

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI FRABOSA SOTTANA

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 70-1783 DEL 18/12/2000)

VARIANTE PARZIALE N. 21

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR. 10 DEL 27/04/2026

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR. 898 DEL 29/05/2026

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR. DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
e Progettista
Arch. Fabio GALLO

I N D I C E

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	6
3.1	Riduzione capacità edificatoria per il settore residenziale	pag.	7
3.2	Incremento capacità edificatoria in aree residenziali esistenti.....	pag.	9
3.3	Nuova area residenziale	pag.	12
3.4	Stralcio area a standard pubblico.....	pag.	13
3.5	Recepimento aggiornamento comprensorio sciabile	pag.	14
3.6	Modifiche di carattere normativo	pag.	19
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	26
4.1	La verifica dell'art. 31 del P.T.R.	pag.	35
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	pag.	38
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	41
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P.....	pag.	44
8.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	50
8.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	51
8.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019	pag.	62

PARTE SECONDA:
RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 106
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 106
1.2	Le norme regionali	pag. 106
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 107
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 108
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 108
2.2	Generalità.....	pag. 108
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 109
2.4	Valutazioni in merito alle componenti natura, bio- diversità e suolo	pag. 164
2.5	Caratteristiche del piano	pag. 176
2.6	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 177
2.7	Misure di mitigazione	pag. 178

PARTE TERZA:	
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROCEDURA DI VAS ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE SUL PROGETTO PRELIMINARE NECESSARIE PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE	pag. 179

ALLEGATI	pag. 186
----------------	----------

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

Il Comune di Frabosa Sottana, dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare specifiche necessità legate a esclusivamente al settore sportivo per la pratica dello sci. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione, sotto il profilo urbanistico, di puntuali previsioni dello strumento urbanistico in modo tale da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda) si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Frabosa Sottana appartiene alla Comunità Montana delle Valli Monregalesi. L'Amministrazione Comunale di Frabosa Sottana, con Delibera n. 115 del 12/12/1977, adottò il suo primo Piano Regolatore Generale, il quale fu approvato dalla Regione Piemonte con D.P.G.R. n. 10804 del 21/12/1979.

Trattavasi di un P.R.G. adottato e posto in pubblicazione prima dell'entrata in vigore della L.R. 56/77 e pertanto venne approvato ai sensi dell'art. 90 della legge regionale citata.

Pur nella consapevolezza di dover adottare un nuovo Piano Regolatore Generale, a seguito della approvazione del primo ai sensi dell'art. 90 della Legge Urbanistica Regionale, l'Amministrazione Comunale di Frabosa Sottana con Delibera Consiliare n. 26 del 16/03/1990 adottò una "variante 1989" riadottata definitivamente a seguito delle osservazioni del C.U.R. (n. 9/15 del 20/06/1991) con Delibera Consiliare n. 103 del 22/11/1991 e successivamente approvata con D.G.R. n. 108-17470 del 03/08/1992.

Il rispetto delle prescrizioni di legge e la necessità di riadeguare le previsioni alla luce delle emergenti necessità di carattere residenziale permanente e stagionale ed agli adeguamenti alle prescrizioni di carattere geomorfologico indotte anche solo in termini di prevenzione dagli eventi alluvionali degli ultimi anni, indussero l'Amministrazione Comunale ad avviare la revisione generale dello strumento urbanistico vigente.

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Frabosa Sottana così elaborato fu adottato con deliberazione consiliare n. 1 del 24/01/2000 e successivamente approvato con deliberazione G.R. n. 70 - 1783 del 18/12/2000.

Dopo tale data, le esigenze che sono via, via emerse hanno potuto essere risolte mediante le procedure semplificate entrate in vigore con la L.R. n. 41/97.

Nel dettaglio sono state formate le seguenti varianti parziali:

- Variante parziale n. 1, approvata con d.c. n. 61 del 26/09/2001;
- Variante parziale n. 2, approvata con d.c. n. 55 del 27/11/2002;
- Variante parziale n. 3, approvata con d.c. n. 41 del 17/07/2003;
- Variante parziale n. 4, approvata con d.c. n. 60 del 26/11/2003;
- Variante parziale n. 5, approvata con d.c. n. 16 del 13/02/2004;
- Variante parziale n. 6, approvata con d.c. n. 46 del 21/07/2004;
- Variante parziale n. 7, approvata con d.c. n. 27 del 30/05/2006;
- Variante parziale n. 8, approvata con d.c. n. 44 del 30/11/2006;
- Variante parziale n. 9, approvata con d.c. n. 27 del 04/07/2007;
- Variante parziale n. 10, approvata con d.c. n. 33 del 20/10/2008;
- Variante parziale n. 11 approvata con d.c. n. 13 del 23/03/2009;
- Variante parziale n. 12 approvata con d.c. n. 22 del 30/06/2010;

- Comma 8, lett. c), art. 17 della L.R. 56/77 riguardante l'area R5.1b;
- Variante parziale n. 13 approvata con d.c. n. 45 del 24/11/2011;
- Comma 8, lett. b), art. 17 della L.R. 56/77 riguardante un'area a servizi in Artesina;
- Variante parziale n. 14 approvata con d.c. n. 20 del 26/04/2012;
- Variante parziale n. 15 adottata con d.c. n. 23 del 13/07/2016;
- Variante parziale n. 16 approvata con d.c. n. 22 del 27/06/2018;
- Variante parziale n. 17 approvata con d.c. n. 43 del 30/10/2019.
- Variante parziale n. 18 approvata con d.c. n. 31 del 27/07/2021.
- Variante parziale n. 19 approvata con d.c. n. 13 del 08/03/2022.
- Variante parziale n. 20 approvata con d.c. n. 38 del 11/11/2024.

Ad oggi alcune nuove ed impellenti necessità hanno indotto l'Amministrazione Comunale a redigere una nuova variante parziale, identificata con il nr. 21.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad una puntuale e specifica necessità, portate recentemente a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, che interessa differenti settori. Come si vedrà in seguito la previsione di variante comporta anche rilocalizzazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale), oltre a puntualizzazioni di carattere cartografico che risultano essere estremamente importanti per l'economia del territorio comunale. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto, gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza

di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene predisposta dal Comune di Frabosa Sottana successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto, viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Riduzione capacità edificatoria per il settore residenziale

Come anticipato sin dalla premessa, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma soprattutto una riduzione della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti, la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo

preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

L'intervento urbanistico oggetto della presente analisi riguarda un insieme di tre modifiche tra loro omogenee, accomunate dalla medesima finalità e impostazione operativa: il parziale stralcio della capacità edificatoria prevista dal Piano vigente, senza alterazione dei perimetri degli ambiti interessati né degli altri parametri urbanistici.

Nel dettaglio, le aree coinvolte sono gli ambiti residenziali di completamento R4.24 e R4.29, localizzati in Località Ressia, e l'ambito residenziale di nuovo impianto R5.1 situato nel Capoluogo. Si tratta di comparti già individuati dalla pianificazione comunale, inseriti all'interno del tessuto urbanizzato e ricompresi nella perimetrazione dei centri abitati, per i quali il Piano ha già definito destinazioni d'uso, indici edificatori e modalità attuative.

L'intervento proposto consiste nella riduzione parziale della capacità edificatoria assegnata a tali ambiti, operata attraverso lo stralcio di specifiche quote volumetriche. In particolare, per l'ambito R4.24, posto in Località Ressia lungo Via Ressia, si prevede la riduzione di 560 metri cubi di volume edificabile; per il vicino ambito R4.29 lo stralcio risulta pari a 300 metri cubi; infine, per l'ambito R5.1 del Capoluogo si prevede una riduzione pari a 220 metri cubi.

È importante evidenziare che tale operazione non comporta alcuna modifica dei perimetri delle aree interessate, che restano invariati, né determina variazioni degli altri parametri urbanistici vigenti. Non si configura pertanto alcuna trasformazione fisica aggiuntiva del territorio, né si introduce nuovo consumo di suolo, trattandosi esclusivamente di una riduzione delle potenzialità edificatorie già previste.

Le volumetrie oggetto di stralcio non vengono eliminate dal dimensionamento complessivo del Piano, ma sono contestualmente riallocate in altri ambiti urbanistici, come verrà illustrato nel punto successivo della relazione. L'intervento si inserisce quindi in una più ampia logica di riequilibrio e redistribuzione delle capacità edificatorie, finalizzata ad adeguare le previsioni pianificatorie alle mutate esigenze abitative e insediative emerse nel tempo.

Dal punto di vista urbanistico, la riduzione della capacità edificatoria in ambiti già urbanizzati e destinati al completamento o al nuovo impianto non determina criticità, ma al

contrario può contribuire a una maggiore sostenibilità degli interventi, riducendo il carico insediativo potenziale e favorendo un miglior equilibrio tra spazi costruiti e spazi liberi. Analogamente, sotto il profilo paesaggistico-ambientale, non si rilevano impatti negativi, in quanto l'intervento non introduce nuove trasformazioni, ma si limita a ridurre le possibilità edificatorie già previste.

Le motivazioni alla base della proposta risiedono principalmente nella necessità di rispondere a nuove esigenze abitative recentemente emerse in specifiche porzioni del territorio comunale. In tale ottica, la riduzione della capacità edificatoria in alcuni ambiti e la sua contestuale redistribuzione in altri consente di orientare lo sviluppo insediativo in modo più coerente con le dinamiche attuali, migliorando l'efficacia complessiva dello strumento urbanistico.

In conclusione, l'intervento si configura come una modifica puntuale e migliorativa del Piano vigente, che non altera gli assetti territoriali né i parametri urbanistici fondamentali, ma introduce un aggiustamento mirato delle previsioni edificatorie, coerente con le esigenze insediative contemporanee e privo di ricadute negative sotto il profilo urbanistico e paesaggistico-ambientale.

Le quantità di volumetria residenziale in recupero (1.080 mc) divengono nuovamente disponibili così da poter essere reimpiegate secondo quanto detto precedentemente e contemplato all'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. regolamentante proprio i procedimenti delle varianti parziali. Si vedrà infatti nei successivi punti come parte di questa dotazione viene reimpiegata per sopperire alle necessità di cui si è fatto cenno interessando diversi ambiti del Comune di Frabosa Sottana, annunciando sin da questo momento che la quota non riutilizzata verrà mantenuta a disposizione per future varianti in cui si presenterà un'analoga tipologia di bisogni. Relativamente ai calcoli volumetrici, derivante proprio dall'eliminazione della capacità edificatoria dei singoli lotti, si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

3.2 Incremento capacità edificatoria in aree residenziali esistenti

Come descritto precedentemente, con alcune modifiche effettuate nel corso delle precedenti varianti, unitamente a quanto previsto con il presente atto, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si

vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei familiari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento, senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale. Pertanto, i maggiori volumi non sempre corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani, applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda due modifiche puntuali tra loro analoghe, finalizzate all'incremento mirato della capacità edificatoria in ambiti residenziali già previsti dal Piano, entrambi localizzati presso la Frazione Prato Nevoso. Si tratta, nello specifico, dell'area a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione R3.1 e dell'ambito residenziale di nuovo impianto R5.1a.

L'operazione si inserisce in un più ampio quadro di riequilibrio delle previsioni urbanistiche, in quanto, come anticipato, gli incrementi volumetrici proposti derivano dal parziale riutilizzo di capacità edificatoria precedentemente recuperata attraverso altri interventi di riduzione, introdotti con il presente atto di variante. In tal senso, non si determina un aumento complessivo del carico urbanistico, ma una sua diversa e più funzionale redistribuzione sul territorio.

Per quanto riguarda l'ambito R5.1a, situato lungo Via Orione, è previsto un incremento di capacità edificatoria pari a 220 metri cubi, riferito al singolo mappale n. 581 del Foglio 29 del Catasto. Tale incremento è finalizzato al completamento architettonico e urbanistico di un fabbricato esistente, consentendo di perfezionare l'organismo edilizio in coerenza con il contesto circostante e con le esigenze abitative attuali. A tal proposito si inserisce una norma specifica di cui all'art. 29, comma 19 delle N. di A.

Analogamente, per l'ambito R3.1 si prevede un incremento volumetrico pari a 560 metri cubi, localizzato sui mappali nn. 550 e 4201 del Foglio 29, in Via Corona Boreale. Anche in questo caso, l'obiettivo è quello di consentire il completamento funzionale e formale di una struttura già esistente, migliorandone l'inserimento nel tessuto edilizio consolidato e garantendo una maggiore qualità complessiva dell'insediamento.

Contestualmente, nell'ambito di quest'ultimo intervento si affronta un aspetto di carattere ricognitivo e correttivo relativo alla destinazione urbanistica di alcune porzioni dei lotti interessati. In particolare, sempre operando all'interno della perimetrazione territoriale dell'ambito R3.1, alcune superfici di modesta entità (circa 20 mq erroneamente classificati come area a servizi per parcheggio e circa 250 mq come viabilità) vengono ricondotte alla

corretta destinazione residenziale, in quanto di fatto già utilizzate come pertinenze degli edifici esistenti e pienamente integrate nell'ambito residenziale. Tale aggiornamento non comporta alcuna variazione dei parametri edificatori né incremento delle superfici utili, ma rappresenta un adeguamento dello strumento urbanistico allo stato di fatto consolidato.

Dal punto di vista attuativo, per la porzione di ambito R3.1 in oggetto, viene inoltre introdotta una specifica disciplina all'interno dell'articolo 29, comma 13, delle Norme di Attuazione. Si prevede, infatti, che l'intervento possa essere realizzato mediante permesso di costruire diretto, previa monetizzazione delle eventuali superfici a servizi dovute, e che possa comprendere anche operazioni di demolizione e ricostruzione con l'ampliamento assentito. Vengono inoltre definiti i parametri edilizi di riferimento per la nuova edificazione, stabilendo un limite massimo di quattro piani fuori terra e un'altezza massima pari a 15,00 metri, in coerenza con quanto già autorizzato per l'edificio adiacente, al fine di garantire uniformità e continuità morfologica.

Nell'apporre una norma specifica, con relativo segno grafico, sull'ambito di intervento in area R3.1, si segnala un refuso derivante da una precedente procedura, che aveva erroneamente attribuito una specifica simbologia ai mappali in oggetto anziché al lotto adiacente n. 4278. Tale rettifica contribuisce a migliorare la chiarezza e la coerenza complessiva dello strumento urbanistico.

Nel complesso, l'intervento si configura come un'azione puntuale di completamento e razionalizzazione del tessuto edilizio esistente, attuata in ambiti già urbanizzati e compresi all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Non si determinano nuovi consumi di suolo né espansioni insediative, ma si interviene per rispondere a esigenze abitative recentemente emerse, migliorando al contempo la qualità architettonica e funzionale degli insediamenti e garantendo una maggiore coerenza tra previsioni pianificatorie e stato di fatto.

L'operazione descritta al presente punto comporta nel suo complesso un incremento di volumetria pari a mc 780 (220 + 560 mc.).

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici della zona, si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

Per le verifiche di tipo quantitativo descritte si rimanda al successivo punto 4 ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R.

3.3 Nuova area residenziale

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda l'individuazione di un nuovo ambito residenziale, denominato R4.30, localizzato a est della Frazione Gosi, presso B.ta Casa Rai, lungo Via Rai. Si tratta di una previsione puntuale finalizzata a rispondere a specifiche esigenze insediative emerse a scala locale.

L'ambito è individuato sul lotto n. 399, censito al Foglio 6 del Catasto, e presenta una superficie territoriale complessiva pari a ~~1.401~~ **1.250** mq. Attualmente, l'area ricade prevalentemente in zona boscata (Eb) e, in misura marginale, in area agricola produttiva (E). La scelta di trasformazione urbanistica interessa quindi un'area non ancora edificata, ma posta in stretta relazione con il tessuto insediativo esistente.

L'intervento prevede l'introduzione di una capacità edificatoria contenuta, pari a 300 metri cubi, da attuarsi mediante intervento diretto. I parametri edilizi stabiliti risultano coerenti con un insediamento di scala ridotta e ben integrato nel contesto: è infatti prevista un'altezza massima degli edifici pari a 7,50 metri, con un massimo di due piani fuori terra. Tali indicazioni, unitamente alle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione e nei regolamenti edilizi vigenti, sono finalizzate a garantire un corretto inserimento urbanistico e paesaggistico del nuovo intervento.

Un elemento di rilievo riguarda l'origine della capacità edificatoria assegnata all'ambito. Essa deriva infatti dal recupero di volumetrie precedentemente stralciate da altri comparti, nell'ambito della presente variante. Ciò consente di mantenere invariato il dimensionamento complessivo del Piano, evitando incrementi del carico urbanistico globale e configurando l'intervento come una redistribuzione delle potenzialità edificatorie già previste.

Dal punto di vista localizzativo, l'ambito R4.30 si colloca in immediata continuità con aree già edificate e urbanizzate, nonché in adiacenza al perimetro dei centri abitati. Tale posizione consente di configurare l'intervento come un completamento del tessuto esistente, piuttosto che come un'espansione isolata o dispersa. La prossimità alle infrastrutture e ai servizi esistenti favorisce inoltre una gestione più efficiente delle risorse e una migliore integrazione funzionale.

È tuttavia presente un limitato consumo di suolo, trattandosi di un'area attualmente non urbanizzata. Tale consumo risulta comunque contenuto sia in termini dimensionali sia in relazione alla tipologia di intervento prevista, che si caratterizza per una bassa densità edilizia e per un impatto complessivo ridotto. La scelta di concentrare l'edificazione in un ambito circoscritto e contiguo al costruito esistente contribuisce a minimizzare gli effetti sul territorio, evitando fenomeni di frammentazione o dispersione insediativa.

Per quanto riguarda le modalità attuative e costruttive, si rimanda al rispetto delle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano e nei regolamenti edilizi vigenti, che garantiranno il controllo degli aspetti qualitativi, tipologici e paesaggistici degli interventi.

In conclusione, l'individuazione dell'ambito R4.30 rappresenta un intervento puntuale e mirato, volto a soddisfare esigenze abitative specifiche attraverso una limitata trasformazione del territorio, realizzata in coerenza con il disegno urbanistico complessivo e mediante il riutilizzo di capacità edificatoria già prevista, assicurando un equilibrato rapporto tra sviluppo insediativo e tutela del contesto.

Si specifica come all'art. 29, comma 22, delle Norme di Attuazione di Piano si inseriscano prescrizioni relative all'inserimento paesaggistico e ambientale dell'ambito in oggetto, unitamente ad ulteriori prescrizioni relative alla compensazione dovuta al consumo di suolo prodotto.

3.4 Stralcio area a standard pubblico

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda una modifica puntuale della destinazione d'uso di una limitata porzione di area attualmente classificata come servizio pubblico a parco urbano, situata presso Borgata Russia, lungo Via Alma. Nello specifico, l'area interessata insiste su parte dei mappali nn. 334 e 415 del Foglio 7 del Catasto e presenta una superficie complessiva pari a 237 mq.

La proposta consiste nello stralcio parziale di tale porzione dall'ambito destinato a parco pubblico e nella sua contestuale riclassificazione come area agricola produttiva E. Tale scelta deriva da una valutazione dello stato di fatto, che evidenzia come l'area in questione non sia effettivamente funzionale né integrata con il sistema dei servizi pubblici, ma risulti invece pertinenziale a una vicina struttura ubicata in ambito agricolo. Si tratta pertanto di una porzione marginale rispetto al disegno complessivo del parco, priva di un reale utilizzo pubblico e già di fatto riconducibile a un contesto agricolo.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento si configura come un adeguamento dello strumento pianificatorio alla situazione reale dei luoghi. La riclassificazione consente di eliminare un'incongruenza tra previsione di Piano e uso effettivo del suolo, migliorando la coerenza e la leggibilità delle destinazioni urbanistiche.

È importante sottolineare che l'intervento non comporta alcun consumo di suolo, né introduce nuove possibilità edificatorie. La superficie interessata, pur cambiando destinazione urbanistica, non viene resa edificabile e resta comunque inserita in un contesto agricolo, mantenendo quindi un utilizzo compatibile con la tutela del territorio. Inoltre, non si determinano variazioni della capacità edificatoria complessiva del Piano, né incrementi del carico urbanistico.

