

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO



COMUNE DI SANFRONT

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON DGR n° 31-7090 DEL 29.08.2007

VARIANTE PARZIALE n° 01/2008 APPROVATA CON DCC n° 14 del 13.03.2009

VARIANTE PARZIALE n° 02/2010 APPROVATA CON DCC n° 17 del 29.07.2010

VARIANTE PARZIALE n° 03/2011 APPROVATA CON DCC n° 30 del 23.08.2011

VARIANTE PARZIALE n° 04/2012 APPROVATA CON DCC n° 10 del 02.04.2012

## VARIANTE PARZIALE N° 05/2017

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DCC n°                    DEL  
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON DCC n°                    DEL

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

TABELLA VERIFICHE di cui all'17 c. 5 della L.R. 56/77

MAGGIO 2017

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

PREMESSA.....	3
Inquadramento territoriale e situazione attuale.	3
Stato di attuazione del vigente PRGC	4
Caratteristiche della Variante Parziale n. 5 al PRGC	5
CARATTERISTICHE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI DELLA VARIANTE .....	10
Finalità della Variante	10
Obiettivi	10
Strumenti e modalità di attuazione	10
Indicazioni inerenti le risorse finanziarie	10
Influenza su altri piani e programmi, pertinenza, rilevanza del Piano rispetto alle normative ambientali	10
Altri sistemi vincolistici e piani sovraordinati	11
Schede di variante.	11



## PREMESSA

La presente relazione tecnica ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie conseguenti all'attuazione della proposta di Variante Parziale n. 5 al PRGC vigente; tali informazioni riguardano le caratteristiche della proposta di Variante Parziale, nonché gli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte.

### **Inquadramento territoriale e situazione attuale.**

Sanfront si trova ad un'altitudine di m. 305 s.l.m. ed a una superficie di ha. 1894,0379.

Sanfront si trova ad una altitudine di m. 490 s.l.m. ed a una superficie di 39,67 kmq..

Dista da Torino 69 km., da Cuneo 47, da Saluzzo 14, 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, ove è situata la frazione omonima, 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 parecchio tempo ormai, è un elemento trainante della economia locale accompagnata dalle attività artigianali presenti.

In agricoltura non emerge una particolare specializzazione in quanto è tipico della zona l'allevamento di bestiame e la coltivazione di mais.

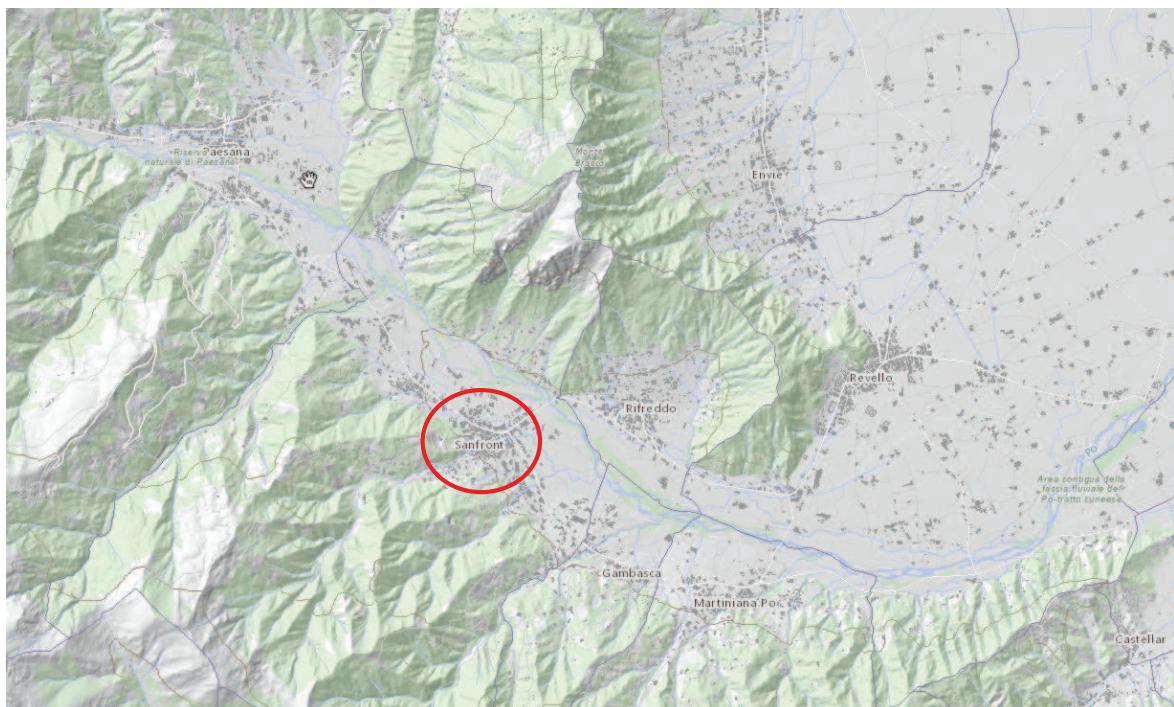
Per quanto riguarda l'occupazione nei settori dell'industria, artigianato, commercio e servizi, contro una disponibilità locale di circa 600 posti lavoro si ha una occupazione di circa 1.550 unità in detti settori che trovano sbocco nelle varie attività anche dei comuni limitrofi. Va comunque registrato

