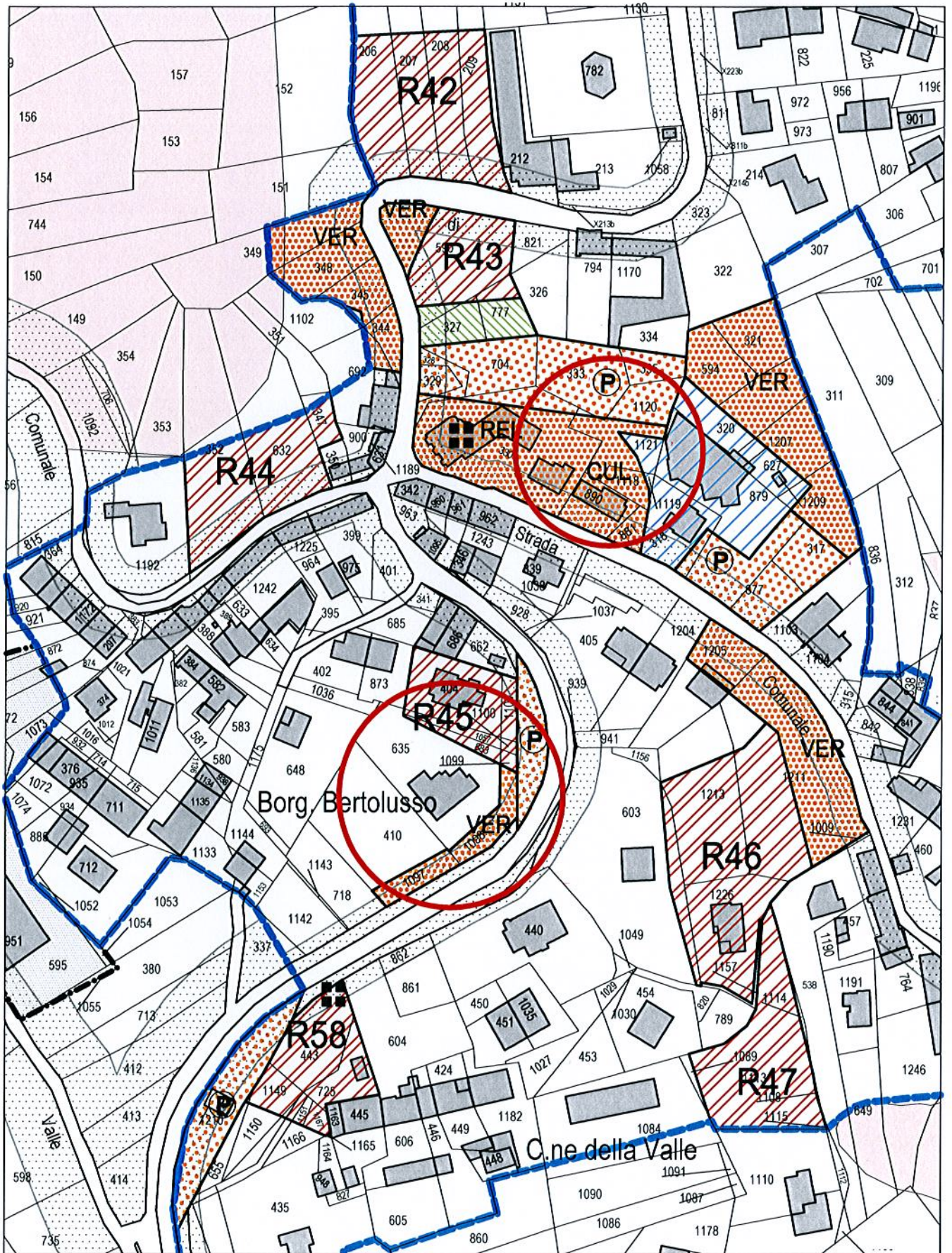


FIGURA 9

SCALA 1:2000