L'ambito in cui si interviene è già caratterizzato da un contesto edificato e urbanizzato, in continuità con la perimetrazione dei centri abitati. Tuttavia, la porzione oggetto di modifica si presenta come elemento marginale e non strutturante rispetto al sistema dei servizi pubblici, il che rende l'operazione priva di effetti negativi sulla dotazione

complessiva di spazi a uso collettivo.

In conclusione, l'intervento rappresenta una modifica di carattere ricognitivo e correttivo, finalizzata a riallineare le previsioni urbanistiche alla realtà esistente. Esso non incide sugli equilibri insediativi né sulle dotazioni territoriali in modo significativo, ma contribuisce a una maggiore coerenza del Piano, senza determinare consumo di suolo, incremento edificatorio o alterazioni rilevanti del contesto urbanistico e territoriale.

3.5 Recepimento aggiornamento comprensorio sciabile

Al presente punto viene descritto un intervento avente carattere prevalentemente cartografico di aggiornamento che si rende necessario per rispondere ad una determinata necessità palesata all'Amministrazione Comunale. È infatti una conseguenza logica la necessità di "metter mano" allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti di disciplina ed applicazione di questa. Nel caso poi del P.R.G.C. di Frabosa Sottana bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di "datazione" dello strumento urbanistico (approvato nel 2000) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare puntualmente e con il giusto approfondimento tutte le varie casistiche e situazioni che si possono invece presentare nella sua applicazione giornaliera. Pertanto, anche questi aspetti determinano la necessità di avere uno strumento di pianificazione che non sia "ingessato" o eccessivamente statico, bensì che muti con una certa frequenza e soprattutto rapidità. Solo tale caratteristica permette di ottenere un P.R.G. che sia aggiornato e che sia effettivamente in grado di soddisfare le necessità di sviluppo e governo di un territorio.

Essendo però il presente procedimento regolamentato ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.U.R. (variante cosiddetta parziale), le possibilità operative di modifica sono condizionate dal rispetto di alcune prescrizioni atte ad impedire l'introduzione di modifiche alla struttura del Piano o che possano avere ricadute di carattere sovra comunale. Pertanto, trattasi di correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici.

Come anticipato l'intervento in previsione interessa un singolo ambito urbanistico, ovvero il cosiddetto comprensorio sciabile, che è prevalentemente parte dell'ambito agricolo. Pare evidente il ruolo di assoluta importanza che ricopre tale attività per il Comune di Frabosa Sottana, e non solo, in quanto la sua presenza determina ricadute economiche che coinvolgono un'ampia area. Va da sé che l'Amministrazione Comunale risulti da sempre particolarmente attenta alle problematiche e alle necessità legate a tale presenza cercando

di dare le opportune “risposte”, nei limiti delle possibilità operative tecnico-legislative. Questa posizione, con gli importanti investimenti economici che sono stati impiegati, hanno portato il comprensorio sciabile, che, come detto, interessa differenti ambiti comunali, a ricoprire attualmente un ruolo di assoluta eccellenza e di rilievo in ambito regionale. Ciò detto, risulta, dunque, pienamente giustificato l’interesse pubblico che ha spinto nuovamente l’Amministrazione Comunale ad intervenire sullo strumento urbanistico vigente. La modifica interessa direttamente quello che il P.R.G.C. definisce comprensorio sciabile. Si ricorda che il Comune è dotato del “Piano Piste” ai sensi della Legge Regionale n. 2/2009 con conseguente adeguamento di Piano Regolatore. L’intera zona è regolamentata all’art. 20 delle Norme di Attuazione attualmente denominato “Comprensorio Sciabile”, al quale si deve pertanto fare riferimento per valutare gli interventi e le attività assentite.

L’area sciabile del Comune di Frabosa Sottana è stata autorizzata dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale del 17 febbraio 2025, n. 5-781, secondo le procedure previste dall’art. 5 della Legge Regionale 2/2009 e s.m.i.

Le modifiche che si introducono con il presente atto aggiornano l’area sciabile recependo le variazioni conseguenti alle progettazioni in corso nel comprensorio di Prato Nevoso e introducono alcune modifiche indispensabili al fine di rendere possibili alcuni importanti interventi di potenziamento, nell’ottica del miglioramento dell’offerta turistica. Tale lavoro è stato redatto al fine di ottemperare agli articoli n. 5-6 della Legge Regionale n. 2 del 26 gennaio 2009 – *“Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo in attuazione della normativa nazionale vigente ed interventi a sostegno della garanzia delle condizioni di sicurezza sulle aree sciabili, dell’impiantistica di risalita e dell’offerta turistica”* – ed alla Legge Regionale n. 1 del 07 febbraio 2017 – *“Revisione della disciplina regionale in materia di sicurezza nella pratica degli sport montani invernali ed estivi e disciplina delle attività di volo in zone di montagna. Modifiche della legge regionale 26 gennaio 2009, n. 2”*. Gli elaborati relativi all’aggiornamento relativo alle aree sciabili e di sviluppo montano, che origina la necessità di tale variante urbanistica, sono stati redatti in conformità con quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2009 n. 89-13029 *“Criteri ed istruzioni procedurali per l’individuazione e/o la variazione delle aree sciabili”*.

L’area sciabile del Comune di Frabosa Sottana è inclusa nel comprensorio del Mondolè, quest’ultimo rappresenta il polo sciistico di maggiori dimensioni della Provincia di Cuneo sia per numero degli impianti sia per lunghezza complessiva delle piste da sci. La porzione di territorio in ambito amministrativo del Comune di Frabosa Sottana rappresenta la zona posta più a sud del comprensorio e include le due macro-aree facenti capo alle stazioni sciistiche di Prato Nevoso e di Artesina. Nel complesso l’area sciabile, così come individuata nello strumento urbanistico include una vasta area (554 ha) posta nella porzione sud del territorio comunale. Complessivamente l’area sciabile nel territorio comunale di Frabosa Sottana include aree che coprono un dislivello di circa 785 m dagli 1.300 m dell’imbarco della seggiovia Castellino (Artesina) ai 2.085 m in corrispondenza dello sbarco delle sciovie della Tura. L’area sciabile, come già indicato, è suddividibile in due macro-aree la prima costituita dall’area sciabile della stazione sciistica di Prato Nevoso che si sviluppa

nella porzione est della testata della valle Maudagna; la seconda costituita dalla stazione sciistica di Artesina nella porzione ovest. Le due aree sono collegate sci ai piedi; da Prato Nevoso ad Artesina si utilizza una pista di collegamento che dallo sbarco della Telecabina Rossa conduce sino alla loc. Colletto di Artesina mentre da Artesina verso Prato Nevoso si utilizza la seggiovia quadriposto Rocche Giardina che conduce sino sul versante a monte della località Balma consentendo l'accesso alle piste del sottobacino del Caudano di Prato Nevoso.

Prato Nevoso, è considerata tra le stazioni del Monregalese con maggior vocazione sciistica, capace di un'offerta turistica complessiva molto variegata e particolarmente apprezzata e frequentata da una clientela costituita da sciatori principianti e medi, che per la disposizione, la dislocazione e la lunghezza delle piste, trovano la giusta dimensione per soddisfare le specifiche esigenze sportive. L'altitudine varia da 1.458 m (zona Conca) ai 1.929 m s.l.m. (sbarco seggiovia biposto denominata Rossa). L'area è collegata superiormente con il sottobacino di Monte Malanotte (stazione sciistica di Frabosa Soprana) mediante opportuna pista di raccordo. L'area sciabile di Prato Nevoso, nonostante la forma ad anfiteatro è suddivisibile in due sotto-bacini sciistici abbastanza distinti come di seguito descritti. Il sotto-bacino della conca, ha un accesso principale dall'ingresso dell'insediamento di Prato Nevoso e un accesso secondario dal Colle del Prel. L'orientamento è prevalentemente nord ovest; la quota di base è di 1.458 m s.l.m., mentre quella di arrivo è di 1.690 m s.l.m., con un dislivello complessivo di 232 m. La conca è particolarmente adatta agli sciatori principianti e costituisce un'importante connessione tra la parte residenziale dell'abitato ed il comprensorio sciabile, la cui organizzazione è strategica per il rilancio della località. Dalla zona a monte del sotto-bacino, è possibile connettersi con la vicina stazione di sci di Frabosa Sottana mediante la seggiovia Malanotte-Prel. Il sotto-bacino del Caudano, è collegato sciisticamente con la Conca ed ha anche un accesso stradale indipendente (strada del Caudano). La quota inferiore di questo bacino è di 1.548 m s.l.m., mentre quella superiore di 1.927 m s.l.m., con un dislivello complessivo di 379 m; l'esposizione dell'area è a Nord - NordOvest. Questa area è una zona adatta a sciatori di media capacità in quanto si tratta comunque di piste di ridotta lunghezza (stante il modesto dislivello). Dal sotto-bacino di Caudano, oggi si raggiunge la zona della Balma da cui proseguendo si raggiunge la stazione di Artesina, anch'essa inserita nel comprensorio del Mondolè ski. Oggi la connessione con Artesina è pienamente attuata grazie alla realizzazione di una nuova pista di collegamento.

Artesina, è considerata la stazione del Monregalese con maggiore specializzazione dal punto di vista sciistico, per la disposizione, la dislocazione e la lunghezza delle piste, oltre che per le discrete condizioni d'innevamento, infatti, di norma gli impianti di Artesina sono gli ultimi a chiudere, in genere ad aprile. L'altitudine varia da 1.300 m (Artesina Bassa) ai 2.085 m s.l.m. (sbarco sciovie della Tura in prossimità del rilievo denominato Cima Durand). L'area sciabile di Artesina è suddivisibile in tre sotto-bacini sciistici abbastanza distinti come di seguito descritti. Il sotto-bacino di Pogliola, corrisponde alla parte centrale dell'anfiteatro ed è direttamente accessibile dall'insediamento di Artesina (quota 1.300 m s.l.m.); presenta una diramazione superiore verso le Rocche Giardina (da cui si realizza il

collegamento con Prato Nevoso) e una verso la Colla Bauzana e il settore Cima Durand e Turra. L'esposizione prevalente è a Nord-Nord/Est. Il sotto-bacino di Pogliola, per pendenza ed esposizione delle piste, è relativamente poco adatto agli sciatori principianti. L'altitudine varia da 1.300 m (Artesina Bassa) ai 1.926 m s.l.m. (sbarco seggiovia Rocche Giardina). Il sotto-bacino del Gaviot, ha un accesso indipendente dalla località Artesina Quota 1400 ed è collegato al settore di Pogliola solo da piste di trasferimento. L'esposizione prevalente dell'area è Nord-Ovest ed è caratterizzato nella parte inferiore, da pendenze dolci e discreto soleggiamento, presentando condizioni favorevoli anche per gli sciatori principianti. L'altitudine varia da 1.385 m (imbarco seggiovia 2p Colletto) ai 1.631 m s.l.m. (sbarco seggiovia Colletto). Il sotto-bacino Durand - Turra, il cui accesso è realizzato sia da Artesina che dal settore Pogliola con seggiovie biposto; corrisponde al lungo versante settentrionale della cima Durand (Costa della Turra) e al breve versante Sud-Est della medesima cima (dalla vetta alla Colla di Bauzana). Si tratta di un'area sciabile ampia, panoramica e soleggiata, adatta alla realizzazione di piste per sciatori medi e principianti. Le piste che da Cima Durand scendono verso Artesina bassa, lungo la Costa della Turra o passando dalla Colla Bauzano (e da Sella Pogliola), hanno una lunghezza notevole e rivestono un apprezzabile interesse sciistico. Da rilevare come le due sciovie della Turra, la sciovia per Colla Bauzano e gran parte dell'area sciabile della Turra non rientrano in territorio del Comune di Frabosa Sottana. L'altitudine varia da 1.300 m (Artesina Bassa) ai 2.085 m s.l.m. (sbarco sciovie della Tura in prossimità del rilievo denominato Cima Durand). Il nuovo collegamento con la Valle Ellero e garantito da due sciovie biposto che a partire dalla località Rastello (Alta Valle Ellero) garantiscono l'accesso al sotto-bacino della Turra. Tale area insiste su territorio in ambito amministrativo del Comune di Roccaforte Mondovì.

Entrando nel merito delle modifiche ed aggiornamenti che si introducono con il presente atto, si illustra come per il comprensorio di Prato Nevoso, nell'Area della Conca, si preveda: l'eliminazione della superficie di area sciabile che include il tapis roulant denominato "Pratolandia" (lo stralcio dell'area fa seguito all'eliminazione del tappeto dalle infrastrutture sciistiche in quanto da anni viene utilizzato per attività turistiche invernali/estive non legate allo sci); lo stralcio di una modesta area perimetrale nella porzione superiore della conca, lato verso l'abitato di Prato Nevoso (l'area sciabile viene in tale tratto a ridosso dell'area urbanizzata fatta coincidere con la pista da sci includendo le infrastrutture dedicate (impianto di illuminazione in notturno); l'eliminazione del tratto di area sciabile che collega il Colle del Prel con la pista denominata Prel (tale tratto viene eliminato per la difficoltà di gestione dell'innevamento).

Sempre per quanto riguarda Prato Nevoso, nell'area Caudano-Alpet si prevede: l'eliminazione dell'area ASpa2 in quanto con la presentazione del progetto relativo alla nuova seggiovia 8 posti "Blu" si è deciso in non prolungare il tracciato funiviario sino alla zona cacuminale del rilievo; lo stralcio di due modeste aree perimetrali poste a monte della località Case Arfel (tale ridefinizione viene operata in quanto su tali aree non sono previste infrastrutture né tantomeno si prevedono interventi dedicati all'attività sciistica); l'inserimento di una nuova superficie facente capo all'area ASa2 per consentire la previsione di

progetto del nuovo invaso in loc. Sorie del Caudano (ABp1).

A Prato Nevoso, area Caudano-Sapè, le modifiche riguardano: la riduzione dell'area ASn1 in quanto la porzione che comprende le condotte dalla stazione di pompaggio in loc. Caudano sino al rio Giovacchino sono state realizzate e quindi l'area di pertinenza viene inclusa nell'ASa2; l'individuazione di una traccia di progetto per la realizzazione di una slittovia sul versante nord del rilievo denominato Trucca-Sapè.

Nel comprensorio di Artesina, Area della Selletta, nell'area compresa tra Artesina Bassa e la Trucca della Tura si è proceduto all'ampliamento dell'area sciabile (Asa1) prevedendo una nuova area che include l'itinerario di scia alpinismo sul versante est del rilievo. Sempre sul rilievo si prevede una nuova linea di progetto dell'impianto di sostituzione della seggiovia biposto "Castellino". Si precisa che la nuova area si sviluppa su superfici di proprietà del Comune di Frabosa Sottana della società di Artesina e della Comunità della Tura.

Nell'Area del Colletto, nel comprensorio di Artesina, si prevede l'eliminazione dell'area sciabile nel tratto compreso tra le piste da sci e il punto ristoro del colletto. L'area viene modificata per razionalizzare ed armonizzare le superfici di pertinenza del punto di ristoro.

Infine, nell'Area della Balma, che interessa le superfici di collegamento sci ai piedi tra il comprensorio di Artesina e di Prato Nevoso, si prevede: l'eliminazione della vecchia ASpa3 che diventa a tutti gli effetti area sciabile attrezzata ed entra a far parte dell'ASa2 [questa modifica è dovuta al fatto che il collegamento sci ai piedi tra lo sbarco della seggiovia Rocche Giardina (Artesina) e la località Costa Losera in questi ultimi anni avviene utilizzando sia la vecchia pista sia una nuova pista posta più in destra idrografica che in questi ultimi anni viene utilizzata molto più di frequente in quanto di più facile gestione in caso di scarso innevamento]; la modifica del tracciato dell'impianto in progetto con leggera traslazione in destra idrografica e riduzione dello sviluppo complessivo mediante arretramento della stazione di sbarco; l'ampliamento dell'area sciabile inserendo un tratto di superficie di proprietà del Comune di Frabosa Sottana che si sovrappone alla viabilità sterrata di accesso al Rifugio Balma (tale ampliamento viene reso necessario in quanto la viabilità viene regolarmente utilizzata dai mezzi battipista durante la stagione invernale).

Per quanto riguarda l'aspetto normativo non si intende prevedere, con il presente procedimento, modifiche a quanto attualmente regolamentato dall'articolo vigente. All'art. 20, comma 6, delle N. di A., si inserisce esclusivamente per completezza la previsione dell'impianto di bob su monorotaia di Trucca-Sapè che si va ad unire agli altri interventi di analoga tipologia già attualmente assentiti. Si può dunque affermare con certezza che la variante in oggetto riguardi esclusivamente il recepimento di quanto attualmente assentito in materia di comprensorio sciabile e delle sue componenti.

Con le modifiche descritte non si determina alcuna modifica relativa a volumetrie o superfici edificatorie. Ciò significa che non occorre produrre alcuna ulteriore verifica atta a dimostrare il non incremento di C.I.R., superfici territoriali o S.U.L. di qualsivoglia destinazione.

Per quanto riguarda le verifiche occorre ancora precisare un aspetto importante per dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di una limitazione introdotta con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l'art. 17 ove sono per l'appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell'art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all'interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di "controllo" per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo alla lettera g) il seguente limite: "non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recate dal P.R.G. vigente". Analizzandolo con attenzione si può evincere che le previsioni di modifica normativa non contrastano in alcun modo con quanto riportato. Infatti, come prima cosa la norma non consente di "incidere" sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo prevedendo di mantenere le limitazioni in essere. La seconda preclusione è data dall'impossibilità di modifica della classificazione geologica prevista per le singole aree dal piano; anche in questo caso non si prevede alcun intervento che determini variazioni alle perimetrazioni delle singole classi previste dallo strumento urbanistico vigente. Pertanto, non si scorge alcun'altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale.

3.6 Modifiche di carattere normativo

Altro argomento trattato con la presente variante urbanistica riguarda alcuni specifici interventi aventi carattere normativo che si rendono possibili tramite azioni volte a modificare e/o integrare le disposizioni dello strumento urbanistico vigente dettate all'interno del testo delle "Norme di Attuazione".

Questo elaborato è infatti un elemento fondamentale che costituisce un piano regolatore, poiché se è pur vero che sugli atti cartografici sono rappresentate le previsioni, sia quelle concernenti aree e luoghi esistenti che quelle di progetto vero e proprio, è altrettanto vero che queste da sole non possono essere sufficienti per darne una piena e concreta attuazione. Pare infatti impossibile poter dettare e comunicare, sia a professionisti attuatori che agli operatori dell'Amministrazione che debbono far applicare il P.R.G., tutte le informazioni che risultano indispensabili sulle tavole dello strumento urbanistico, che, come consuetudine, sono semplicemente suddivise in due famiglie; una conoscitiva e di ricognizione ed una di progetto e pianificazione vera e propria. Su tali elaborati grafici vengono riportate una molteplicità di informazioni e previsioni che però necessitano di "regole" che vengono

dunque dettate in due modalità. La prima deriva dalla diretta applicazione di normative statali, regionali, di settore o comunque di carattere sovraordinato, la seconda invece è quella propria delle norme di piano che hanno la funzione di entrare nel dettaglio specifico del P.R.G. Infatti, le norme così definite “sovraordinate” non possono materialmente avere un “grado” di definizione tale da potersi configurare in modo indistinto su un ampio territorio, che possa essere quello Nazionale piuttosto che regionale, e dunque potendo conoscere solo alcuni aspetti della pianificazione tralasciandone altri. Come detto, sulle peculiarità e specificità territoriali deve entrare in valutazione e successiva regolamentazione proprio il piano in quanto strumento redatto a scala locale e dell’Amministrazione Comunale stessa, quindi con una conoscenza indubbiamente maggiormente qualificata.