che la manodopera locale occupata fuori comune è superiore alla detta 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 e dotato di reparti per lungodegenti per anziani anche non autosufficienti.

Attualmente la popolazione presente corrisponde a 2.655 unità.



#### 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. 56/77, lasciandolo inalterato nel suo sviluppo territoriale. Il piano vigente non era stato sottoposto a VAS.

Successivamente sono state adottate ed approvate quattro specifiche “varianti parziali” e precisamente:

- a) 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) 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;

La presente variante si configura come una variante strutturale ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i..

#### **Caratteristiche della Variante Parziale n. 5 al PRGC**

La presente Variante Parziale al PRGC contempla complessivamente due proposte di modifica, una di tipo normativo e l'altra di tipo cartografico. Le motivazioni che hanno portato a tale Variante

Parziale sono esclusivamente di pubblico interesse concreto ed attuale, anche se le stesse hanno origine da istanze private.

Si precisa che la succitata variante non è in contrasto con il Piano Territoriale Regionale, né con il Piano Paesaggistico Regionale, né con il Piano Territoriale Provinciale, né con altri piani sovracomunali adottati e/o approvati di cui si è a conoscenza.

Le modifiche proposte non snaturano gli obiettivi originari del PRGC e non alterano gli equilibri del piano stesso, come dimostra il fatto che la variante ha tutte le caratteristiche per rientrare a pieno titolo tra quelle specificate al comma 5 dell'art. 17 della LR.56/77 (variante parziale).

In modo più specifico di seguito si riportano le modifiche che si vogliono introdurre con la presente Variante:

1. Area normativa AP21 – viene previsto di correggere la linea di delimitazione dell'area verso sud, con un leggero aumento della superficie territoriale di competenza, che passerà dagli attuali 16.704 mq ai complessivi 17.378 mq, con un aumento di **644** mq.
2. Area normativa centro urbano – si prevede di integrare la normativa relativa alla distanza fra le pareti non finestrate “*di minimo 3,00 mt eventualmente derogabili con accordo tra le parti anche in deroga all'art. 40 del R.E. a condizione che non vengano create situazioni di insalubrità*”.

Di seguito si riporta la verifica delle prescrizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77, ossia che l'ampliamento non incrementa più del 6% il totale delle aree a destinazione produttiva.