# PRGC VARIANTE

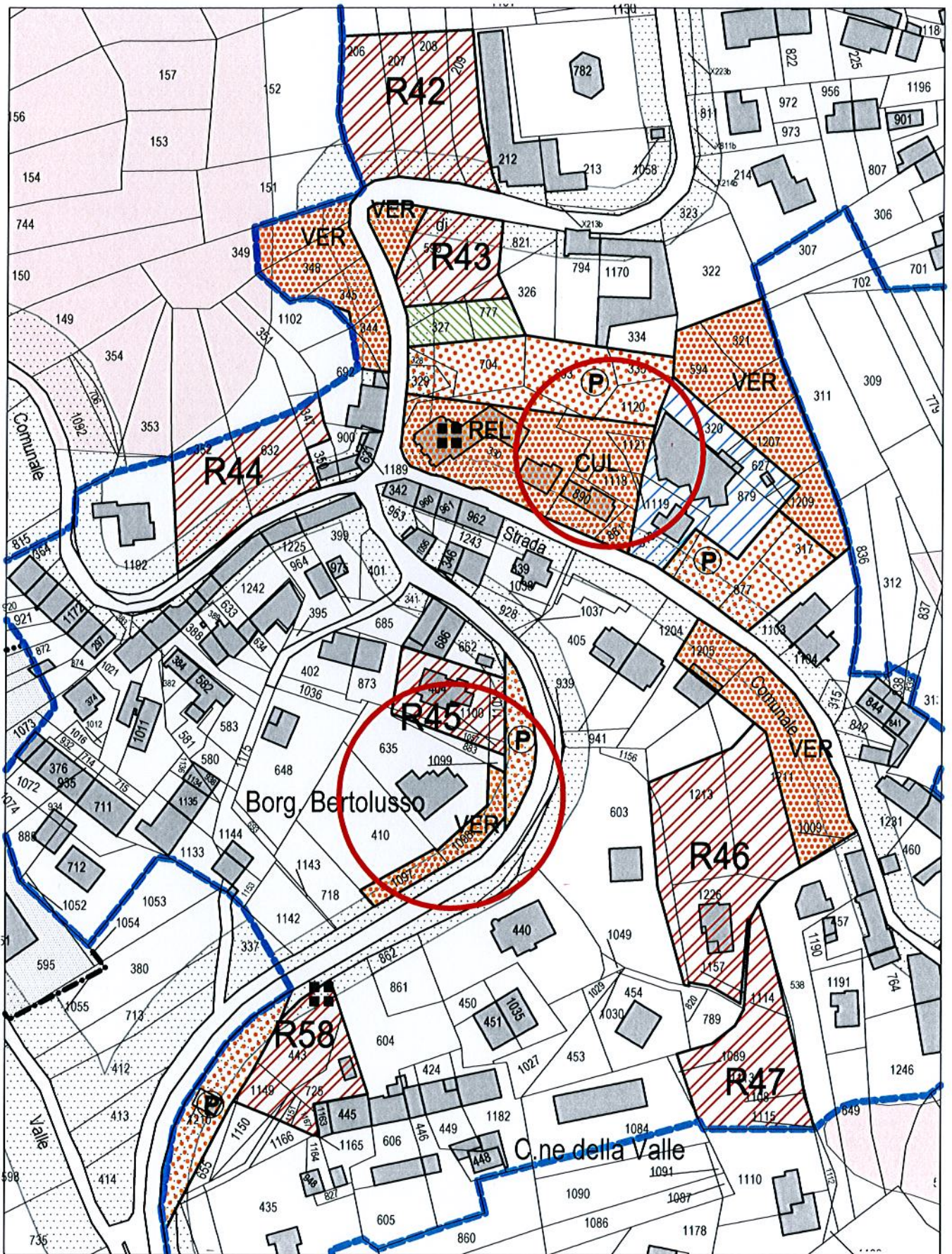


FIGURA 9 BIS