Ovviamente il corpo normativo di piano ha il suo impianto che corrisponde con quello del piano stesso e dunque della sua formazione. Va da sé che nel caso degli anni di applicazione del P.R.G. anche le norme, così come detto per le previsioni insediative, possono divenire vetuste o comunque non rispondere più a pieno alle necessità che mutano con il cambiamento della vita sociale e pertanto con ritmi che sono sempre più veloci e con frequenze ravvicinate. Secondariamente, queste norme, recependo anche quelle di valenza superiore che a loro volta si moltiplicano, devono provvedere ad aggiornamenti al fine di mantenere il giusto raccordo. Pare dunque indispensabile che un P.R.G. efficiente si aggiorni e modifichi non solo nelle vere e proprie previsioni insediative dei singoli settori (residenziale, produttivo, ricettivo, dei servizi, etc.), ma anche nel suo corpo normativo rispondendo ad una molteplicità di bisogni ed esigenze che risultano essere altrettanto importanti quanto le prime. Queste modificazioni possono avvenire con procedimenti urbanistici differenti che debbano essere valutati a seconda della tipologia di intervento, ovvero più propriamente in riferimento alle ricadute dell’intervento normativo. Se infatti, come nel presente caso, si interviene con procedimento di variante parziale la normativa urbanistica regionale impone delle limitazioni che sostanzialmente impediscano la possibilità di intervenire sulle disposizioni di “impianto”, quelle a valenza sovracomunale o che riducono la tutela degli ambiti sottoposti a tutela di cui all’art. 24 della L.U.R. Dunque, occorre imporre attenzione in tal senso nell’utilizzare il giusto strumento urbanistico alla luce della necessità di modifiche che si intendono apportare. Pertanto, si precisa che le modifiche successivamente descritte non hanno carattere tale da configurarle come generali o che impediscano l’impiego della procedura di cui all’art. 17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il primo intervento che si intende descrivere al presente punto si configura come una modifica puntuale alle Norme di Attuazione vigenti, riferite all’ambito urbanistico R5.1b, localizzato a sud della località Prato Nevoso lungo Via Corona Boreale. Si tratta di un’azione di revisione normativa che non altera i parametri edificatori complessivi già stabiliti dal Piano, ma interviene esclusivamente sulle modalità di distribuzione spaziale delle volumetrie destinate alla funzione ricettiva.

Attualmente, l’articolo 29, comma 15, delle Norme di Attuazione prevede che, all’interno dell’ambito R5.1b, una quota definita di volumetria sia obbligatoriamente destinata a strutture ricettive (quali alberghi o altre attrezzature conformi alla normativa di settore, tra

cui la L. 217/83). Tale previsione è accompagnata da una rigida articolazione localizzativa, che impone la realizzazione di 12.000 metri cubi a nord della strada del Caudano e di ulteriori 5.000 metri cubi a sud della medesima infrastruttura.

Questa impostazione, pur rispondendo originariamente a una logica pianificatoria di organizzazione funzionale dell'ambito, nel tempo ha evidenziato elementi di criticità sotto il profilo attuativo. In particolare, la predeterminazione vincolante della localizzazione delle volumetrie ricettive ha limitato la flessibilità progettuale, rendendo più complessa la concreta realizzazione degli interventi, soprattutto in relazione alle dinamiche del mercato turistico e alle esigenze operative degli operatori del settore.

Alla luce di tali considerazioni, l'intervento proposto si pone l'obiettivo di semplificare e rendere più efficace l'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti. In termini operativi, esso consiste nello stralcio della specifica indicazione localizzativa delle volumetrie ricettive, eliminando la distinzione tra la porzione a nord e quella a sud della strada del Caudano. Conseguentemente, viene introdotta la possibilità di distribuire liberamente, all'interno dell'intero ambito R5.1b, la quota di edificazione destinata a funzione ricettiva, senza vincoli di posizionamento predeterminati.

È importante sottolineare che tale modifica non comporta alcuna variazione della capacità edificatoria complessiva, né per la destinazione residenziale né per quella ricettiva. Le quantità volumetriche restano invariate, così come rimane immutata la destinazione d'uso complessiva prevista dal Piano. L'intervento si limita dunque a incidere sulla componente distributiva e localizzativa, introducendo un maggiore grado di flessibilità senza alterare gli equilibri urbanistici complessivi.

Dal punto di vista territoriale, l'ambito interessato risulta già ampiamente urbanizzato e in gran parte edificato, inserito all'interno del perimetro dei centri abitati. Pertanto, la modifica proposta non determina alcun nuovo consumo di suolo, né comporta espansioni insediative verso aree libere o agricole. Al contrario, essa si configura come un'azione di ottimizzazione delle potenzialità già previste, finalizzata a favorire una più efficace valorizzazione del patrimonio edilizio e delle funzioni turistiche esistenti.

In conclusione, l'intervento rappresenta una revisione normativa di carattere migliorativo, orientata alla semplificazione attuativa e all'incremento della flessibilità progettuale, nel pieno rispetto delle previsioni pianificatorie vigenti e senza incidere sugli assetti insediativi o sul carico urbanistico complessivo dell'area.

Il secondo intervento che si intende descrivere riguarda un'area destinata a servizi di tipo sportivo-ricreativo situata in Località Prato Nevoso, ricompresa all'interno dell'ambito urbanistico R3.1 così come individuato dagli strumenti di pianificazione vigenti. Si tratta di un ambito già disciplinato dalle Norme di Attuazione di Piano, che ne definiscono in modo puntuale le funzioni ammesse e i relativi parametri edilizi.

In particolare, l'articolo 29, comma 20, delle Norme di Attuazione consente la realizzazione di impianti e strutture sportive fruibili sia nella stagione estiva sia in quella

invernale, includendo attività quali calcio, calcetto, tennis, pallavolo, golf, pattinaggio e altre discipline compatibili con la vocazione turistico-ricreativa dell'area. A supporto di tali attività, la normativa vigente prevede inoltre la possibilità di realizzare un edificio accessorio destinato a servizi, comprendente spogliatoi, locali per il deposito e la manutenzione delle attrezzature, servizi igienici, uffici di gestione e locali tecnici per gli impianti, stabilendo una superficie utile lorda (S.U.L.) massima complessiva pari a 250 mq.

L'intervento proposto si configura come una modifica puntuale di tale previsione, finalizzata a migliorarne la funzionalità e, al contempo, a ridurre l'impatto paesaggistico. In luogo dell'attuale previsione di un unico edificio accessorio, si intende introdurre la possibilità di realizzare due strutture distinte, mantenendo invariato il limite complessivo di S.U.L. pari a 250 mq. Non si determina quindi alcun incremento della capacità edificatoria, ma esclusivamente una diversa articolazione distributiva delle superfici già assentite.

La suddivisione in due manufatti consente una maggiore flessibilità nella progettazione e nell'organizzazione degli spazi di servizio. In un ambito ampio e articolato come quello destinato alle attività sportive, la possibilità di distribuire le funzioni accessorie in due punti distinti permette infatti di ottimizzare i percorsi, migliorare l'accessibilità alle diverse aree di gioco e rendere più efficiente la gestione complessiva delle strutture. Ad esempio, spogliatoi e depositi potranno essere collocati in prossimità delle principali zone di attività, evitando concentrazioni funzionali eccessive e riducendo la necessità di spostamenti interni.

Sotto il profilo paesaggistico, la scelta di articolare la volumetria in due corpi edilizi di dimensioni più contenute rispetto a un unico edificio contribuisce a mitigare l'impatto visivo dell'intervento. Volumi più piccoli e meglio distribuiti risultano infatti generalmente più facilmente integrabili nel contesto, soprattutto in ambiti a forte valenza paesaggistica come quello di Prato Nevoso, caratterizzato da un equilibrio tra elementi naturali e infrastrutture turistiche. Tale soluzione consente inoltre una maggiore adattabilità alle condizioni morfologiche del terreno, favorendo un inserimento più armonico rispetto alla configurazione altimetrica e alle visuali esistenti.

È importante sottolineare che l'intervento si colloca all'interno di un'area già urbanizzata e destinata a servizi, compresa nel perimetro dei centri abitati e già individuata dal Piano come ambito idoneo allo sviluppo di attività sportive e ricreative. Non si prevede alcun incremento delle dotazioni territoriali, né della capacità edificatoria complessiva, né tantomeno del consumo di suolo. L'azione proposta si configura dunque come un intervento di natura qualitativa, volto a migliorare l'organizzazione e la fruibilità degli spazi esistenti senza introdurre nuove pressioni sul territorio.

In conclusione, la modifica normativa proposta rappresenta un adeguamento mirato delle previsioni vigenti, orientato a coniugare esigenze funzionali e attenzione al contesto paesaggistico. La possibilità di realizzare due strutture accessorie, a parità di superficie complessiva, consente infatti di ottenere una migliore distribuzione dei servizi e una riduzione dell'impatto visivo, contribuendo a una più equilibrata integrazione dell'area sportiva nel contesto territoriale di riferimento.

Il terzo intervento che si intende descrivere al presente punto riguarda un'integrazione puntuale alla normativa vigente relativa all'ambito residenziale di nuovo impianto R5.1a, localizzato presso la Frazione Prato Nevoso. Si tratta di un ambito già pressoché completamente attuato, dotato delle necessarie opere di urbanizzazione e caratterizzato da un tessuto edilizio sostanzialmente consolidato.

Le Norme di Attuazione di Piano, e in particolare l'articolo 29, comma 15, stabiliscono che per tale ambito è ammesso il completamento degli edifici non ultimati mediante concessione singola, nel rispetto dei volumi già approvati. L'intervento proposto si inserisce in questo quadro normativo con una finalità integrativa e chiarificatrice, volta a disciplinare in modo più preciso il trattamento di specifiche tipologie edilizie già presenti, quali i loggiati.

In particolare, la modifica introduce la possibilità di applicare ai loggiati – qualora risultino definiti su tre lati da chiusure e pertanto assimilabili a volumi esistenti – le disposizioni di cui al comma 13 (nei primi due capoversi) del medesimo articolo 29. Tale richiamo normativo consente di estendere a questi elementi edilizi le modalità di intervento previste per ambiti considerati a capacità insediativa esaurita, come già disciplinato per altre aree analoghe del territorio comunale.

Il comma 13, infatti, richiama l'applicazione dell'articolo 13 delle Norme di Attuazione, limitatamente a interventi che non comportino incremento della capacità insediativa residenziale teorica. Le tipologie di intervento ammesse comprendono manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione), realizzazione di volumi tecnici, ampliamenti e sopraelevazioni a tantum, nonché adeguamenti igienico-funzionali. In particolare, questi ultimi consentono, tra le altre cose, la realizzazione di verande o la chiusura di rientranze e logge, purché riferiti a singole unità immobiliari, non cumulabili tra loro e nel rispetto dell'unitarietà compositiva e architettonica delle facciate.

L'integrazione normativa proposta ha quindi lo scopo di chiarire e rendere applicabili tali disposizioni anche ai loggiati presenti nell'ambito R5.1a, riconoscendone la natura di volumi esistenti quando opportunamente configurati. In questo modo, si offre una maggiore certezza interpretativa e operativa, consentendo interventi di adeguamento e completamento coerenti con le esigenze abitative contemporanee, senza alterare gli equilibri urbanistici complessivi.

È fondamentale sottolineare che l'intervento non comporta alcun incremento della capacità edificatoria né introduce nuove possibilità di espansione. Le trasformazioni ammesse restano infatti contenute entro i limiti dei volumi esistenti e delle disposizioni già previste dalla normativa vigente. Non si determina inoltre alcun consumo di suolo, trattandosi di operazioni che interessano esclusivamente il patrimonio edilizio esistente.

L'ambito di intervento è già edificato, urbanizzato e inserito nella perimetrazione dei centri abitati, circostanza che rafforza il carattere di intervento di completamento e

qualificazione del costruito, piuttosto che di espansione. L'integrazione normativa si configura dunque come un adeguamento mirato, volto a migliorare la gestione e la qualità degli interventi edilizi, garantendo al contempo il rispetto dei caratteri architettonici e dell'assetto urbanistico esistente.

In conclusione, l'intervento rappresenta una precisazione normativa di carattere tecnico-operativo, finalizzata a rendere più efficace e coerente l'applicazione delle regole già vigenti, senza incidere sui parametri quantitativi del Piano ma contribuendo a una migliore qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il quarto intervento urbanistico riguarda una modifica di carattere organizzativo e attuativo relativa all'ambito residenziale R3.6, localizzato lungo Via Rai, nei pressi di Borgata Ricbon. Si tratta di un'area classificata dal Piano come ambito a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione, già inserita nel tessuto urbanizzato e caratterizzata dalla presenza di edificazione consolidata.

La proposta consiste nella suddivisione di una porzione di tale ambito in tre distinti comparti, denominati A, B e C, individuati sui mappali nn. 183, 720, 1127 e 1138 del Foglio 6 del Catasto. Tale articolazione non introduce nuove previsioni insediative, ma si configura come una misura finalizzata a rendere più agevole e concreta l'attuazione delle disposizioni già vigenti, intervenendo esclusivamente sull'organizzazione interna dell'ambito.

La necessità di procedere a questa suddivisione deriva dall'esigenza di consentire l'attuazione degli interventi mediante modalità diretta, superando eventuali criticità operative legate alla gestione unitaria dell'area. Attraverso l'individuazione di subambiti autonomi, ciascun lotto potrà essere sviluppato in maniera più flessibile, pur nel rispetto dei parametri urbanistici complessivi già stabiliti dal Piano.

In questo quadro, l'intervento prevede che l'attuazione delle previsioni edificatorie avvenga tramite permesso di costruire diretto, subordinato alla monetizzazione delle superfici a servizi dovute in relazione alle volumetrie massime assentite per ciascun comparto. Tale impostazione consente di garantire comunque il rispetto degli standard urbanistici, pur senza richiedere la cessione diretta delle aree per servizi, favorendo al contempo una maggiore semplicità procedurale.

Un elemento specifico della disciplina introdotta riguarda il comparto B, per il quale si stabilisce l'obbligo di subordinare l'attuazione a un apposito atto di vincolo, da registrare e trascrivere, finalizzato a garantire l'accesso al comparto A. Questa previsione assicura la funzionalità complessiva dell'ambito, regolando in modo chiaro e preventivo le relazioni tra i diversi lotti e prevenendo possibili criticità legate alla viabilità e all'accessibilità.

La modifica viene formalizzata attraverso l'introduzione di una specifica norma all'interno dell'articolo 29, comma 19, delle Norme di Attuazione del Piano, che disciplina in modo puntuale le modalità di intervento e le condizioni attuative per i comparti individuati.

È fondamentale evidenziare che l'intervento non comporta alcun incremento della

capacità edificatoria complessiva né introduce nuovo consumo di suolo. I parametri quantitativi restano invariati, così come non vengono modificati i perimetri dell'ambito. L'operazione si inserisce interamente all'interno di un contesto già urbanizzato, compreso nella perimetrazione dei centri abitati e caratterizzato da una condizione di interclusione rispetto al tessuto edilizio circostante.

In conclusione, l'intervento si configura come una modifica di tipo gestionale e attuativo, volta a facilitare la realizzazione delle previsioni urbanistiche già vigenti, senza incidere sugli equilibri insediativi o sui carichi urbanistici. La suddivisione in comparti e la definizione di specifiche condizioni operative consentono di migliorare l'efficacia dello strumento urbanistico, rendendolo più aderente alle esigenze concrete di attuazione e garantendo al contempo il rispetto delle dotazioni e delle regole stabilite dal Piano.

Tali modifiche non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra-comunale;
- c) non riducono 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 aumentano 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 incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono 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 modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo

locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono modifiche legate al settore residenziale con stralci e rilocalizzazioni di capacità edificatoria e l'individuazione di una nuova area di completamento, un lieve stralcio di un'area servizi pubblici, il recepimento dell'aggiornamento del comprensorio sciabile e interventi normativi, che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 23.872 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria oggi in disponibilità pari a mc 652 e che pertanto potrà essere utilizzato in futuro impedendo oggi l'impiego dell'incremento assentito per legge (art. 17, c. 5 della L.U.R.). Con la presente variante si operano stralci e rilocalizzazioni di capacità edificatoria che non conducono a variazioni delle dotazioni.
- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano modifiche interessanti tale ambito. Si fa presente che non si tiene conto della variante parziale numero 15 che attualmente risulta interrotta. A tal proposito si richiama l'ultima variante con la quale si è intervenuto sulle aree a standard: Variante Parziale n. 19 dalla quale emerge che complessivamente con tale tipologia di variante si è venuta a determinare una riduzione complessiva pari a mq. – 2.634.

Con il presente atto si opera uno stralcio delle dotazioni pari a mq 237.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 23.872 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 23.872 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 11.936 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Da tali dati si è dimostrato di aver operato nel complessivo delle varianti parziali formulate una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. – 2.871 (– 2.634 – 237) e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq. } - 2.871 \leq 11.936 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche di Superficie Territoriale, pertanto la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui

all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta modificata.

La Superficie Territoriale delle aree produttive è pari a mq. 90.580 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 5.434,8; con le precedenti varianti parziali si è operato un incremento pari a mq. 4.621, producendo un residuo complessivo di mq. 813,8 (5.434,8 – 4.621) che rimangono a disposizione per future esigenze.

- Relativamente alle aree turistico-ricettive ricadenti in ambiti non riconosciuti, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche di cubatura, pertanto la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta modificata.

Essendo la cubatura delle aree turistico-ricettive, ricadenti in ambiti non riconosciuti, pari a mc. 117.895, si determina un incremento ammissibile del 6% pari a mc. 7.073,7. Con la precedente variante parziale 5 sono stati utilizzati mc. 4.750 di cubatura, rientrando nel limite consentito. La presente variante non produce modifiche ulteriori, lasciando un saldo complessivo, fino alla presente variante, di mc. 2.323,7 di volumetria, a disposizione per future esigenze.

- Relativamente alle aree turistico-ricettive individuate come punti di ristoro del comprensorio sciabile, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche di SUL, pertanto la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta modificata.