	P.R.G.C. APPROVATO CON DGR 31- 7090 in data 15/10/2007	P.R.G.C. APPROVATO VARIANTE PARZIALE N. 01/2008	P.R.G.C. APPROVATO VARIANTE PARZIALE N. 02/2010	P.R.G.C. VARIANTE PARZIALE N. 03/2011	P.R.G.C. VARIANTE PARZIALE N. 05/2017
AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)
<b>A.P. 2</b>	919	919	919	919	919
<b>A.P. 3</b>	6 810	6 810	6 810	6 810	6 810
<b>A.P. 4</b>	7 557	7 557	7 557	7 557	7 557
<b>A.P. 5</b>	6 133	6 133	6 133	6 133	6 133
<b>A.P. 6</b>	3 025	3 025	3 025	3 025	3 025
<b>A.P. 7</b>	17 224	17 224	17 224	17 224	17 224
<b>A.P. 8</b>	42 838	42 838	42 838	42 838	42 838
<b>A.P. 9</b>	4 677	4 677	4 677	4 677	4 677
<b>A.P.10</b>	10 334	10 334	10 334	10 334	10 334
<b>A.P.11</b>	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444
<b>A.P.12</b>	36 358	36 358	36 358	36 358	36 358
<b>A.P.13</b>	2 564	2 564	2 564	2 564	2 564
<b>A.P.14</b>	9 697	9 697	9 697	9 697	9 697

<b>A.P.15</b>	1 280	1 280	1 280	1 280	1 280
<b>A.P.16</b>	9 200	9 200	9 200	9 200	9 200
<b>A.P.17</b>	639	639	639	639	639
<b>A.P.18</b>	1 019	<b>2 519</b>	2 519	2 519	2 519
<b>A.P.19</b>	1 791	1 791	1 791	1 791	1 791
<b>A.P.20</b>	8 438	8 438	8 438	8 438	8 438
<b>A.P.21</b>	14 351	14 351	<b>16 704</b>	16 704	<b>17 378</b>
<b>A.P.22</b>	793	793	793	793	793
<b>A.P.23</b>	5 557	5 557	5 557	5 557	5 557
<b>A.P.24</b>	4 988	4 988	4 988	4 988	4 988
<b>A.P.25</b>	6 340	6 340	6 340	6 340	6 340
<b>A.P.26</b>	1 694	1 694	1 694	1 694	1 694
<b>A.P.27</b>	6 041	6 041	6 041	6 041	6 041
<b>A.P.28</b>	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406
<b>A.P.29</b>	2 009	2 009	2 009	2 009	2 009
<b>A.P.30</b>	4 700	4 700	4 700	4 700	4 700
<b>A.P.31</b>	3 690	3 690	3 690	3 690	3 690
<b>A.P.32</b>		<b>2 169</b>	2 169	2 169	2 169
<b>A.P. 33</b>				<b>5.100</b>	5.100
<b>TOTALE</b>	<b>244 516</b>	<b>248 185</b>	<b>250 535</b>	<b>255.635</b>	<b>256.312</b>

Per cui il 6% sulla superficie territoriale prevista nel PRGC, approvato dalla Regione Piemonte, pari a 244.516 mq., risulta:

$$\text{mq. } 244.516 \times 0,06 = \text{mq. } 14.670$$

L'incremento totale delle superfici territoriali delle aree A.P., comprensivo di quanto previsto con la Variante Parziale n. 1/2008, Variante Parziale 2/2010, Variante Parziale 3/2011 e Variante Parziale 5/2017 risulta:

$$\text{mq. } 256.312 - 244.516 = \text{mq. } 11.796 \text{ per cui}$$

$$\mathbf{11.796 \text{ mq} < 14.670 \text{ mq}}$$

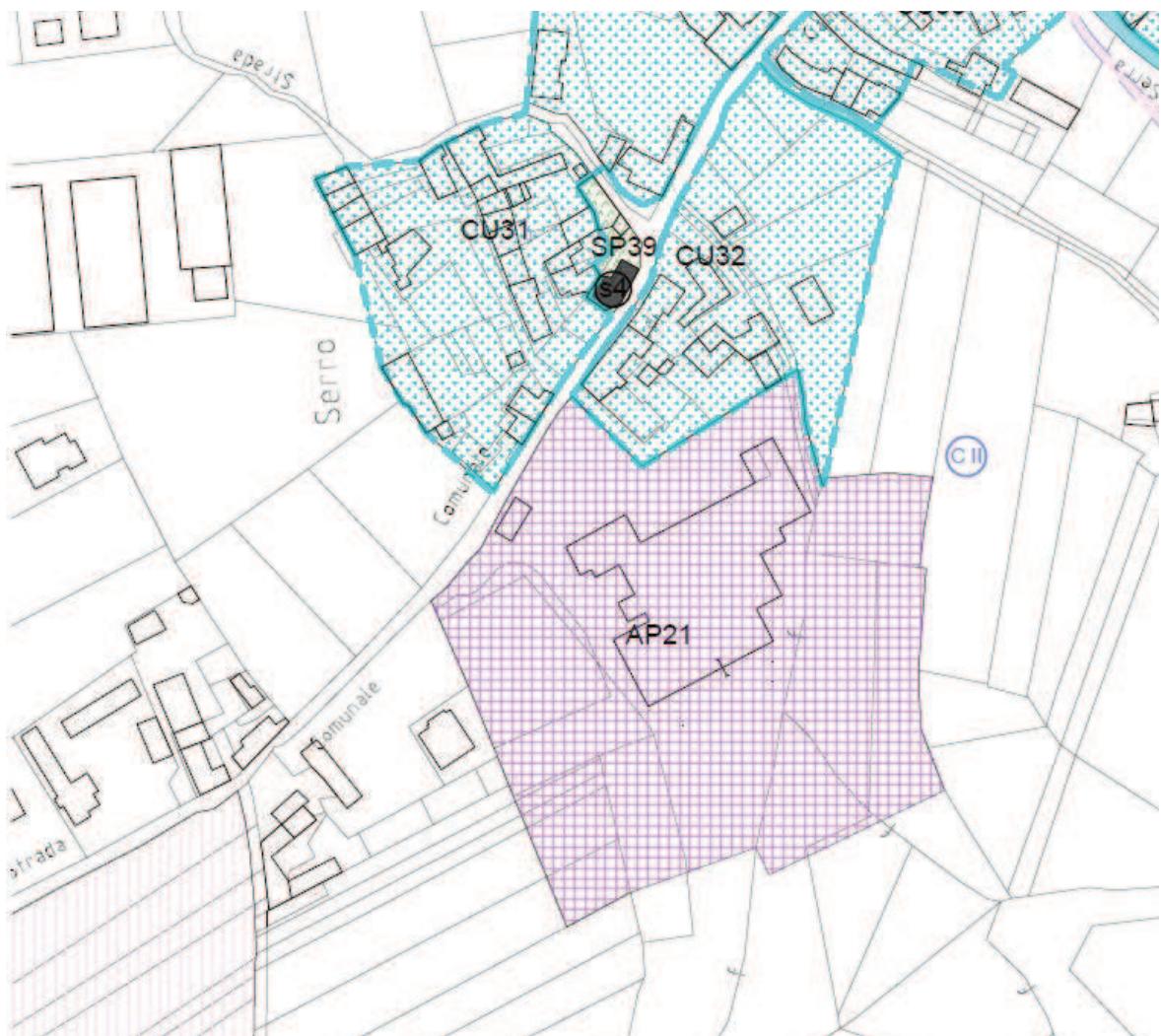
Tale modifica non avrà ricadute negative sull'ambiente in quanto non sono previsti nuovi volumi edilizi.

La presente variante si configura a tutti gli effetti come una Variante Parziale di cui al 5° comma dell'art. 17 della LR 56/77 in quanto:

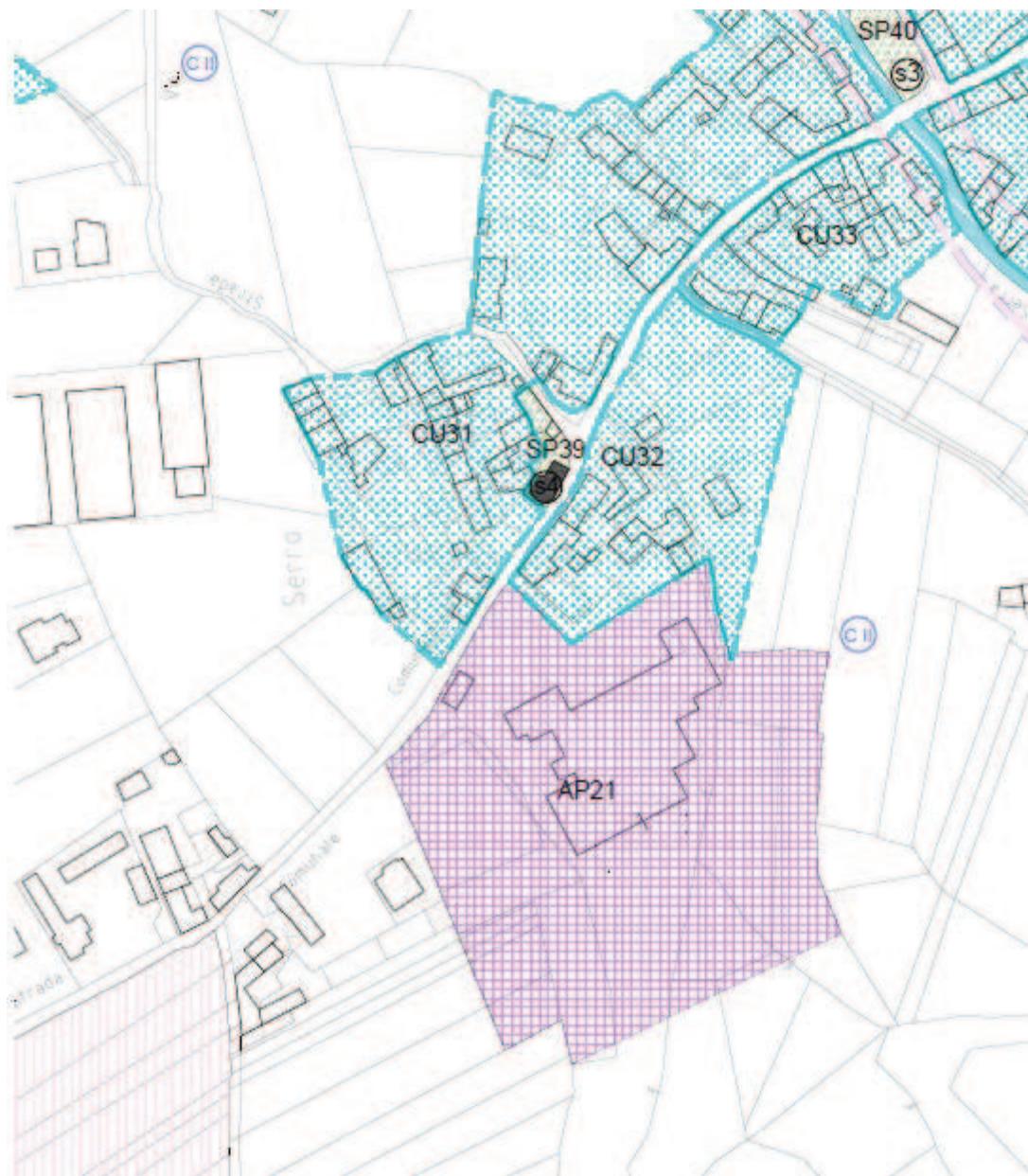
- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuzioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive, in misura superiore al 6%;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le previsioni oggetto di variante parziale risultano compatibili e complementari con le destinazioni d'uso esistenti.



Estratto PRGC vigente con indicazione dell'area AP21 ai margini della frazione Serro.



Estratto PRGC in variante con indicazione dell'area AP21 ai margini della frazione Serro.