SCALA 1:2000

# PRGC VIGENTE

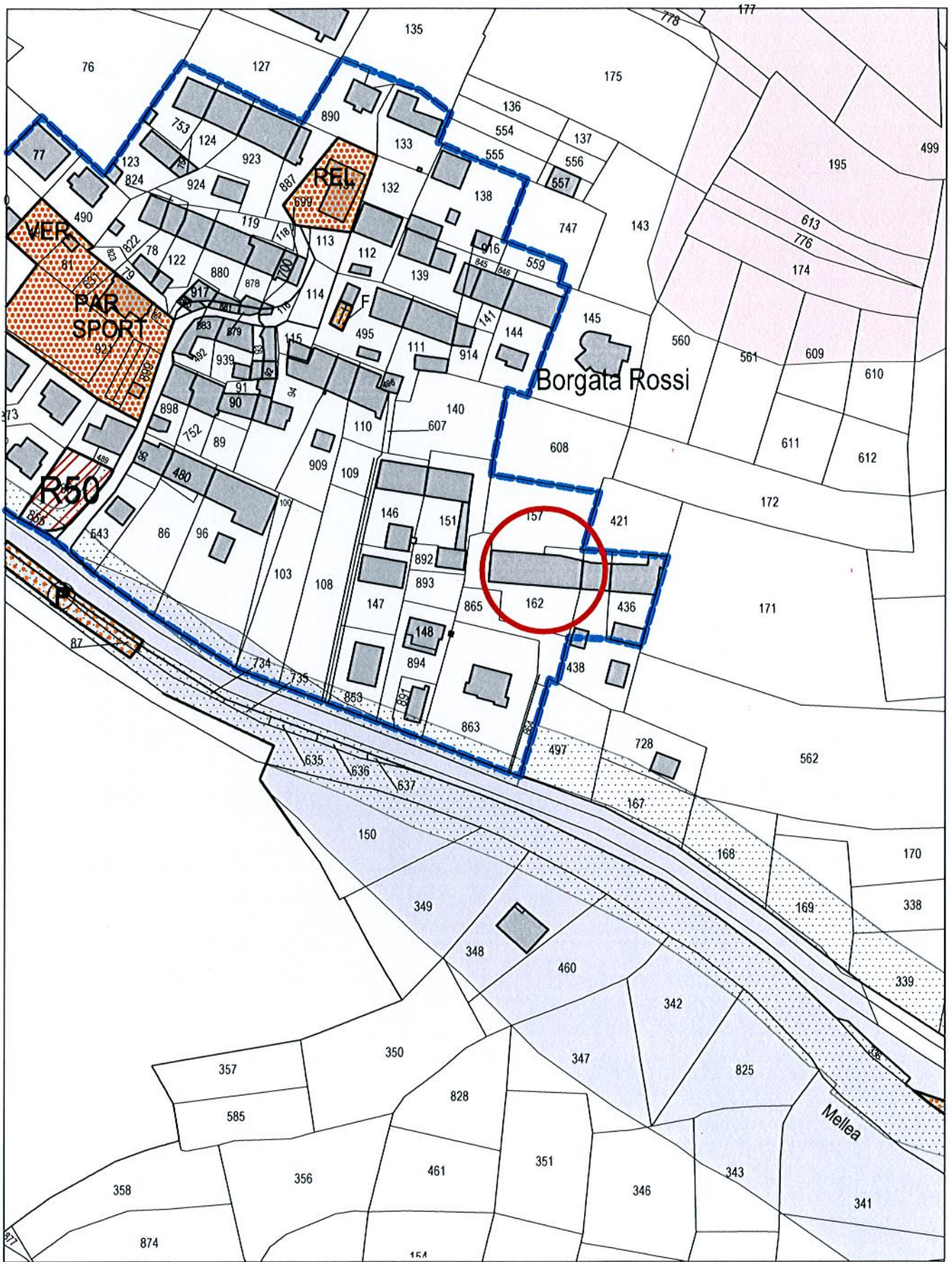