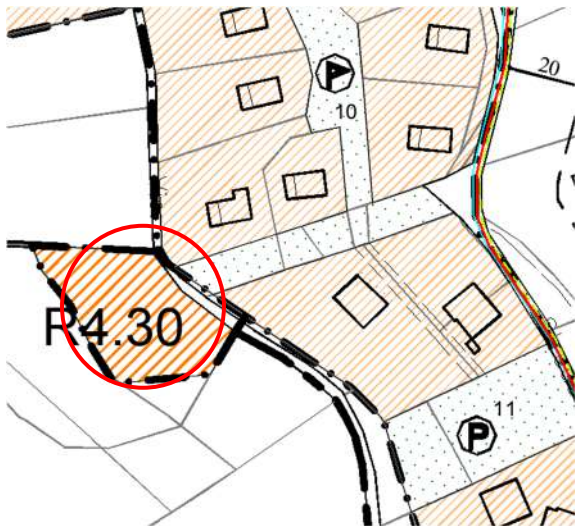
Essendo la SUL delle aree turistico-ricettive individuate come punti di ristoro del comprensorio sciabile, pari a mq. 2.350, si determina un incremento ammissibile del 6% pari a mq. 141. Con la precedente variante parziale 9 sono stati utilizzati mq. 140 di SUL, rientrando nei limiti consentiti dalla L.U.R., art. 17 comma 5, lettera f) mediante l'utilizzo di variante parziale. La presente variante non produce modifiche ulteriori, pertanto, la situazione non risulta essere modificata.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

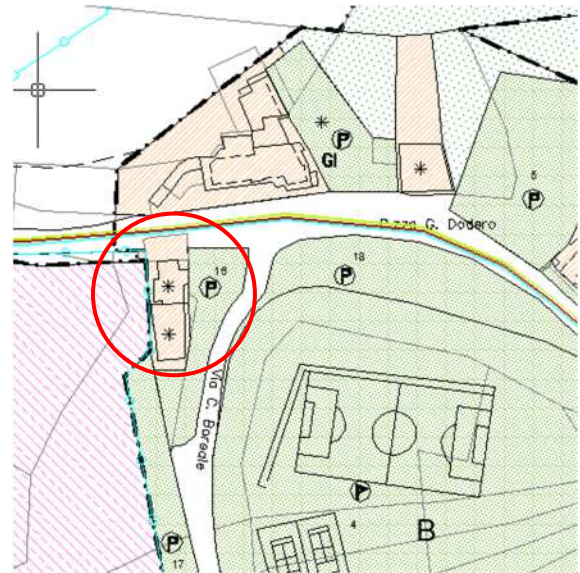
TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5

Variante 1998	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)		S.T. aree Produttive	Volumetrie Turistico Ricettive (ricadenti in ambiti non riconosciuti)	SUL Turistico Ricettive (punti di ristoro comprensorio sciabile)
	23.872				
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	90.580	117.895	2.350
	11.936 mq	ab	5.434,8 mq	7.073,7 mc	141 mq
Varianti parziali	aree servizi mq.	aree residenziali mc.	aree produttive Sup.Ter. mq.	aree Turistico Ricettive mc.	aree Turistico Ricettive SUL mq.
VP1	-1.100	- 107	- 3.890	/	/
VP2	+ 3.598	/	/	/	/
VP3	- 830	/	/	/	/
VP4	/	/	/	/	/
VP5	- 3.062	- 545	/	+ 4.750	/
VP6	- 770	/	- 875	/	/
VP7	- 6.500	/	/	/	/
VP8	- 25	/	/	/	/
VP9	- 1.614	/	/	/	+ 140
VP10	+ 2.587	/	- 2.180	/	/
VP11	/	/	+ 6.064	/	/
VP12	- 298	/	/	/	/
VP13	/	/	/	/	/
VP14	/	/	/	/	/
VP15 <i>INTERROTTA (non se ne tiene conto)</i>	- 298	/	/	/	/
VP16	/	/	/	/	/
VP17	+ 6.246	/	/	/	/
VP18	/	/	/	/	/
VP19	- 866	/	+ 5.502	/	/
VP20	/	/	/	/	/
VP21	- 237	/	/	/	/
TOTALE MODIFICHE	- 2.871	- 652	+ 4.621	+ 4.750	+ 140
RESIDUO A DISPOSIZIONE	- 9.065 mq	+ 652 mc	+ 813,8 mq	2.323,7 mc	1 mq
	14.807 mq	+ increm. 4%			

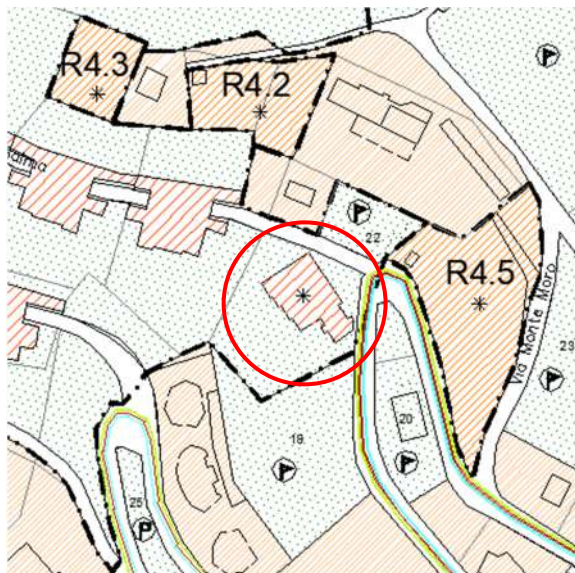
- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare l'eventuale presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree o incrementi di volumetria.



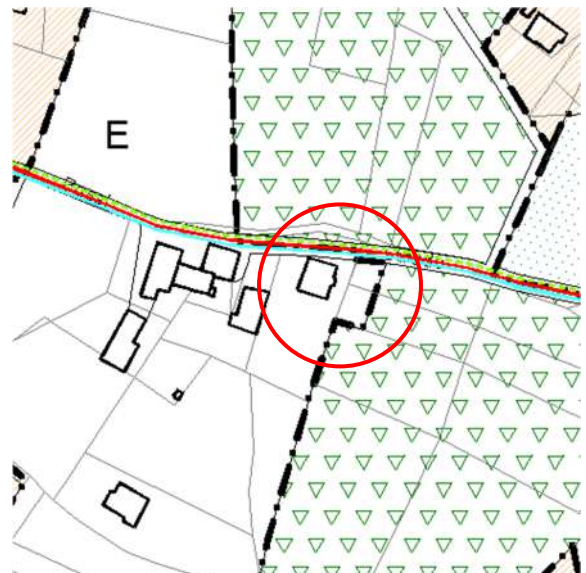
Area R4.30 B.ta Casa Rai



Area R3.1 Prato Nevoso via Corona Boreale



Area R5.1a Prato Nevoso via Orione

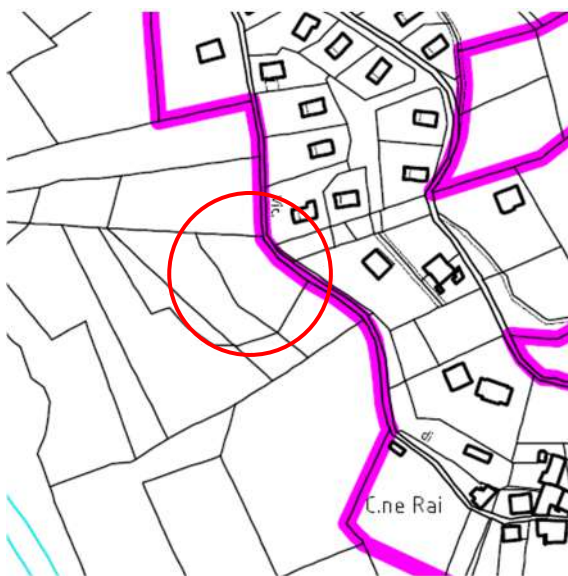


Area agricola produttiva F.ne Russia via Alma

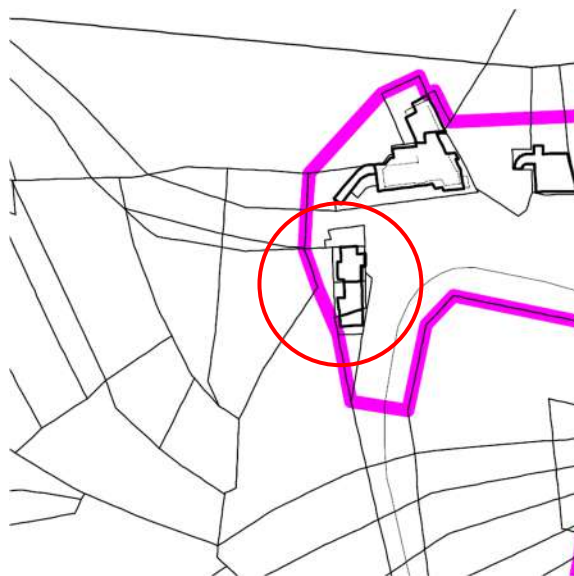
LEGENDA

-  Rete idrica comunale
-  Rete fognaria comunale
-  Rete illuminazione pubblica
-  Rete gas

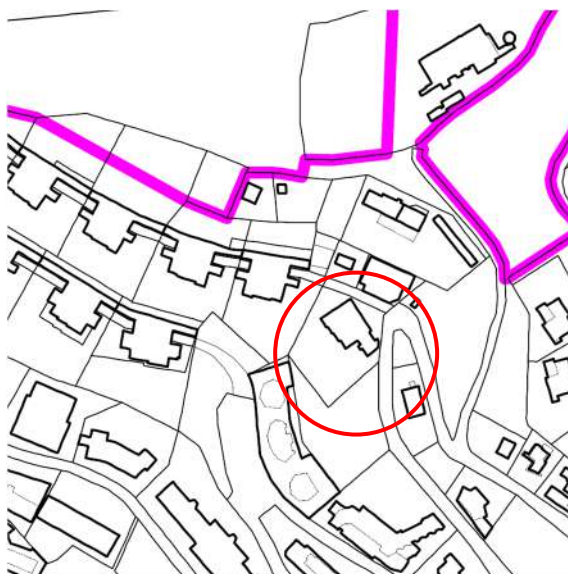
- Viste le modifiche di nuova previsione o incrementi di volumetria si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal Comune in cui è stata individuata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.



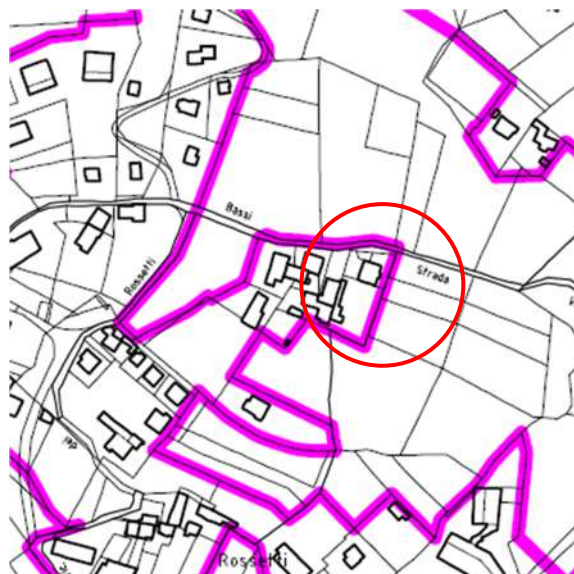
Area R4.30 B.ta Casa Rai



Area R3.1 Prato Nevoso via Corona Boreale



Area R5.1a Prato Nevoso via Orione



Area agricola produttiva F.ne Ressa via Alma

- Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

- modificare la nota "K" riportata nella legenda nei seguenti termini:

"K - l'attuazione dell'opera pubblica prevista - comunque compatibile con i disposti di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 relativi ai vincoli cimiteriali - dovrà avvenire su un rilevato di almeno m. 1.00 rispetto all'originario piano di campagna.

L'area è inserita in classe IIIb che impone la realizzazione di interventi di riassetto territoriale: nella fattispecie questi possono ricondursi a pulizia degli alvei, drenaggi e/o realizzazione di rilevati. Tali interventi potranno essere eseguiti direttamente dall'Ente Pubblico e/o da questi condivisi ed approvati."

Deliberazione della Giunta Regionale 18 dicembre 2000, n. 70-1783

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Frabosa Sottana (CN). Approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale del Comune di Frabosa Sottana (CN), adottato e successivamente modificato ed integrato con deliberazioni consiliari n. 41 in data 1.8.1998 e n.1 in data 24.1.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 13.11.2000, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART.2

La documentazione costituente il Piano Regolatore Generale del Comune di Frabosa Sottana, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 41 in data 1.8.1998, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione
- Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
- Elab. - Norme di Attuazione e Tabelle di Zona
- Elab. - Osservazioni e Controdeduzioni
- Elab. - Relazione geologico-tecnica con allegate appendici cartografiche:
- Tav. - Carta Geoidrologica, in scala 1:10.000
- Tav. - Carta Geologico-Strutturale, in scala 1:10.000
- Elab. - Relazione geologico-tecnica. Allegato A
- Tav. - Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale, in scala 1:10.000
- Tav. - Carta della localizzazione probabile delle valanghe, in scala 1:10.000
- Tav. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000

- Tav. B2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Capoluogo, in scala 1:2.000

- Tav. B3 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Miroglio, in scala 1:2.000

- Tav. B4/a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000

- Tav. B4/b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000

- Tav. B5/a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Prato Nevoso, in scala 1:2.000

- Tav. B5/b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Prato Nevoso, in scala 1:2.000

- Tav. B5/c - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Prato Nevoso, in scala 1:2.000

- Tav. B6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Artesina, in scala 1:2.000

- Tav. A 1.0 - Stato attuale. Destinazioni aree ed edifici. Legenda, in scala 1:2.000

- Tav. A 1.1 - Stato attuale. Destinazioni aree ed edifici. Capoluogo, in scala 1:2.000

- Tav. A 1.2 - Stato attuale. Destinazioni aree ed edifici. Miroglio, in scala 1:2.000

- Tav. A 1.3 - Stato attuale. Destinazioni aree ed edifici. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000

- Tav. A 1.4 - Stato attuale. Destinazioni aree ed edifici. Prato Nevoso, in scala 1:2.000

- Tav. A 1.5 - Stato attuale. Destinazioni aree ed edifici. Artesina, in scala 1:2.000

- Tav. A 2.0 - Stato attuale. Epoca di costruzione edifici. Legenda, in scala 1:2.000

- Tav. A 2.1 - Stato attuale. Epoca di costruzione edifici. Capoluogo, in scala 1:2.000

- Tav. A 2.2 - Stato attuale. Epoca di costruzione edifici. Miroglio, in scala 1:2.000

- Tav. A 2.3 - Stato attuale. Epoca di costruzione edifici. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000

- Tav. A 2.4 - Stato attuale. Epoca di costruzione edifici. Prato Nevoso, in scala 1:2.000

- Tav. A 2.5 - Stato attuale. Epoca di costruzione edifici. Artesina, in scala 1:2.000

- Tav. A 3.0 - Stato attuale. Urbanizzazione e servizi. Legenda, in scala 1:2.000

- Tav. A 3.1 - Stato attuale. Urbanizzazione e servizi. Capoluogo, in scala 1:2.000

- Tav. A 3.2 - Stato attuale. Urbanizzazione e servizi. Miroglio, in scala 1:2.000

- Tav. A 3.3 - Stato attuale. Urbanizzazione e servizi. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000

- Tav. A 3.4 - Stato attuale. Urbanizzazione e servizi. Prato Nevoso, in scala 1:2.000

- Tav. A 3.5 - Stato attuale. Urbanizzazione e servizi. Artesina, in scala 1:2.000

- Tav. A 4 - Analisi dello stato attuale, in scala 1:5.000

- Tav. B 0 - Progetto P.R.G.. Legenda, in scala 1:2.000

- Tav. B 0.1 - Progetto P.R.G.. Legenda, in scala 1:1.000

- Tav. B 1 - Progetto P.R.G.. Territorio comunale, in scala 1:5.000

- Tav. B 2 - Progetto P.R.G.. Capoluogo, in scala 1:2.000
- Tav. B 2.1 - Progetto P.R.G.. Capoluogo - dettaglio centro antico, in scala 1:1.000
- Tav. B 3 - Progetto P.R.G.. Miroglio, in scala 1:2.000
- Tav. B 3.1 - Progetto P.R.G.. Miroglio - dettaglio centro antico, in scala 1:1.000
- Tav. B 4 - Progetto P.R.G.. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000
- Tav. B 5 - Progetto P.R.G.. Prato Nevoso, in scala 1:2.000
- Tav. B 6 - Progetto P.R.G.. Artesina, in scala 1:2.000
- Tav. B 7 - Planimetria sintetica di piano, in scala 1:25.000
- deliberazione consiliare n. 1 in data 24.1.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - Elab. - Relazione integrativa
 - Elab. - Norme di Attuazione e Tabelle di Zona
 - Elab. - Relazione geologico-tecnica integrativa
- Tav. B 1 - Progetto P.R.G.. Territorio comunale, in scala 1:5.000
- Tav. B 2 - Progetto P.R.G.. Capoluogo, in scala 1:2.000
- Tav. B 2.1 - Progetto P.R.G.. Capoluogo - dettaglio centro antico, in scala 1:1.000
- Tav. B 3 - Progetto P.R.G.. Miroglio, in scala 1:2.000
- Tav. B 4 - Progetto P.R.G.. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000
- Tav. B 5 - Progetto P.R.G.. Prato Nevoso, in scala 1:2.000
- Tav. B 6 - Progetto P.R.G.. Artesina, in scala 1:2.000
- Tav. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000
- Tav. B2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Capoluogo, in scala 1:2.000
- Tav. B3 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Miroglio, in scala 1:2.000
- Tav. B4/a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000
- Tav. B4/b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Gosi-Chiasse, in scala 1:2.000
- Tav. B5/a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Prato Nevoso, in scala 1:2.000
- Tav. B5/b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Prato Nevoso, in scala 1:2.000
- Tav. B5/c - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Prato Nevoso, in scala 1:2.000
- Tav. B6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Artesina, in scala 1:2.000.

(omissis)

Allegato

Elenco delle modifiche introdotte "Ex Officio".
Modifiche cartografiche:

Nell'area residenziale denominata R5 1c in località Prato Nevoso, si intendono stralciate dalla cartografia di progetto di P.R.G.C. le individuazioni della "sagoma indicativa edifici in progetto".

Modifiche normative:

- Art. 8 - Interventi edilizi e loro definizioni
- punto 4.2 - C2) Risanamento conservativo (R.C.) - al punto "Elementi strutturali" il testo "e di quelle relative _____ d'ingombro degli stessi" si intende stralciato.
- punto 5.1 - D1) Ristrutturazione edilizia interna o di tipo A (R.I.) - al punto "Impianti tecnologici" si intendono stralciate le parole "analogamente a quanto ammesso al punto 4.2 precedente".
- punto 7 - F) Ampliamento e Sopraelevazione - 2° comma - il riferimento al comma "4.2" si intende stralciato. Al termine del testo del punto 7, si intendono inserite le seguenti parole: "Valgono comunque i disposti contenuti all'art. 9 del D.M. 1444/68".
- Art. 10 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d'uso.
- punto 7 - al termine del testo si intendono aggiunte le seguenti parole: "nel rispetto della L.R. n. 28 del 12.11.1999"
- Art. 11 - R1 - Aree di interesse storico - artistico - ambientale.
- punto 16 - il riferimento al comma "4.2" del precedente art. 8 si intende stralciato.
- Art. 13 - R3-R4-R5- Aree a capacità insediativa esaurita o residua di recedente edificazione, di completamento e di nuovo impianto.
- punto 3, lettera g) - il testo: "per gli edifici _____ le altezze preesistenti" si intende integrato con l'aggiunta, di seguito, delle parole "solo in caso di ristrutturazione totale".
- Art. 18 - E - Aree agricole
- punto 4 - la frase: "a distanze inferiori _____ distanze in atto" si intende stralciata.
- punto 9 - lettera a) - dopo le parole: "a servizio dei fondi" si intende inserito il seguente testo: "(con superficie unitaria di proprietà non inferiore a mq. 5.000)"
- Art. 20 - Comprensorio sciabile
- punto 3 - sostituire le parole del testo: "Variante parziale" con le parole: "Variante strutturale". Concludere il testo del punto 3 con le seguenti parole: "La realizzazione di dette strutture dovrà comunque intendersi subordinata a specifiche indagini geologiche".
- Art. 29 - Aree e norme speciali
- punto 4 - si intendono sostituiti i parametri tecnici "tre piani" e "mt. 9,30" rispettivamente con "due piani" e "mt. 7,50".
- punto 7 - secondo capoverso - dopo la parola "torrente" si intendono inserite le seguenti parole "e a specifica perizia strutturale"; dopo le parole "sicurezza del sito" si intendono inserite le seguenti parole "e delle strutture". A completamento del testo del punto 7 si intende inserito il seguente testo: "E' ammessa la ricomposizione volumetrica (non superiore a quella attualmente definita) con un'altezza massima pari a tre piani fuori terra".
- punto 14 - dopo le parole "nella tabella di zona" completare il testo con l'aggiunta delle seguenti parole "e comunque nel rispetto dei limiti di cui al 2° comma, lettera a) dell'art. 23 L.R. 56/77 e s.m.i.".
 - punto 15 - 3° comma, secondo capoverso - In conformità al parere della Direzione Servizi Tecnici

4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio “[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente”.

Nel caso (che non riguarda il presente procedimento) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6%.

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati si potrebbe generalmente, per semplicità, come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la “ratio” alla quale si deve far riferimento. Questo valore calcolato dovrebbe praticamente essere coincidente con quello regionale inerente al consumo di suolo urbanizzato (CSU) pari a mq. 1.590.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato “Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015”).

Dato Regionale $1.590.000 \times 3\% = 47.700$ mq.

Le previsioni di variante sulla quale si deve effettuare la verifica in oggetto non interessano di fatto consumo di nuovo suolo, ad eccezione di due, inerenti alla localizzazione di una nuova area residenziale di completamento R4.30 e una rettifica sull'individuazione non corretta tra superficie fondiaria e spazi di interesse pubblico dell'area R3.1 di Prato Nevoso.

Occorre evidenziare come per alcune modifiche introdotte con il presente atto si operi all'interno di ambiti già previsti dallo strumento urbanistico vigente e che si operino stralci e rilocalizzazioni di superfici e pertanto, ai sensi delle definizioni di cui all'art. 35 della L.R. 7/2022 (modificata con L.R. 10/2024), non si determini consumo di suolo e corrispondente necessità di effettuare compensazioni.