## CARATTERISTICHE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI DELLA VARIANTE

---

### Finalità della Variante

La finalità Variante Parziale n. 5 in oggetto è di rimodulare un'area di cui la perimentrazione non corrisponde esattamente al confine di proprietà ed integrare le norme tecniche di attuazione con alcune precisazioni riguardanti le distanze tra pareti non finestrate in centro urbano ed in particolare:

3. Area normativa AP21 – viene previsto di correggere la linea di delimitazione dell'area verso sud, con un leggero aumento della superficie territoriale di competenza, che passerà dagli attuali 16.704 mq ai complessivi 17.378 mq, con un aumento di 644 mq, senza andare ad incidere sulle aree circostanti
4. Area normativa centro urbano – si prevede di integrare la normativa relativa alla distanza fra le pareti non finestrate “*di minimo 3,00 mt eventualmente derogabili con accordo tra le parti anche in deroga all'art. 40 del R.E. a condizione che non vengano create situazioni di insalubrità*”.

### Obiettivi

Gli obiettivi che si prefigge il Piano sono la correzione e l'adeguamento di piccole porzioni di territorio al fine di renderle adeguate e coerenti ai prospettati interventi urbanistici ed edilizi, per il corretto sviluppo del paese dal punto di vista economico, sociale e di sostenibilità ambientale.

### Strumenti e modalità di attuazione

Le modalità di attuazione della variante consistono:

- correzione della linea di delimitazione dell'area AP21 verso sud;
- integrazione della normativa all'art. 23;

Per una migliore comprensione delle modifiche si vedano anche le schede allegate.

### Indicazioni inerenti le risorse finanziarie

Dal punto di vista finanziario la realizzazione degli interventi non comporterà costi all'Amministrazione Comunale.

### Influenza su altri piani e programmi, pertinenza, rilevanza del Piano rispetto alle normative ambientali

In base all'All. I della Parte II del D.Lgs 152/2006 gli obiettivi della variante non hanno influenza né su piani sovraordinati né su piani di settore.

Proprio la limitata portata in termini di ampiezza permette di affermare che gli interventi previsti dal piano, i suoi effetti, diretti ed indiretti sull'ambiente circostante, ovvero sul contesto naturale e urbano circostante, non avranno una particolare influenza negativa.

Il piano non risulta essere rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

La pianificazione sovraordinata e di settore è stata analizzata confrontando le implicazioni del quadro generale rispetto alle ricadute strategiche ambientali e di sviluppo dei contenuti della Variante del PRGC.

Sono quindi stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte della Variante i seguenti Piani:

- Piano Territoriale Regionale,
- Piano Paesaggistico Regionale,
- Piano Territoriale Provinciale

I relativi risultati sono stati riportati nel documento tecnico predisposto per la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, inoltrato agli enti competenti per le verifiche del caso.

### **Altri sistemi vincolistici e piani sovraordinati**

L'analisi del sistema vincolistico delle aree di intervento è stata effettuata sulla base della banca dati della Regione Piemonte relativa ai vincoli paesaggistico-ambientali, in base alla quale sono stati preliminarmente individuati e risultano di particolare attenzione:

- Il regime vincolistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio",
- Le Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

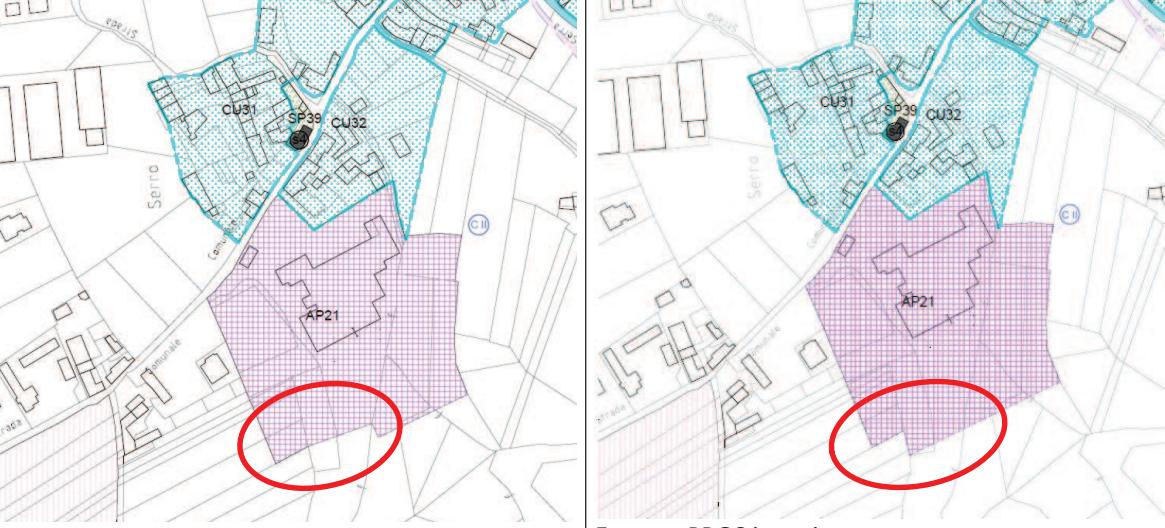
Si sono inoltre analizzate le relazioni tra i contenuti oggetto della presente variante, con riferimento sia agli aspetti prescrittivi sia agli indirizzi, e quelli dei seguenti piani sovraordinati:

- Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria;
- Piano regionale di tutela delle acque;
- Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione.

Dalle analisi condotte non sono emersi elementi di incompatibilità tra i regimi vincolistici ed i piani sovraordinati delineati in precedenza, dagli obiettivi della Variante oggetto del presente documento, così come risulta nel documento tecnico predisposto per la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, inoltrato agli enti competenti per le verifiche del caso

### **Schede di variante.**

Di seguito per ogni oggetto della variante si riporta una specifica scheda riassuntiva:

VARIANTE PARZIALE n. 5	Richiedente: FINDER S.p.a.	
	<p><u>Argomento</u> Rimodulazione della perimetrazione del confine dell'area AP21 verso SUD</p> <p><u>Identificativo. catastali</u> F. 16 part. 84, 1222, 122</p> <p><u>Destinazione vigente</u> agricola</p> <p><u>Destinazione in variante</u> AP21</p> <p><u>Ragioni della variante</u> La variante viene predisposta al fine di concedere la possibilità ampliare l'area AP21 in area agricola.</p>	
	<p>Estratto PRGC vigente</p> <p>Estratto PRGC in variante</p>	
OPZIONE ZERO	La mancata realizzazione della variante comporterebbe la permanenza di una destinazione d'uso dell'area non confacente al reale utilizzo in atto.	
ARIA E ACQUE	Nell'ambito dell'area di riferimento non sono presenti corsi d'acqua. La riclassificazione in area agricola comporta un impatto positivo sulla componente aria ed acqua.	
SUOLO	L'area si trova in classe seconda di capacità d'uso dei suoli, con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione di colture agrarie. Il tipo di terreno risulta essere ghiaioso. Non sono previste ricadute negative per il suolo.	
NATURA E BIODIVERSITA'	La modifica proposta non interferirà con aree ad elevata biodiversità né con corridoi ecologici riconosciuti.	
POPOLAZIONE E SALUTE	L'area si trova al margine del centro abitato e non vi saranno interferenze con attività umane sensibili in essere.	
RIFIUTI	Non si prevede un impatto negativo su questa componente.	

ACUSTICA	L'area si trova in classe III di classificazione acustica, di tipo misto. La variante urbanistica non comporterà variante alla classificazione acustica dell'area.
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Non vi sono nelle immediate vicinanze emergenze architettoniche o aree di pregio o componenti del paesaggio di valore storico culturale.
<b>CONCLUSIONE:</b>	<b>La modifica urbanistica proposta non comporta interazioni su componenti ambientali e si può ritenere coerente con le azioni di sostenibilità ambientale. Non sono previsti effetti negativi sulle componenti ambientali.</b>

Sanfront, maggio 2017

Il tecnico: Sellini Arch. Davide



Di seguito si allegano alla presente:

- STRALCIO NTA ART. 23 E SCHEDA AP21
- Tabella riassuntiva per le verifiche di cui all'art. 17 comma 5
- TAV 3/c1 – 1:2000