FIGURA 10

SCALA 1:2000

PRGC VARIANTE

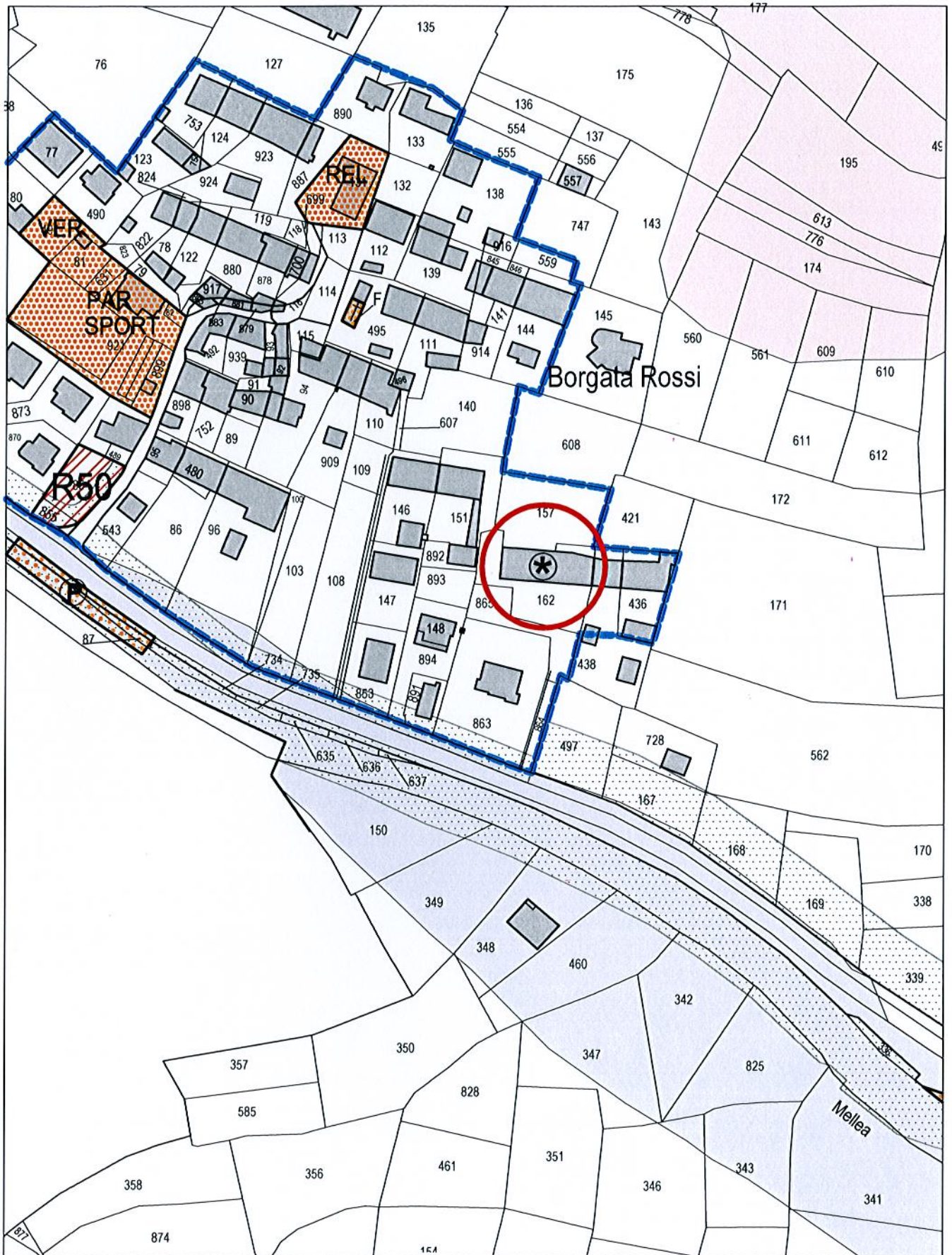