“Art. 35.

(Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)

1. *Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge. Sono comunque escluse dal conteggio di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione*

del piano territoriale regionale (PTR) le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono comunque escluse dal conteggio di cui sopra le opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.

2. Per le sole nuove previsioni di occupazione di superficie libera localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione previgente, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.

3. I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.

Omissis...

Nel presente quinquennio di conteggio del consumo di suolo agosto 2021/2026 vi sono state altre previsioni di nuovo consumo di suolo, elencate di seguito; da tali considerazioni si può affermare che le nuove previsioni risultano essere contenute nel dato del 3% precedentemente calcolato. In particolar modo, si evidenzia un consumo di suolo operato in sede di VP19, seppure con tale atto si fossero stralciati alcuni ambiti urbanistici, riconvertendoli alla destinazione agricola, in misura maggiore delle superfici in incremento.

1) Variante parziale n. 19 (approvata con d.c. 13 del 08/03/2022)	6.242 mq.
2) Variante parziale n. 20 (approvata con d.c. 38 del 11/11/2024)	0 mq.
3) Variante parziale n. 21 (la variante in oggetto)	1.679 <u>1.528</u> mq.
TOTALE VARIAZIONE S.T. QUINQUENNIO 2021/ 2026 S.T. 7.924 <u>7.770</u> mq.	

Come dichiarato, i dati riportati servono per far comprendere l'attenta gestione della risorsa suolo da parte delle Amministrazioni Comunali susseguitesesi negli ultimi anni, con attività pianificatorie che hanno sempre cercato di impiegare una metodologia perequativa previsionale tra quanto previsto nel piano regolatore in vigore e le varianti attivate.

Per gli attuali principi (non elaborati nelle prime fasi applicative e quindi giustificativo del dato del primo quinquennio) generalmente adottati quale prassi di calcolo del dato di cui all'art. 31 delle Norme del P.T.R. non si tiene conto delle aree stralciate dal P.R.G. non

ancora trasformate quale compensazione delle nuove previsioni. Pertanto, esaminando i dati con tale visione per il quinquennio in corso (2021/2026), si evince come la previsione di variante risulti essere contenuta all'interno del dato del 3% consentito in quanto i **mq. ~~7.921~~ 7.770** di consumo di suolo previsti risultano essere inferiori ai **mq. 47.700** consentiti.

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

5.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Frabosa Sottana con il piano di classificazione acustica.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

È importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

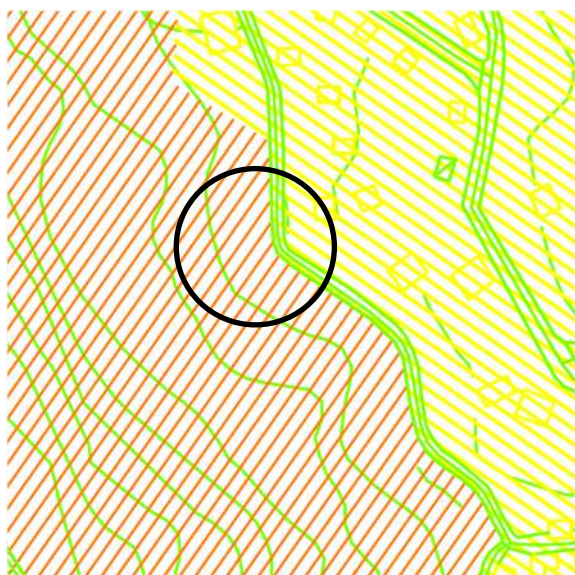
5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

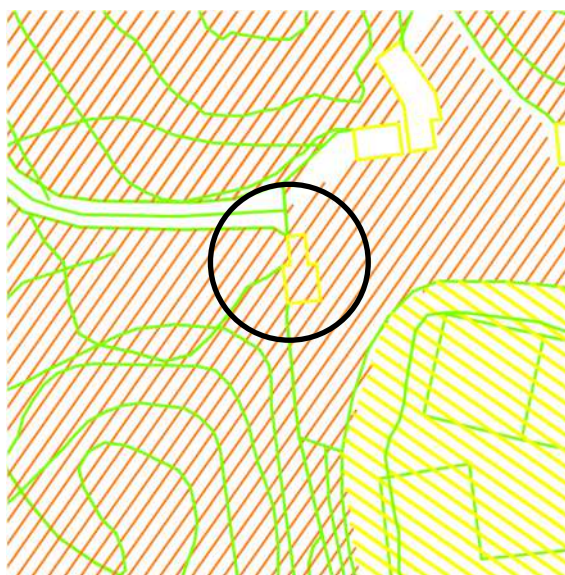
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

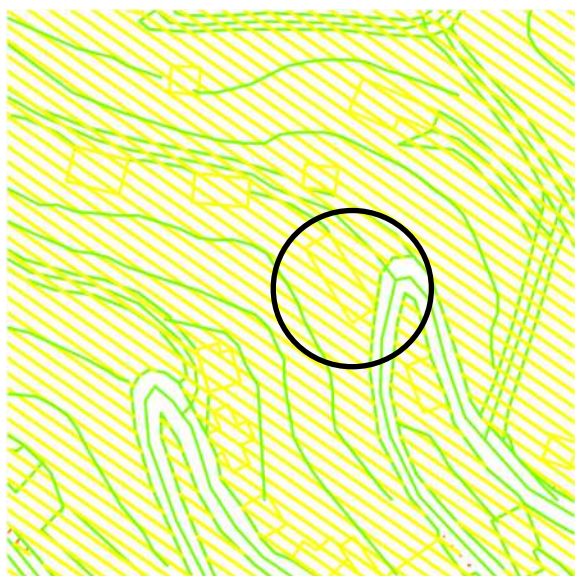
Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	Classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	Presenza di contatti critici	Necessità di revisione zonizzazione acustica
Area R4.30 B.ta Casa Rai	III	II-III	NO	NO
Area R3.1 Prato Nevoso Via Corona Boreale	III	III	NO	NO
Area R5.1a Prato Nevoso Via Orione	II	II	NO	NO
Area Agricola F.ne Ressa Via Alma	II	II	NO	NO



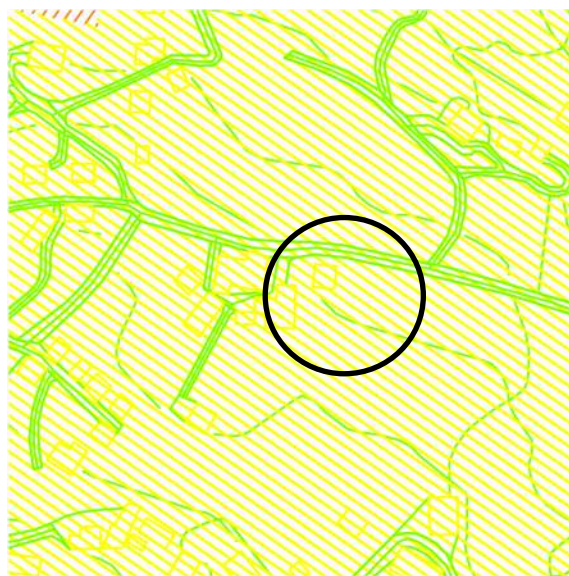
Area R4.30 B.ta Casa Rai



Area R3.1 Prato Nevoso via Corona Boreale



Area R5.1a Prato Nevoso via Orione



Area agricola produttiva F.ne Ressa via Alma

Legenda dei simboli grafici	
	CLASSE 1
	CLASSE 2
	CLASSE 3
	CLASSE 4
	CLASSE 5
	CLASSE 6

Legenda

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Frabosa Sottana non determinano contatti critici; risulta però necessario in futuro effettuare un aggiornamento del piano di classificazione acustica del territorio comunale in alcune zone oggetto di cambio di destinazione nel corso delle varianti susseguitesi negli ultimi anni.

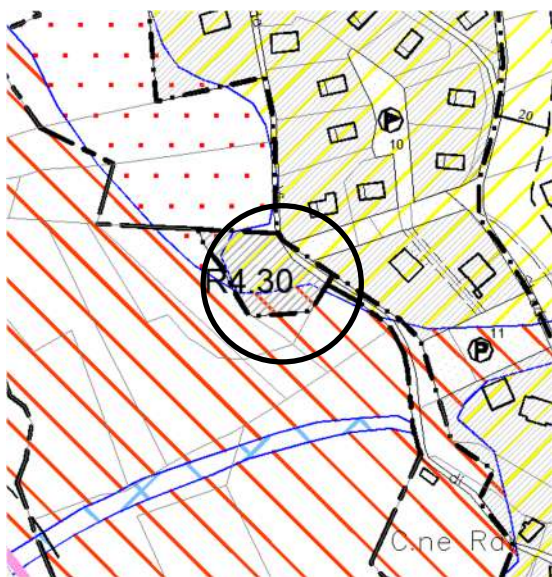
6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Frabosa Sottana è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato; si rimanda comunque alla documentazione di settore redatta da tecnico abilitato per le valutazioni di dettaglio.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G.	destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area R4.30 B.ta Casa Rai	Area residenziale	II-IIIa1-IIIInd	2
Area R3.1 Prato Nevoso Via Corona Boreale	Area residenziale	II	5
Area R5.1a Prato Nevoso Via Orione	Area residenziale	II	4
Area Agricola F.ne Ressa Via Alma	Area agricola produttiva	IIIb3 – IIIa1	1



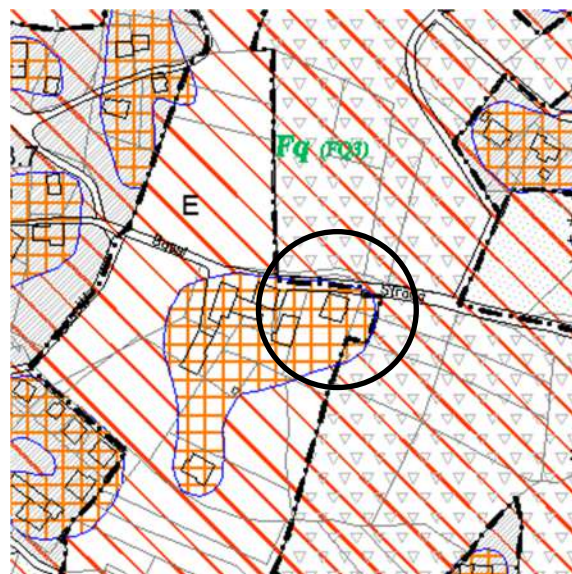
Area R4.30 B.ta Casa Rai



Area R3.1 Prato Nevoso via Corona Boreale



Area R5.1a Prato Nevoso via Orione



Area agricola produttiva F.ne Ressa via Alma

	CLASSE I	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
	CLASSE II	Porzioni di territorio a bassa pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.
	CLASSE IIInd	Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.
	CLASSE IIIa1	Porzioni di territorio per lo più inedificate, caratterizzate da processi di dissesto antichi o quiescenti, non idonee, in generale, a nuovi insediamenti.
	CLASSE IIIa2	Porzioni di territorio per lo più inedificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio-torrentizia - dissesti) a pericolosità molto elevata. Non è consentita la nuova edificazione.
	CLASSE IIIb1	Porzioni di territorio edificate, nelle quali l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle classi IIIb successive.
	CLASSE IIIb2	Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale.
	CLASSE IIIb3	Porzioni di territorio edificate, per le quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
	CLASSE IIIb4	Porzioni di territorio edificate, a pericolosità elevata, nelle quali anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.
	CLASSE IIIc	Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9/ 7/ 1908 n. 445.

DELIMITAZIONE AREE SOGGETTE A R.M.E.

	ZONA 1
	ZONA 2

ALTRI SIMBOLI

	Inviluppo aree soggiacenti al pelo libero relative alle portate con Tr 50, 100, 200, 500 anni (Studio Idrologico e Idraulico Ing. L. Eula).
	Limite del territorio comunale desunto da base catastale.
	Limite di inviluppo della zona Ee definita con criteri geomorfologici e idraulici.

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P.

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella “Redazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo”. L’obiettivo strategico del Piano Territoriale è lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia cuneese, attraverso l’analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell’ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) orienta la trasformazione territoriale della provincia e organizza le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale, alla luce di obiettivi strategici selezionati nel Documento Programmatico al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia della provincia.

Gli obiettivi individuati, sistematicamente illustrati nel Documento Programmatico, rispondono a sei finalità prioritarie:

- a) rafforzare la competitività del sistema provinciale in ambito regionale, padano, alpino ed europeo;
- b) garantire l’equità socio-spaziale nell’accesso alle opportunità di sviluppo delle persone e delle imprese;
- c) valorizzare l’identità culturale e la qualità paesistica dei luoghi che compongono la multiforme realtà del cuneese;
- d) garantire adeguati livelli di sicurezza per il territorio e la società provinciale;
- e) conservare la biodiversità e migliorare la funzionalità ecologica dell’ambiente;
- f) riqualificare l’azione e la struttura della Amministrazione pubblica locale nella direzione di aumentarne l’efficacia, l’efficienza, la trasparenza e la qualità.

Attraverso il P.T.P. la Provincia esplica i compiti propri in materia di pianificazione e gestione del territorio che le sono attribuiti, dalla legislazione regionale, nazionale, in particolare dal D.Lgs. 267/00.

Il Piano Territoriale Provinciale è formato con il concorso dei Comuni e delle Comunità Montane e Collinari secondo quanto previsto dall’art. 9ter della L.R. 56/77 e disciplinato dal regolamento provinciale approvato con delibera C.P. n. 112 del 28/07/97, nonché secondo le procedure di partecipazione di cui all’art. 6.3 delle N.T.A.

Il P.T.P. risponde inoltre agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Il P.T.P. avendo natura di Piano Territoriale di Coordinamento, è redatto secondo gli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 56/77 e successive modifiche, e secondo gli artt. 3, 4, 5 e 20 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

Il P.T.P. ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 56/77 e succ. mod. e dell'art. 57 del D.Lgs. 112/98 così come richiamato dall'art. 145, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Il P.T.P. è entrato in vigore, ai sensi agli effetti dell'art. 8 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche, dopo la pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei P.R.G. e dei relativi strumenti attuativi, ancorché approvati e convenzionati:

- a) l'obbligo di adeguamento nei tempi previsti dall'art. 1.8 delle N. di A.;
- b) l'automatica variazione con l'inserimento delle prescrizioni e dei vincoli specificatamente previsti quando queste facciano esplicito riferimento al regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della citata legge regionale n. 56/77.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei Piani di Settore di livello provinciale, l'adozione della variante di adeguamento o la loro automatica variazione secondo i rispettivi regimi.

Il P.T.P. individua, inoltre, le esigenze di integrazione e modificazione dei piani di settore di livello regionale e promuove le opportune forme di intesa istituzionale con la Regione Piemonte per l'adeguamento dei piani di settore stessi.

Nel caso di indicazioni difformi tra i diversi elaborati di piano le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono su quelle riportate in cartografia.

Il P.T.P. risponde agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, al perfezionamento della progettazione territoriale, allo sviluppo dell'attività di ricerca.

In particolare il P.T.P. integra le previsioni di tutela e valorizzazione del P.T.R. relative al Sistema delle Emergenze Paesistiche (art. 7 NTA P.T.R.), al Sistema del Verde (art. 8), alle Aree Protette Nazionali (art. 9) e Regionali (art. 10), alle Aree con Strutture Culturali di Forte Dominanza Paesistica (art. 11), alle Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale (art. 12), al Sistema dei Suoli ad Eccellente (art. 13) e Buona Produttività (art. 14), ai Centri Storici (art. 16) ed alla Rete dei Corsi d'Acqua (art. 20).

Il P.T.P. inoltre integra e sviluppa gli indirizzi di governo del Territorio del P.T.R. in relazione alla Rete Ferroviaria (art. 21) alle Autostrade (art. 22), alla rete stradale regionale (art. 23), ai Centri Intermodali (art. 24), agli Aeroporti (art. 25), ai Servizi di Area Vasta (art. 26), alle Aree Produttive (art. 27), ai Centri Abitati ed alle Aree di Diffusione Urbana (art. 34), alle Dorsali di Riequilibrio Regionale (art. 35).

Ai sensi dell'art. 1.8 delle Norme di Attuazione del PTCP i Comuni sono tenuti ad

adeguarsi al momento della loro revisione e della predisposizione di una variante strutturale ai sensi dell'art. 17 LR 56/77 e s.m. ed i. e comunque entro 7 anni dall'approvazione del PTCP.

In data 24 febbraio 2016 sono scaduti i sette anni previsti per l'adeguamento dei PRG e delle relative Varianti.

La Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio del 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale.

Nelle disposizioni della Legge Regionale n. 7 del 31 maggio 2022, con particolare riferimento all'art. 23, che ha modificato l'art. 60 della LR 13/2020, viene disposto che il PRG si rapporti alla pianificazione sovraordinata (PPR, PTR e PTCP) per quanto riguarda gli obiettivi, la capacità insediativa residenziale vigente, le principali valenze, criticità e vincoli distintivi del territorio, limitatamente alle parti oggetto di variante.

Nel caso della variante in oggetto, trattandosi di Variante Parziale, non viene richiesta una verifica di coerenza ma un accertamento di compatibilità degli interventi con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (vedasi circolare interna Provincia n. 1-2022 e n. 1-2016).

La valutazione di coerenza delle modifiche introdotte dalla presente Variante con le disposizioni ed obiettivi del PTCP può trovare riscontro mediante un'analisi puntuale degli ambiti territoriali e delle matrici ambientali definite dallo strumento pianificatorio provinciale.

Tale analisi si potrebbe configurare mediante uno schema atto a rapportare ogni intervento di variante con le disposizioni di tutela di cui ai titoli II e III delle N. di A. del PTCP. Valutato che gli argomenti facenti parte dei titoli dell'elaborato normativo richiamato possono trovare una corrispondenza con le componenti trattate dal Piano Paesaggistico Regionale (in quanto in sede di formazione di tale strumento pianificatorio sono stati consultati e utilizzati i dati degli strumenti pianificatori di differente rango quali il PTCP medesimo) si ritiene, per una maggiore semplicità di lettura e per il conseguimento di una valutazione territoriale maggiormente coordinata, di condurre l'accertamento di compatibilità richiesto all'interno della verifica di coerenza del PPR.

Si rimanda, pertanto, al successivo capitolo nel quale viene evidenziata la corrispondenza normativa dei due strumenti richiamati; si vedrà dunque come le valutazioni in merito agli articoli del PTCP, interessati dalle modifiche della presente variante, possano trovare riscontro nelle valutazioni espresse per i corrispondenti articoli del PPR.

Di seguito vengono invece analizzate le possibili corrispondenze e interferenze tra gli elementi rappresentati nella tavola "Carta degli indirizzi di governo del territorio" del PTCP, di cui si riporta un estratto, le rispettive N. d A. e le previsioni della presente variante.

Dalla lettura degli elementi riportati in carta, si evince:

- che l'intervento che riguarda la localizzazione di una nuova area residenziale di completamento, R4.30, in B.ta Casa Rai, interessa una zona di territorio indicata dal

PTCP come area agricola; tale zona non vede la presenza di beni culturali o altri elementi su cui porre attenzione; tuttavia, si rimanda alle considerazioni espresse per la valutazione di coerenza del PPR per un'analisi più di dettaglio in merito alla possibile interferenza con beni presenti sul territorio, ma in prima analisi si può affermare che, data la natura dell'intervento, vengano pienamente rispettati gli indirizzi di governo del territorio proposti dal PTCP;

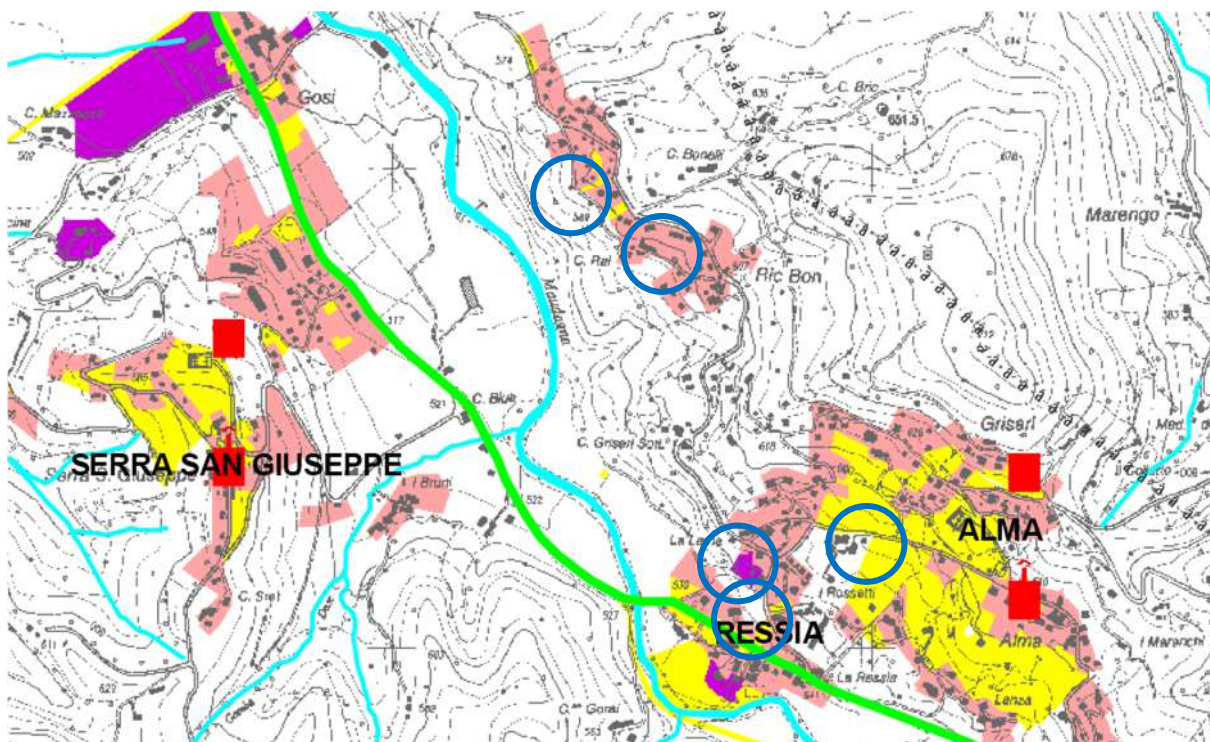
- che l'intervento interessante la parziale rettifica della superficie fondiaria e area a servizi pubblici dell'area R3.1 di Prato Nevoso, sito su via Corona Boreale, e incremento puntuale della capacità edificatoria, interessa una zona indicata dal PTCP come area a dominante costruita, area a servizi, con la presenza di una rete viabilistica primaria della fruizione rurale e montana (asse esistente); tuttavia, si rimanda alle considerazioni espresse per la valutazione di coerenza del PPR per un'analisi più di dettaglio in merito alla possibile interferenza con beni presenti sul territorio, ma in prima analisi si può affermare che, data la natura dell'intervento, vengano pienamente rispettati gli indirizzi di governo del territorio proposti dal PTCP;
- che l'intervento relativo alla suddivisione in comparti di parte dell'area R3.6 di B.ta Ricbon ricade in zona indicata dal PTCP come area a dominante costruita prevalentemente residenziale, che risulta chiaramente una destinazione consona al tipo di intervento proposto; tale zona, inoltre, non vede la presenza di beni culturali o altri elementi su cui porre attenzione; tuttavia, si rimanda alle considerazioni espresse per la valutazione di coerenza del PPR per un'analisi più di dettaglio in merito alla possibile interferenza con beni presenti sul territorio, ma in prima analisi si può affermare che, data la natura dell'intervento, vengano pienamente rispettati gli indirizzi di governo del territorio proposti dal PTCP.
- che l'intervento che riguarda il parziale stralcio di un'area a servizi destinata a parco urbano e la sua riconversione in area agricola produttiva presso F.ne Alma interessa una zona indicata dal PTCP come area a dominante costruita, area a servizi; tale zona non vede la presenza di beni culturali o altri elementi su cui porre attenzione; tuttavia, si rimanda alle considerazioni espresse per la valutazione di coerenza del PPR per un'analisi più di dettaglio in merito alla possibile interferenza con beni presenti sul territorio, ma in prima analisi si può affermare che, data la natura dell'intervento, vengano pienamente rispettati gli indirizzi di governo del territorio proposti dal PTCP;
- che l'intervento che riguarda il puntuale incremento di capacità edificatoria nell'ambito residenziale R5.1a di Prato Nevoso interessa una zona del territorio indicata dal PTCP come area a dominante costruita prevalentemente residenziale, che risulta chiaramente una destinazione consona al tipo di intervento proposto; tale zona, inoltre, non vede la presenza di beni culturali o altri elementi su cui porre attenzione; tuttavia, si rimanda alle considerazioni espresse per la valutazione di coerenza del PPR per un'analisi più di dettaglio in merito alla possibile interferenza con beni presenti sul territorio, ma in prima analisi si può affermare che, data la natura dell'intervento, vengano pienamente rispettati gli indirizzi di governo del territorio proposti

dal PTCP.

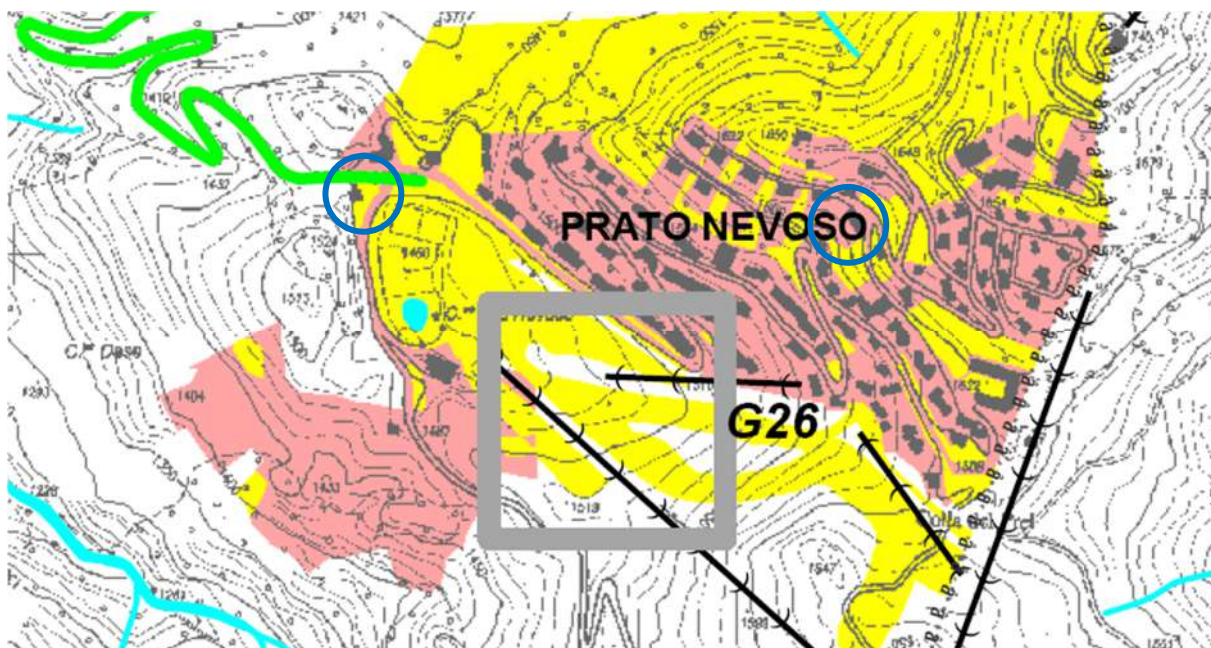
- che l'intervento relativo al recepimento dell'aggiornamento di parte del comprensorio sciabile (L.R.2/09) interessano per la maggior parte delle modifiche zone di territorio indicate dal PTCP come aree agricole e solo in minima parte aree a dominante costruita a servizi e aree prevalentemente residenziali, che vedono comunque la presenza di elementi, quali gli impianti di risalita, legati alla rete della fruizione escursionistica e sportiva. Gli indirizzi individuati possono dunque considerarsi consoni, data la destinazione generale dell'ambito, ma si rimanda, comunque, alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche.

Evidentemente le previsioni introdotte risultano comunque essere coerenti con il P.T.C.P. e dunque sostituibili tra i differenti livelli di pianificazione.

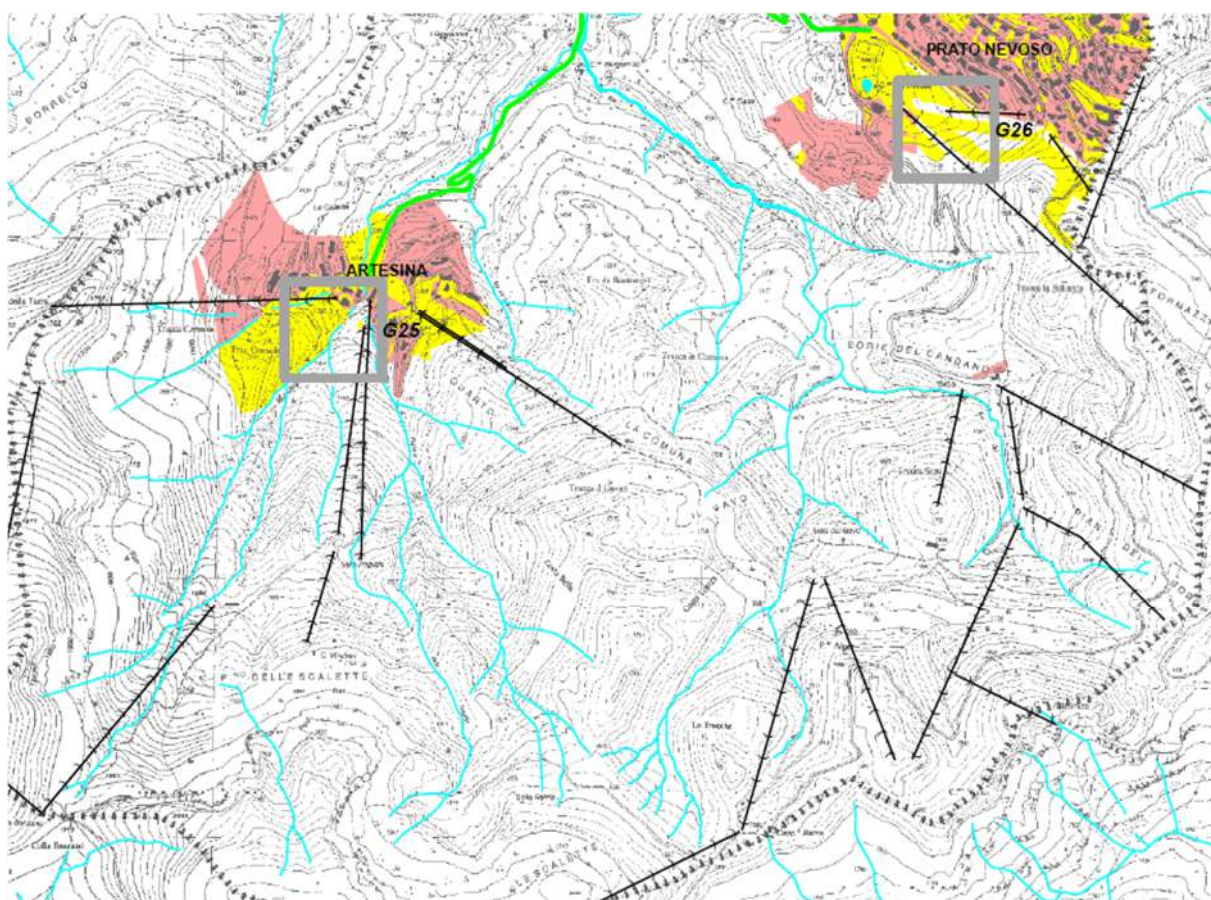
Estratti PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio



B.ta Gosi, F.ne Ressa e F.ne Alma (con cerchi blu si segnalano le aree oggetto di intervento)



B.ta Prato Nevoso (con cerchi blu si segnalano le aree oggetto di intervento)



B.ta Prato Nevoso

8. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio, i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. N. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante al P.R.G. riguardano:

- 1) Riduzione della capacità edificatoria per il settore residenziale;
- 2) Incremento della capacità edificatoria in aree residenziali esistenti;
- 3) Nuova area residenziale;

- 4) Stralcio area a standard pubblico;
- 5) Recepimento aggiornamento comprensorio sciabile (*tale intervento non viene approfondito all'interno del presente capitolo in quanto trattasi del recepimento di un aggiornamento di carattere sovraordinato la cui verifica di compatibilità con il PPR è già stata effettuata in sede di progetto di aggiornamento approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale del 17 febbraio 2025, n. 5-781, secondo le procedure previste dall'art. 5 della Legge Regionale 2/2009 e s.m.i.*);
- 6) Modifiche di carattere normativo.

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R.

8.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Frabosa Sottana si sviluppa all'interno dell'ambito di paesaggio n. 61 (*Valli Monregalesi*) che è un esteso ambito cuneese che comprende i numerosi solchi vallivi tributari del Tanaro compresi fra la valle Pesio e la valle Tanaro, risultando molto eterogeneo al proprio interno, comprendendo a nord i territori di contatto con i territori collinari della Langa, quindi la parte montana delle vallate alpine e la relativa testata, che hanno caratteri paesaggistici ben definiti.

Il territorio comunale ricade all'interno del macroambito del *paesaggio appenninico*.

Si opera all'interno dell'unità di paesaggio *Tra Valle Ellero e Corsaglia*, che fa normativamente riferimento alla tipologia n. IV “*naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti*” caratterizzata dalla presenza di caratteri tipizzanti quali la “*Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo*”. In minima parte viene interessata l'unità di paesaggio *Tra le valli*

monregalesi e Valle Tanaro che fa normativamente riferimento alla tipologia n. II “naturale/rurale integro” caratterizzata dalla presenza di caratteri tipizzanti quali la “compresenza e consolidata interazione tra sistemi naturali a buona integrità e sistemi insediativi rurali tradizionali, poco trasformati da interventi e attività innovative e segnati da processi di abbandono.”.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 61, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi la necessità, ad esempio, di riorganizzare e consolidare l’espansione arteriale tra Roccaforte Mondovì e Lurisia, e per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell’ecosistema rurale la necessità, ad esempio, di porre maggiore attenzione al contesto paesaggistico, in particolare per quanto riguarda l’inserimento di nuove infrastrutture e le pratiche anti erosive all’interno della gestione degli impianti di risalita.

Come prima analisi si intende individuare quali strategie, quali obiettivi generali e quali obiettivi specifici del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all’interno della tabella degli obiettivi dello specifico ambito interessato (ambito 61 in cui ricadono gli interventi descritti in variante), se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico. Di riflesso le eventuali criticità che si dovessero evidenziare in tale analisi trovano rispondenza nella tabella Linee strategiche paesaggistico-ambientali.

Linee strategiche paesaggistico-ambientali									
n	LE STRATEGIE		Non contra- sta	INTERVENTI VARIANTE					
n.n	GLI OBIETTIVI GENERALI		Effetti positivi	1	2	3	4	5	6
n.n.n	Gli obiettivi specifici		Contra- sta						
1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO								
1.1	VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI								
1.1.1	Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati								
1.1.2	Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese								
1.1.3	Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr								
1.1.4	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale								
1.2	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE								
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico								
1.2.2	Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovraregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche								
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare								

	<i>riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado</i>						
1.2.4	<i>Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrecimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico</i>						
1.3	VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI						
1.3.1	<i>Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio</i>						
1.3.2	<i>Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale</i>						
1.3.3	<i>Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza</i>	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'alpicoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'alpicoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'alpicoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'alpicoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'alpicoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'alpicoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'alpicoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'alpicoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'alpicoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'alpicoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'alpicoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'alpicoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle

		più alte borgate sino alle zone dei pascoli	più alte borgate sino alle zone dei pascoli	più alte borgate sino alle zone dei pascoli	più alte borgate sino alle zone dei pascoli	più alte borgate sino alle zone dei pascoli	più alte borgate sino alle zone dei pascoli
1.4	TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO						
1.4.1	Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale						
1.4.2	Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili						
1.4.3	Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate						
1.4.4	Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani						
1.5	RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO						
1.5.1	Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80
1.5.2	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali delle espansioni suburbane di Artesina e Prato Nevoso. Inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Roccaforte	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali delle espansioni suburbane di Artesina e Prato Nevoso. Inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Roccaforte	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali delle espansioni suburbane di Artesina e Prato Nevoso. Inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Roccaforte	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali delle espansioni suburbane di Artesina e Prato Nevoso. Inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Roccaforte	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali delle espansioni suburbane di Artesina e Prato Nevoso. Inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Roccaforte	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali delle espansioni suburbane di Artesina e Prato Nevoso. Inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Roccaforte

		Mondovì e Lurisia	Mondovì e Lurisia	Mondovì e Lurisia	Mondovì e Lurisia	Mondovì e Lurisia	Mondovì e Lurisia
1.5.3	<i>Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</i>						
1.5.4	<i>Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato</i>						
1.5.5	<i>Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)</i>						
1.6	VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI						
1.6.1	<i>Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati</i>	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'agricoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'agricoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'agricoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'agricoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'agricoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'agricoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'agricoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'agricoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'agricoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'agricoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle	Valorizzazione degli aspetti culturali delle attività caratterizzanti le vallate, in particolare dell'agricoltura tradizionale, da mantenere radicata sul territorio (ecomuseo dell'agricoltura tradizionale). Valorizzazione integrale del sistema insediativo e storico-culturale, con particolare cura della sua leggibilità nelle aree più lontane dai tratti iniziali di fondovalle
1.6.2	<i>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo</i>						
1.6.3	<i>Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</i>	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica
1.6.4	<i>Sviluppo delle pratiche culturali e forestali nei</i>						

	<i>contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico</i>						
1.7	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI						
1.7.1	<i>Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale</i>						
1.7.2	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione</i>						
1.7.3	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo</i>						
1.7.4	<i>Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative</i>						
1.7.5	<i>Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</i>						
1.7.6	<i>Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale</i>						
1.8	RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA						
1.8.1	<i>Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana</i>						
1.8.2	<i>Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi</i>	Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree	Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree	Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree	Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree	Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree	Valorizzazione e conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate, dei nuclei isolati dell'edilizia sparsa a servizio degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (terrazzamenti, aree

		boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle più alte borgate sino alle zone dei pascoli	boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle più alte borgate sino alle zone dei pascoli	boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle più alte borgate sino alle zone dei pascoli	boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle più alte borgate sino alle zone dei pascoli	boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle più alte borgate sino alle zone dei pascoli	boschive, percorsi), recuperando complessivamente a livello territoriale la fascia che si estende dalle più alte borgate sino alle zone dei pascoli
1.8.3	Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari						
1.8.4	Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici						
1.8.5	Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)						
1.9	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE						
1.9.1	Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi						
1.9.2	Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti						
1.9.3	Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti						
2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA						
2.1	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA						
2.1.1	Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee						
2.1.2	Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque						
2.2	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA						
2.2.1	Formazione di masse verdi significative nei						

	centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture						
2.3	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO						
2.3.1	Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione						
2.3.2	Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso						
2.3.3	Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse						
2.4	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE						
2.4.1	Salvaguardia del patrimonio forestale						
2.4.2	Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)						
2.5	PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE						
2.5.1	Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi						
2.5.2	Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale						
2.5.3	Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili						
2.6	PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI						
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali						
2.7	CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI						
2.7.1	Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto						
3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA						

3.1	RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE						
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera						
3.2	RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA						
3.2.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
3.3	SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA						
3.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA						
4.1	PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA						
4.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
4.2	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI						
4.2.1	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte						
4.3	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI						
4.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
4.4	RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE						
4.4.1	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici,						

	<i>da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>						
4.5	PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI						
4.5.1	<i>Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali</i>	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80	Recupero del patrimonio edilizio dequalificato e sottoutilizzato, fruibile da un turismo di tipo sostenibile che permette di tutelarne gli elementi storico-culturali; interventi di riqualificazione edilizia (con attenzione agli spazi pubblici e ai bordi) delle aree maggiormente interessate dal disorganico sviluppo edilizio degli anni '60-'80
5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI						
5.1	PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE						
5.1.1	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale</i>						
5.2	ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO						
5.2.1	<i>Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati</i>						

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.