FIGURA 10 BIS

SCALA 1:2000

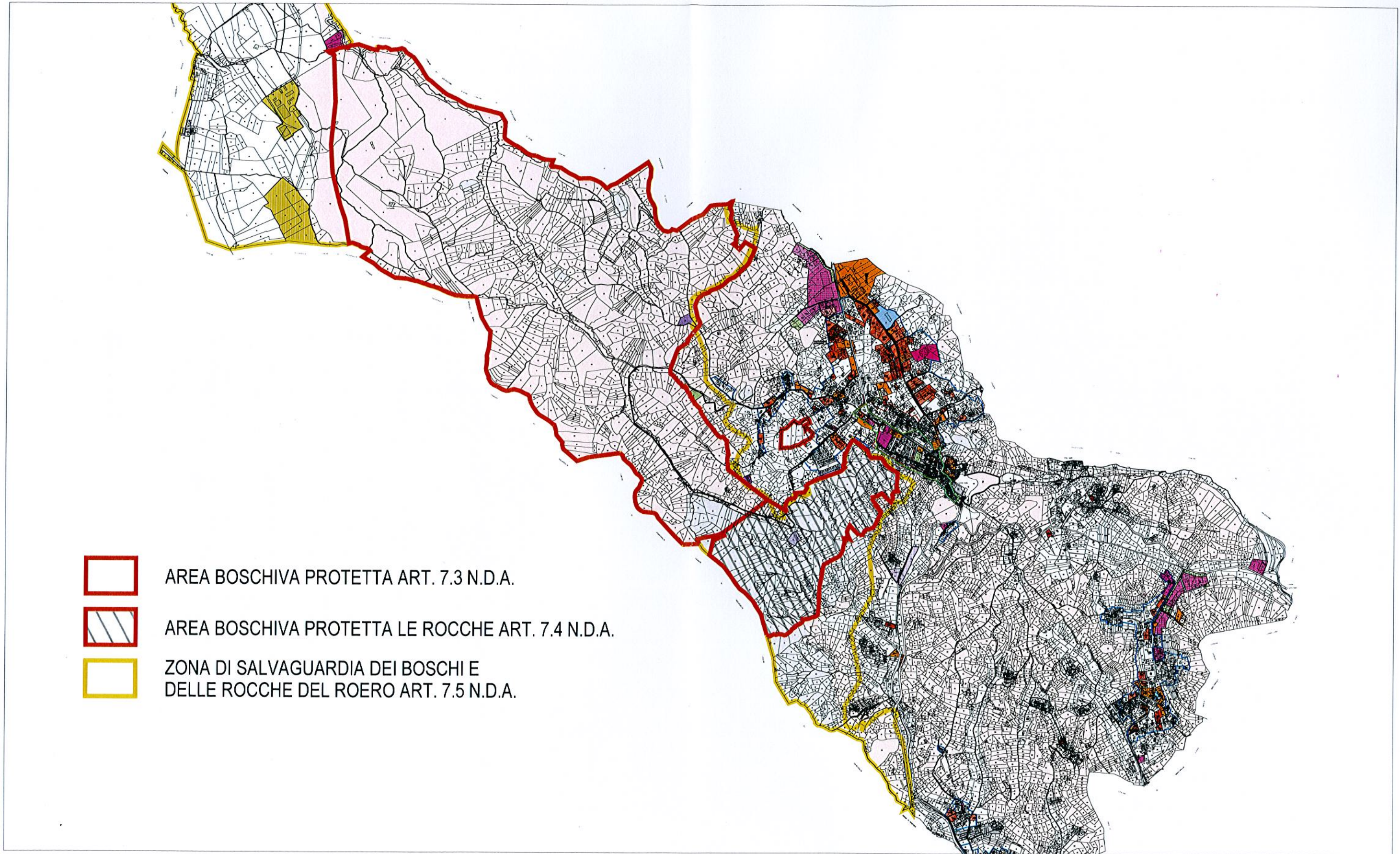