8.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici			Aree interessate
1) Riduzione della capacità edificatoria per il settore residenziale	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera c) 150 metri dal torrente Maudagna	Area R4.24 F.ne Ressia
			Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi	Area R5.1 Capoluogo
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	Area R4.24 F.ne Ressia
			Zona fluviale interna (torrente Maudagna)	
			Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6)	Area R4.29 F.ne Ressia
			Aree di montagna	Area R5.1 Concentrico
			Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (Frabosa Sottana)	
			Relazioni visive tra insediamento e contesto - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi SC1 (Area intorno a Frabosa Sottana)	
			Aree rurali di specifico interesse paesaggistico - Sistemi paesaggistici	

		agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati SV2 (Frabosa sottana)	
		Urbane consolidate dei centri minori – (m.i. 2)	
		Territori a prevalente copertura boscata	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/
2) Incremento della capacità edificatoria in aree residenziali esistenti	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree di montagna	Area R5.1a Prato Nevoso
		Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna: Sorie del Candano	Area R3.1 Prato Nevoso
		Urbane consolidate dei centri minori – (m.i. 2)	Area R5.1a Prato Nevoso
		Praterie, prato-pascoli, cespuglieti	Area R3.1 Prato Nevoso
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/
3) Nuova area residenziale	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	lett. c) 150 metri dal torrente Maudagna
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi	Area R4.30 B.ta Casa Rai
		Zona Fluviale interna (torrente Maudagna)	Area R4.30 B.ta Casa Rai
		Territori a prevalente copertura boscata	
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/
4) Stralcio area a standard pubblico	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/

	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6)	Area agricola produttiva
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/
5) Recepimento aggiornamento comprensorio sciabile	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		/	/
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/
6) Modifiche di carattere normativo	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina	Area R5.1a Prato Nevoso
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Praterie, prato-pascoli, cespuglieti	Area R5.1b Prato Nevoso
			Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i.13)	Area per servizi privati di tipo sportivo-ricreativo Prato Nevoso
			Aree di montagna	Area R5.1a Prato Nevoso
			Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna: Sorie del Candano	Area R5.1b Prato Nevoso
			"Insule" specializzate (m.i. 8)	Area per servizi privati di tipo sportivo-ricreativo Prato Nevoso
			"Insule" specializzate (m.i. 8)	Area R5.1b Prato Nevoso
			Urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2)	Area R5.1a Prato Nevoso
			Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6)	Area per servizi privati di tipo sportivo-ricreativo Prato Nevoso
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella “Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante”, in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse

previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle N. di A. è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando fin da ora che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
/	/
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
IN CALCE ALLE VALUTAZIONI ESPRESSE PER OGNI ARTICOLO DEL PPR VIENE SEGNALATA L'EVENTUALE CORRISPONDENZA CON GLI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
Articolo 13. Aree di montagna	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2); - vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne dall'area montana - sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali); - ghiacciai, rocce e macereti (tema areale). Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.	
Direttive comma 10 I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a: - finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente; - reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;	Uno degli interventi descritti al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria in area R5.1 del Concentrico, ricade all'interno delle aree di montagna. Si può affermare che l'intervento descritto non abbia ricadute di carattere negativo sulle aree montane in oggetto, non modificando di fatto le linee generali di quanto attualmente determinato all'interno dello strumento urbanistico vigente, contribuendo, anzi, a un alleggerimento del carico insediativo e favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità.

c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.	
Prescrizioni <i>comma 11</i> Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4: a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme; b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. <i>comma 12</i> Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi: a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.; b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti; c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi; d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove; e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per	Gli interventi di cui al punto 2), relativi all'incremento della capacità edificatoria in aree residenziali esistenti (R5.1a e R3.1 di Prato Nevoso), ricadono all'interno delle aree di montagna. Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni, ma in modo puntuale su fabbricati esistenti. L'intervento non introduce nuovi fattori di pressione sul territorio e sulle aree montane, ma si limita a ottimizzare e completare il tessuto edilizio esistente, migliorandone la qualità e la coerenza, in linea con le esigenze abitative emerse e con i principi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo. Tre degli interventi normativi descritti al punto 6), relativi alla revisione di norme specifiche delle aree R5.1a e R5.1b e all'area servizi per impianti sportivi in area R3.1 di Prato Nevoso, ricadono all'interno delle medesime aree montane. Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Gli interventi descritti completano norme specifiche già esistenti al fine di agevolare le previsioni attualmente vigenti con particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico-ambientale, legata all'assenza di nuovo consumo di suolo e alla migliore distribuzione della capacità edificatoria attualmente assentita. Le ricadute sulle aree montane risultano dunque nulle se non positive.

tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti; f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni. Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. <i>comma 13</i> Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati: a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico; b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative; c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.	
<i>Le valutazioni espresse all'articolo 13 del PPR risultano valide anche per l'articolo 2.5 delle N. di A. del PTCP – Aree sommitali e di crinale</i>	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").</i>	

Indirizzi**comma 7**

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

L'intervento descritto al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria nell'ambito residenziale R4.24 di F.ne Ressa, ricade in minima parte all'interno della zona fluviale interna del torrente Maudagna. Si può affermare che l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo sull'ecosistema fluviale in oggetto e, anzi, abbia risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi.

Ricade in minima parte all'interno della zona fluviale interna ed allargata del torrente Maudagna l'intervento di individuazione dell'area residenziale di completamento R4.30, descritto al punto 3). L'intervento risulta compatibile con il presente articolo, in quanto si configura come un'operazione di completamento e razionalizzazione del tessuto edificato esistente, senza interessare in modo diretto l'ecosistema fluviale in oggetto. L'individuazione avviene in continuità con l'urbanizzato e con la perimetrazione del centro abitato, evitando fenomeni di dispersione insediativa e garantendo una definizione più coerente del margine urbano. La previsione volumetrica è puntualmente disciplinata e contenuta, assicurando un inserimento ordinato nel contesto consolidato, in linea con gli obiettivi del PPR di contenimento dell'espansione diffusa e di qualificazione degli ambiti residenziali esistenti.

Direttive**comma 8**

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a. (...)
- b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti

stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
Prescrizioni <i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	
<i>Le valutazioni espresse all'articolo 14 del PPR risultano valide anche per l'articolo 2.3 – Laghi e corsi d'acqua – delle N. di A. del PTCP</i>	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi <i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i> <i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</i>	
Indirizzi <i>comma 6</i> Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storicodocumentari;	Uno degli interventi descritti al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria in area R5.1 del Concentrico, ricade all'interno di territori coperti da foreste e da boschi. Si può affermare che l'intervento descritto non abbia ricadute di carattere negativo sulle aree boscate in oggetto, non modificando di fatto le linee generali di quanto attualmente determinato all'interno dello strumento urbanistico vigente, contribuendo, anzi, a un alleggerimento del carico insediativo e favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità. Ricade all'interno di territori coperti da foreste e da boschi, l'intervento descritto al punto 3) riguardante l'individuazione di una nuova area residenziale di completamento R4.30. L'intervento risulta compatibile con il presente articolo, in quanto si configura come un'operazione di

e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. <i>comma 7</i> Il Ppr promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	completamento e razionalizzazione del tessuto edificato esistente. L'individuazione avviene in continuità con l'urbanizzato e con la perimetrazione del centro abitato, evitando fenomeni di dispersione insediativa e garantendo una definizione più coerente del margine urbano. La previsione volumetrica è puntualmente disciplinata e contenuta, assicurando un inserimento ordinato nel contesto consolidato, in linea con gli obiettivi del PPR di contenimento dell'espansione diffusa e di qualificazione degli ambiti residenziali esistenti.
<u>Direttive</u> <i>comma 9</i> La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sitospecifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale. <i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. <i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.	
<i>Le valutazioni espresse all'articolo 16 del PPR risultano vevoli anche per l'articolo 2.2 delle N. di A. del PTCP – Boschi e Foreste</i>	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità <i>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</i> - praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); - praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);	

- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).

I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.

Direttive

comma 10

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

Ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità caratterizzate dalla presenza di praterie, prato-pascoli e cespuglieti l'intervento descritto al punto 2), relativo all'incremento della capacità edificatoria dell'area R3.1 di Prato Nevoso, in Via Corona Boreale. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in un ambito già urbanizzati e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni, ma in modo puntuale su un fabbricato esistente. L'intervento non introduce nuovi fattori di pressione sul territorio, ma si limita a ottimizzare e completare il tessuto edilizio esistente, migliorando la qualità e la coerenza, in linea con le esigenze abitative emerse e con i principi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo. Non vengono di fatto interessate aree rurali o relativi elementi.

Due degli interventi normativi descritti al punto 6), relativi alla revisione di norme specifiche delle aree R5.1b e dell'area servizi per impianti sportivi in area R3.1 di Prato Nevoso, ricadono parzialmente all'interno di aree rurali di elevata biopermeabilità caratterizzate dalla presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Gli interventi descritti completano norme specifiche già esistenti al fine di agevolare le previsioni attualmente vigenti con particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico-ambientale, legata all'assenza di nuovo consumo di suolo e alla migliore distribuzione della capacità edificatoria attualmente assentita. Non vengono di fatto interessate aree rurali o relativi elementi.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.

Direttive

comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

a. tutela e valorizzazione:

- I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;
- II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture

Uno degli interventi descritti al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria in area R5.1 del Concentrico, ricade all'interno di un luogo di villeggiatura e centri di loisir (Frabosa Sottana). Si può affermare che l'intervento descritto non abbia ricadute di carattere negativo sull'ambito turistico in oggetto, non modificando di fatto le linee generali di quanto attualmente determinato all'interno dello strumento urbanistico vigente, contribuendo, anzi, a un

storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenti di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza; c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza; d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2; e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni.	alleggerimento del carico insediativo e favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità. Gli interventi di cui al punto 2), relativi all'incremento della capacità edificatoria in aree residenziali esistenti (R5.1a e R3.1 di Prato Nevoso), ricadono all'interno di aree che vedono la presenza di infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sorie del Candano). Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni, ma in modo puntuale su fabbricati esistenti. L'intervento non introduce nuovi fattori di pressione sul territorio e sulle aree turistiche esistenti, ma si limita a ottimizzare e completare il tessuto edilizio esistente, migliorandone la qualità e la coerenza, in linea con le esigenze abitative emerse e con i principi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo.
Prescrizioni <i>comma 4</i> Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storica critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	Tre degli interventi normativi descritti al punto 6), relativi alla revisione di norme specifiche delle aree R5.1a e R5.1b e all'area servizi per impianti sportivi in area R3.1 di Prato Nevoso, ricadono all'interno di un territorio caratterizzato dalla presenza di infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sorie del Candano). Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Gli interventi descritti completano norme specifiche già esistenti al fine di agevolare le previsioni attualmente vigenti con particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico-ambientale, legata all'assenza di nuovo consumo di suolo e alla migliore distribuzione della capacità edificatoria attualmente assentita. Le ricadute sulle infrastrutture turistiche risultano dunque nulle se non addirittura di carattere positivo, garantendo una migliore gestione del flusso turistico.
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i>	

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (SC1 - tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (SC2 - tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3 - tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4 - tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).	
Direttive comma 2 I piani locali: a. (...) b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; d. (...) e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.	Uno degli interventi descritti al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria in area R5.1 del Concentrico, ricade all'interno di insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi posti nell'ambito di importanti relazioni visive tra insediamento e contesto SC1 (aree intorno a Frabosa Sottana). Si può affermare che l'intervento descritto abbia ricadute di carattere esclusivamente positivo sull'ambito in oggetto dal punto di vista delle relazioni visive in atto, non modificando di fatto le linee generali di quanto attualmente determinato all'interno dello strumento urbanistico vigente, contribuendo, anzi, a un alleggerimento del carico insediativo e favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità.
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1 - tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale); - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche - tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 (SV3 - tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte); - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali (SV4 - tema areale situato lungo i corpi idrici principali); - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti (SV5 - tema areale).	
Direttive comma 4 I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri); b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di	Uno degli interventi descritti al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria in area R5.1 del Concentrico, ricade all'interno di sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati posti in aree rurali di specifico interesse paesaggistico SV2 (Frabosa Sottana). Si può affermare che l'intervento descritto non abbia ricadute di carattere negativo sulle aree rurali in oggetto, non modificando di fatto le linee generali di quanto attualmente determinato all'interno dello strumento urbanistico vigente, contribuendo, anzi, a un alleggerimento del carico insediativo e favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità.

nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
<i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2.).</i>	
Indirizzi <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: - il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; - il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	Uno degli interventi descritti al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria in area R5.1 del Concentrico, ricade all'interno delle aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2). Si può affermare che l'intervento descritto non abbia ricadute di carattere negativo sulle aree caratterizzate dalla morfologia insediativa in oggetto, non modificando di fatto le linee generali di quanto attualmente determinato all'interno dello strumento urbanistico vigente, contribuendo, anzi, a un alleggerimento del carico insediativo e favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità. La morfologia insediativa in oggetto risulta pienamente consona al tipo di intervento descritto. L' intervento di cui al punto 2), relativo all'incremento della capacità edificatoria in area residenziale esistente R5.1a di Prato Nevoso, ricade all'interno di aree caratterizzate dalla medesima morfologia insediativa (m.i.2). Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in un ambito già urbanizzati e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni, ma in modo puntuale su un fabbricato esistente. L'intervento non introduce nuovi fattori di pressione sul territorio, ma si limita a ottimizzare e completare il tessuto edilizio esistente, migliorandone la qualità e la coerenza, in linea con le esigenze abitative emerse e con i principi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo. La morfologia insediativa in oggetto risulta pienamente consona al tipo di intervento descritto. Due degli interventi normativi descritti al punto 6), relativi alla revisione di norme specifiche delle aree R5.1a e dell'area servizi per impianti sportivi in area R3.1 di Prato Nevoso, ricadono parzialmente all'interno di aree caratterizzate dalla medesima morfologia insediativa (m.i.2). Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Gli interventi descritti completano norme specifiche già esistenti al fine di agevolare le previsioni attualmente vigenti con particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico-ambientale, legata all'assenza di nuovo consumo di suolo e alla migliore distribuzione della capacità edificatoria attualmente assentita. La morfologia insediativa in

	oggetto risulta pienamente consona al tipo di intervento descritto.
Direttive comma 5 I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...) 	
Le valutazioni espresse all'articolo 35 del PPR risultano valide anche per l'articolo 3.4 – Aree a dominante costruita – delle N. di A. del PTCP	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i>	
Indirizzi comma 3 I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	Ricade all'interno di aree caratterizzate da tessuti discontinui suburbani (m.i.4) l'intervento descritto al punto 1) relativo alla riduzione della capacità edificatoria nell'ambito residenziale R4.24 di F.ne Ressa. Si può affermare che l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo sulla morfologia insediativa in oggetto e, anzi, abbia risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi. Risultano nulle o positive le ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale, mentre la morfologia insediativa in oggetto risulta pienamente consona al tipo di intervento descritto.
Direttive comma 5 Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;	

e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	
Le valutazioni espresse all'articolo 36 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 3.4 delle N. di A. del PTCP – Aree a dominante costruita	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i>	
Direttive comma 3 I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. comma 4 Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: - eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; - possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; - gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; - siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	Ricade all'interno di aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6) l'intervento descritto al punto 1), relativo alla riduzione della capacità edificatoria nell'ambito residenziale R4.29 di F.ne Ressa. Si può affermare che l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo sulla morfologia insediativa in oggetto e, anzi, abbia risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi. Risultano nulle o positive le ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale, mentre la morfologia insediativa in oggetto risulta pienamente consona al tipo di intervento descritto. Ricade all'interno delle aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6), l'intervento descritto al punto 4), relativo al parziale stralcio di un'area servizi a parco urbano in F.ne Ressa. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia una piena coerenza con i principi di tutela e gestione sostenibile del paesaggio. L'intervento si configura infatti come una modifica di carattere meramente ricognitivo, che non comporta trasformazioni fisiche del territorio né introduce nuove previsioni edificatorie. La riclassificazione della porzione di area da servizio pubblico a destinazione agricola si limita a recepire lo stato di fatto consolidato, senza incidere sugli equilibri paesaggistici o sulla struttura del territorio. Dal punto di vista degli indirizzi del PPR, l'assenza di consumo di suolo e di incremento del carico urbanistico rappresenta un elemento di piena conformità, così come la collocazione dell'intervento in un ambito già urbanizzato e interno alla perimetrazione dei centri abitati. Inoltre, la restituzione dell'area a una destinazione agricola risulta coerente con i principi di salvaguardia e valorizzazione degli spazi aperti, evitando l'attribuzione impropria di funzioni non corrispondenti all'effettivo utilizzo. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non genera impatti sul paesaggio e contribuisce, anzi, a una maggiore coerenza tra pianificazione e assetto reale del territorio, in linea con gli obiettivi di corretta gestione e tutela paesaggistica. L'intervento normativo descritto al punto 6), riguardante la suddivisione in comparti urbanistici di parte dell'area R3.6 di B.ta Ricbon, ricade