FIGURA 11

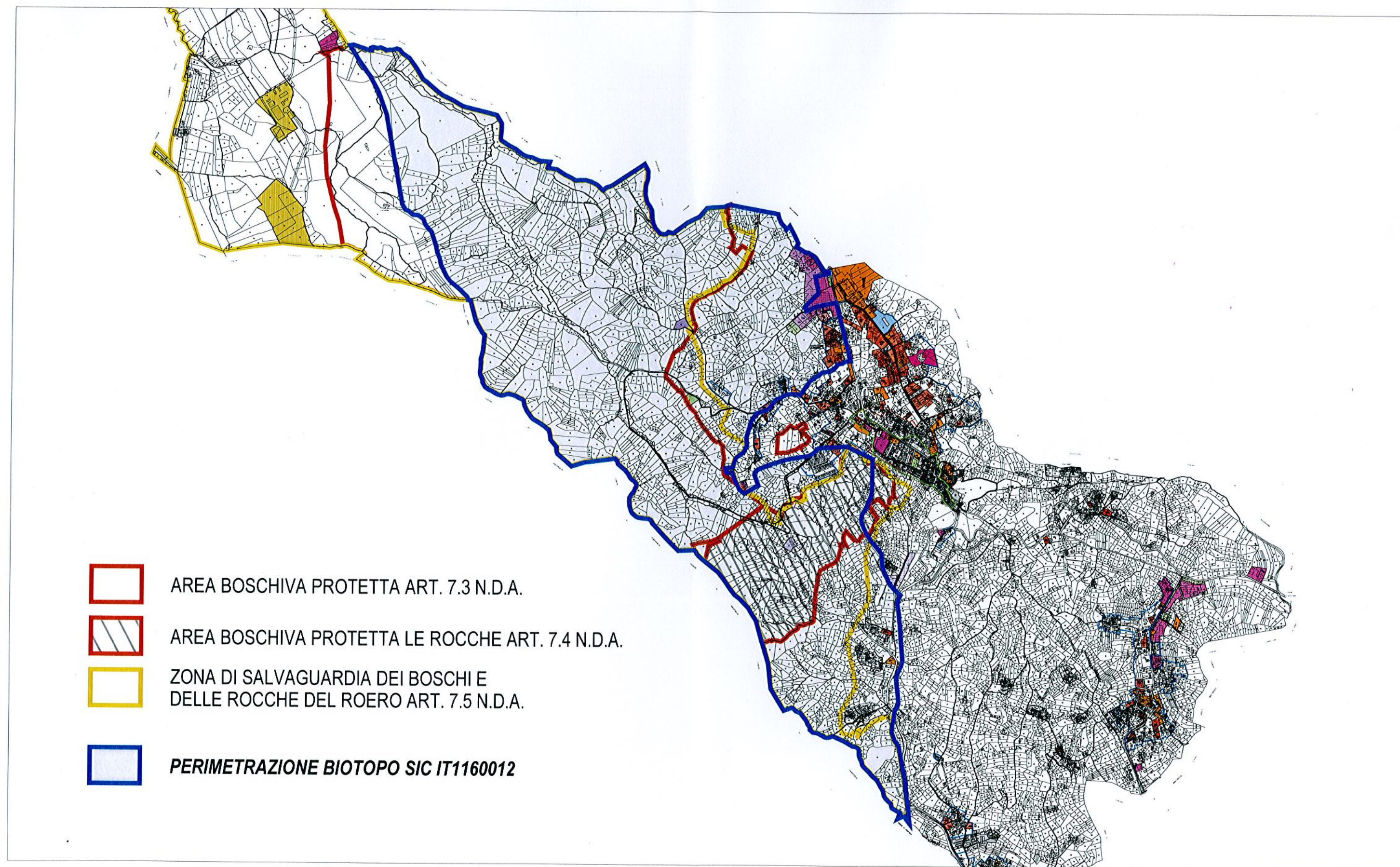


FIGURA 11 BIS