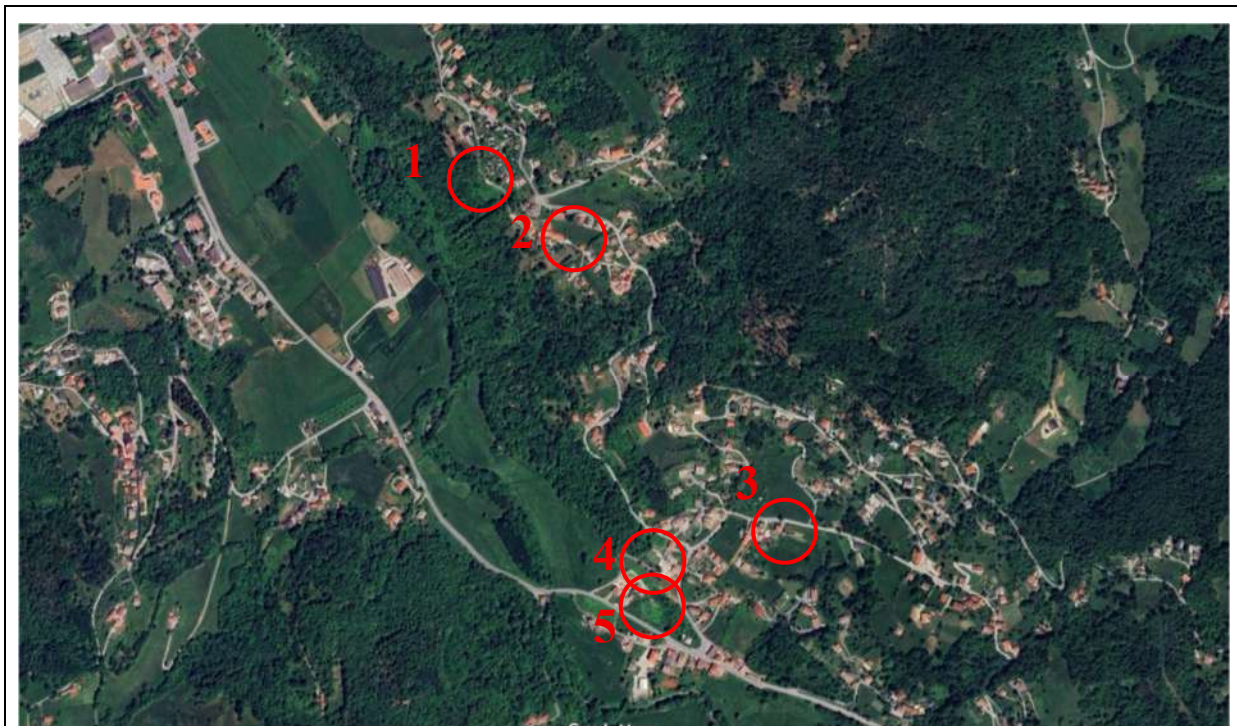
	all'interno di aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6). Tale intervento risulta avere impatti paesaggistico-ambientali pressoché nulli poiché si va ad operare in ambito già urbanizzato e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni e senza prevedere incrementi della capacità edificatoria. L'intervento si prevede al fine di agevolare le attuali previsioni di Piano e la morfologia insediativa in oggetto risulta pienamente consona al tipo di intervento descritto.
Le valutazioni espresse all'articolo 38 del PPR risultano valide anche per l'articolo 3.4 delle N. di A. del PTCP – Aree a dominante costruita	
Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali	
<i>Il Ppr individua, nella Tavola P4, le principali aree edificate per funzioni specializzate, distinte dal resto del territorio e in particolare:</i> <i>a. le insule specializzate (m.i. 8), che comprendono in particolare:</i> <i>I. le aree militari o carcerarie;</i> <i>II. le principali aree estrattive e minerarie;</i> <i>III. i complessi ospedalieri;</i> <i>IV. le piste motoristiche, gli impianti da golf e gli altri impianti sportivi, i campeggi, le grandi strutture commerciali, i grandi vivai, i parchi tematici e i cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato;</i> <i>V. i depuratori, le discariche, gli impianti speciali, le attrezzature produttive speciali e le raffinerie.</i> <i>b. i complessi infrastrutturale (m.i. 9), che comprendono in particolare:</i> <i>I. gli svincoli autostradali;</i> <i>II. i nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario;</i> <i>III. le aree e gli impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci;</i> <i>IV. i principali impianti per la produzione di energia;</i> <i>V. le reti di trasporto internazionale e nazionale;</i> <i>VI. i principali aeroporti e le relative pertinenze.</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità: a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità; b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati; c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarità e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole; d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.	L'intervento normativo descritto al punto 6), riguardante l'area R5.1b di Prato Nevoso, ricade all'interno della porzione di territorio comunale classificata dal PPR come "insule specializzate e complessi infrastrutturali", tipologia di morfologia insediativa m.i. 8 in quanto l'attuale stato di fatto dei luoghi vede la zona già occupata da residenze di villeggianti, ad appoggio del comprensorio sciabile di Prato Nevoso. Di fatto, la specifica destinazione d'uso, e conseguente morfologia insediativa individuata dal PPR, rientrano nella casistica della classe IV. Si può dunque affermare che la modifica descritta non abbia alcun tipo di ricaduta sulla morfologia insediativa oggetto di esame né dal punto vista paesaggistico ambientale, poiché si opera all'interno di ambiti già individuati dallo strumento urbanistico vigente, urbanizzati e già oggetto di previsioni insediative approvate dal Piano. La morfologia insediativa in oggetto risulta dunque consona al tipo di intervento descritto.
<u>Direttive</u> <i>comma 4</i> I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1. <i>comma 5</i> In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni	

specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare: - localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti; - scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni. comma 6 Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione. comma 7 I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo. comma 8 I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.	
<u>Prescrizioni</u> comma 9 I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15) - m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).	
<u>Direttive</u> comma 5 Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: - disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; - collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);	Ricade in minima parte all'interno di aree rurali di pianura o collina (m.i.10), l'intervento descritto al punto 3) riguardante l'individuazione di una nuova area residenziale di completamento R4.30. L'intervento risulta compatibile con il presente articolo, in quanto si configura come un'operazione di completamento e razionalizzazione del tessuto edificato esistente. L'individuazione avviene in continuità con l'urbanizzato e con la perimetrazione del centro abitato, evitando fenomeni di dispersione insediativa e garantendo una definizione più coerente del margine urbano. La previsione volumetrica è puntualmente disciplinata e contenuta, assicurando un inserimento ordinato nel contesto consolidato, in linea con gli obiettivi del PPR di

c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	contenimento dell'espansione diffusa e di qualificazione degli ambiti residenziali esistenti. La morfologia insediativa in oggetto risulta dunque consona all'intervento proposto. Due degli interventi normativi descritti al punto 6), relativi alla revisione di norme specifiche delle aree R5.1b e dell'area servizi per impianti sportivi in area R3.1 di Prato Nevoso, ricadono parzialmente all'interno delle aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i.13). Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza interessamento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Gli interventi descritti completano norme specifiche già esistenti al fine di agevolare le previsioni attualmente vigenti con particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico-ambientale, legata all'assenza di nuovo consumo di suolo e alla migliore distribuzione della capacità edificatoria attualmente assentita. La morfologia insediativa in oggetto risulta dunque consona agli interventi proposti.
<i>Le valutazioni espresse all'articolo 40 del PPR risultano valedoli anche per l'articolo 3.3 – Insediamento rurale e 3.4 – Aree a dominante costruita – delle N. di A. del PTCP</i>	

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



Frabosa Sottana – B.ta Gosi, B.ta Serra San Giuseppe, B.ta Ressia e B.ta Alma



Frabosa Sottana – Concentrico

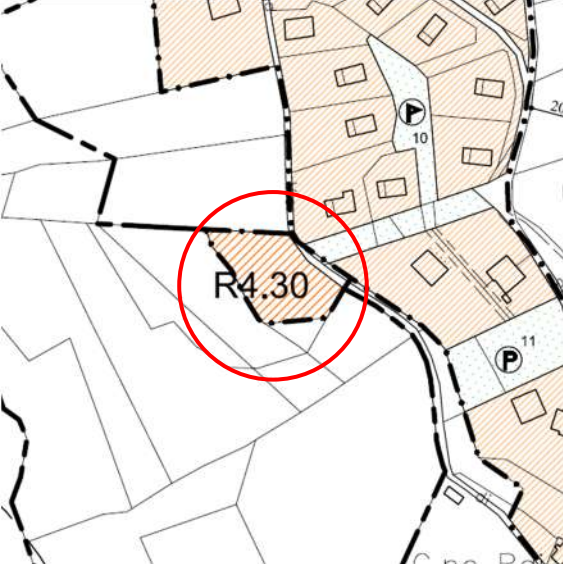


Frabosa Sottana – B.ta Prato Nevoso

- 1 Individuazione area residenziale R4.30 B.ta Casa Rai
- 2 Suddivisione in comparti A-B-C parte dell'area residenziale R3.6 B.ta Ricbon
- 3 Riconversione in area agricola di parte di una zona a parco urbano F.ne Russia
- 4 Stralcio parte di volumetria da area R4.29 F.ne Russia
- 5 Stralcio parte di volumetria da area R4.24 F.ne Russia
- 6 Stralcio parte di volumetria area residenziale R5.1 Concentrico
- 7 Specificazione normativa in area residenziale R5.1a B.ta Prato Nevoso
- 8 Assegnazione volumetria aggiuntiva puntuale e lieve modifica area residenziale R3.1 B.ta Prato Nevoso
- 9 Assegnazione volumetria aggiuntiva puntuale in area residenziale R5.1a B.ta Prato Nevoso
- 10 Specificazione normativa in area a servizi privati di tipo sportivo-ricreativo B.ta Prato Nevoso, zona conca
- 11 Specificazione normativa in area residenziale R5.1b B.ta Prato Nevoso

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 1

Individuazione area residenziale R4.30 B.ta Casa Rai

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Zona Fluviale interna (torrente Maudagna) - Territori a prevalente copertura boscata - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - Lettera c) Fasce di 150 metri da torrente Maudagna - Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda l'individuazione dell'area residenziale R4.30. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia una sostanziale coerenza con i principi generali di tutela e gestione del paesaggio, pur trattandosi di un intervento che comporta un limitato consumo di suolo. In particolare, la localizzazione dell'ambito in immediata continuità con il tessuto edificato e urbanizzato consente di configurare l'intervento come un completamento del margine urbano esistente, in linea con gli indirizzi del PPR che privilegiano il consolidamento degli insediamenti rispetto a nuove espansioni disperse. Tale scelta contribuisce a contenere i fenomeni di frammentazione del paesaggio e a mantenere una maggiore leggibilità dell'organizzazione territoriale. L'entità contenuta della capacità edificatoria prevista, unitamente ai parametri edilizi restrittivi (limitata altezza e numero di piani), consente inoltre di prevedere un inserimento paesaggistico compatibile, senza alterazioni significative dei caratteri morfologici e percettivi del contesto. In questo senso, l'intervento risulta coerente con gli obiettivi del PPR volti a garantire la qualità degli interventi edilizi e la loro integrazione con i contesti locali. Pur insistendo su un'area attualmente classificata in parte come boscata e agricola, il modesto dimensionamento e la collocazione marginale rispetto al costruito esistente riducono l'incidenza complessiva dell'intervento, rendendolo compatibile con i criteri di sostenibilità e di uso razionale del suolo promossi dal Piano. L'intervento può essere considerato compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto si configura come una trasformazione puntuale e contenuta, orientata al completamento del tessuto urbano e attuabile nel rispetto delle condizioni di inserimento paesaggistico previste dalla normativa vigente.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 2

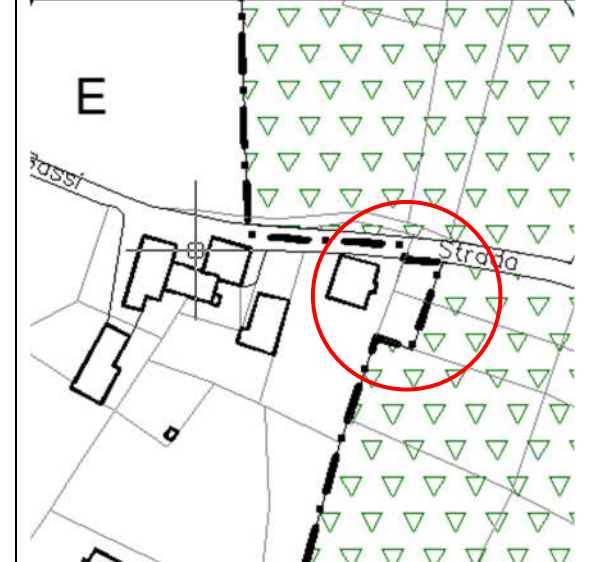
Suddivisione in comparti A-B-C parte dell'area residenziale R3.6 B.ta Ricbon

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> - nessun bene interessato	- Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda la suddivisione in comparti A-B-C di parte dell'area residenziale R3.6 B.ta Ricbon. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia una piena coerenza con i principi di tutela, gestione e valorizzazione del paesaggio. L'intervento si configura infatti come una modifica di natura esclusivamente attuativa e organizzativa, che non comporta trasformazioni fisiche del territorio né introduce nuove previsioni edificatorie. La suddivisione dell'ambito in comparti è finalizzata unicamente a facilitare l'attuazione di previsioni già vigenti, senza incidere sulla capacità edificatoria complessiva o sui parametri urbanistici. Dal punto di vista degli indirizzi del PPR, risulta particolarmente rilevante il fatto che l'intervento si collochi interamente all'interno di un ambito già urbanizzato e ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati. Ciò lo rende coerente con le strategie del Piano, che privilegiano il consolidamento e la riqualificazione del tessuto esistente rispetto a nuove espansioni, contribuendo al contenimento del consumo di suolo. Inoltre, l'assenza di modifiche alla configurazione fisica dei luoghi e al carico insediativo esclude impatti sui valori paesaggistici e percettivi del contesto. Al contrario, la maggiore chiarezza organizzativa e la semplificazione delle modalità attuative possono favorire interventi più ordinati e coerenti con il tessuto urbano, in linea con gli obiettivi di qualità paesaggistica promossi dal PPR. L'intervento risulta pienamente compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non altera gli equilibri territoriali e si inserisce in una logica di ottimizzazione e gestione sostenibile dell'esistente.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 3

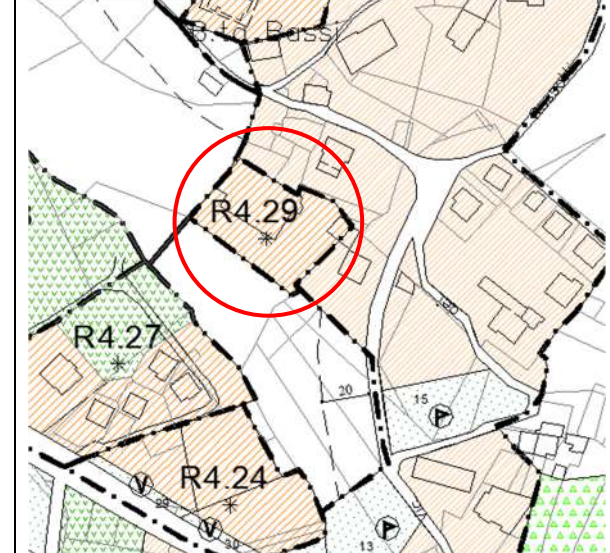
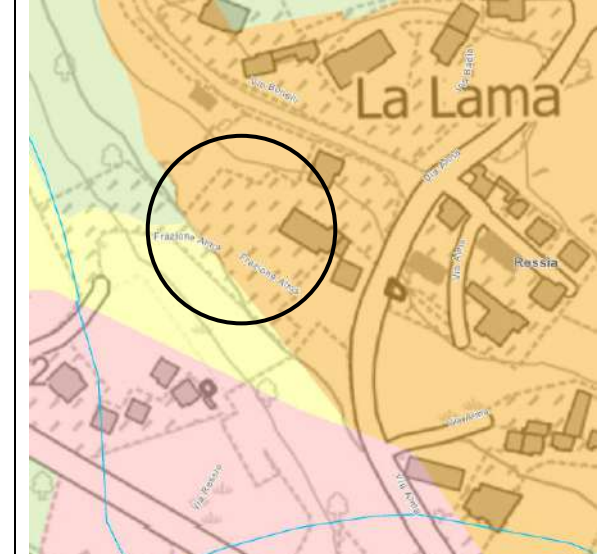
Riconversione in area agricola di parte di una zona a parco urbano F.ne Russia

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> - nessun bene interessato	- Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda il parziale stralcio di un'area servizi a parco urbani in F.ne Ressa. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia una piena coerenza con i principi di tutela e gestione sostenibile del paesaggio. L'intervento si configura infatti come una modifica di carattere meramente ricognitivo, che non comporta trasformazioni fisiche del territorio né introduce nuove previsioni edificatorie. La riclassificazione della porzione di area da servizio pubblico a destinazione agricola si limita a recepire lo stato di fatto consolidato, senza incidere sugli equilibri paesaggistici o sulla struttura del territorio. Dal punto di vista degli indirizzi del PPR, l'assenza di consumo di suolo e di incremento del carico urbanistico rappresenta un elemento di piena conformità, così come la collocazione dell'intervento in un ambito già urbanizzato e interno alla perimetrazione dei centri abitati. Inoltre, la restituzione dell'area a una destinazione agricola risulta coerente con i principi di salvaguardia e valorizzazione degli spazi aperti, evitando l'attribuzione impropria di funzioni non corrispondenti all'effettivo utilizzo. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non genera impatti sul paesaggio e contribuisce, anzi, a una maggiore coerenza tra pianificazione e assetto reale del territorio, in linea con gli obiettivi di corretta gestione e tutela paesaggistica.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 4

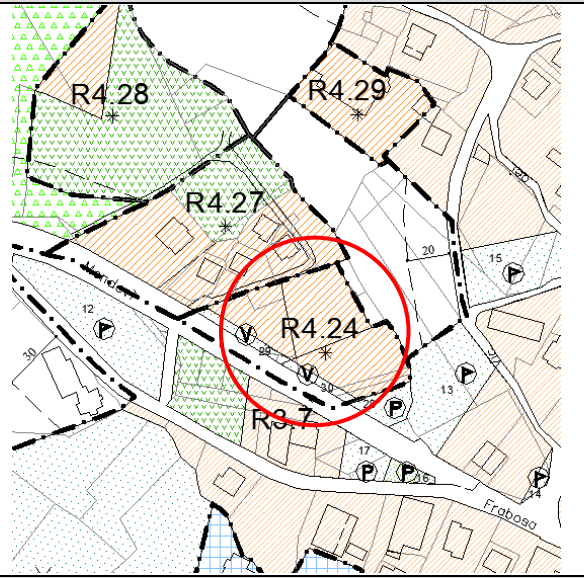
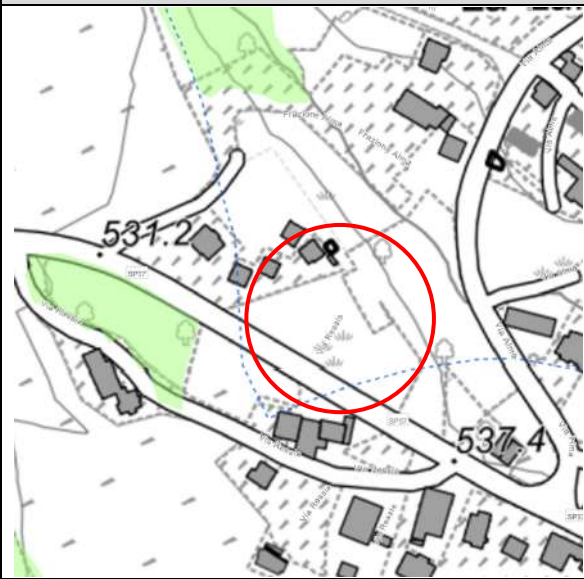
Stralcio parte di volumetria da area R4.29 F.ne Russia

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> - nessun bene interessato	- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda lo stralcio parziale della capacità edificatoria dell'ambito R4.24 di Loc. Ressia. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia un sostanziale allineamento con i principi e gli indirizzi di tutela e gestione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento, infatti, si configura come una riduzione della capacità edificatoria all'interno di un ambito già previsto dal Piano e inserito nel tessuto urbanizzato, senza comportare modifiche dei perimetri né nuove occupazioni di suolo. Tale caratteristica risulta pienamente coerente con gli obiettivi del PPR, che promuove il contenimento del consumo di suolo, la razionalizzazione delle previsioni insediative e la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati. Dal punto di vista paesaggistico, la diminuzione della volumetria potenzialmente realizzabile rappresenta un elemento migliorativo, in quanto riduce il possibile impatto visivo e percettivo delle future trasformazioni edilizie. L'intervento contribuisce pertanto a un alleggerimento del carico insediativo, favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità. Inoltre, la redistribuzione della volumetria in altro ambito, purché anch'esso coerente con le previsioni del Piano e con i criteri del PPR, rientra in una logica di ottimizzazione complessiva delle scelte pianificatorie, senza alterare gli equilibri paesaggistici generali. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non solo non introduce impatti negativi sul paesaggio, ma si inserisce in una strategia di maggiore sostenibilità e contenimento delle trasformazioni, in linea con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 5

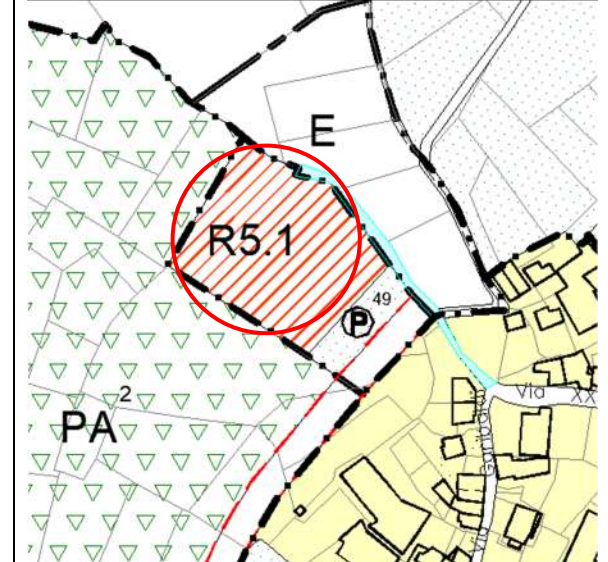
Stralcio parte di volumetria da area R4.24 F.ne Ressa

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u> <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u> <u>2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Zona fluviale interna (torrente Maudagna) - Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - let. c) 150 metri dal torrente Maudagna	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda lo stralcio parziale della capacità edificatoria dell'ambito R4.29 di Loc. Ressia. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia un sostanziale allineamento con i principi e gli indirizzi di tutela e gestione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento, infatti, si configura come una riduzione della capacità edificatoria all'interno di un ambito già previsto dal Piano e inserito nel tessuto urbanizzato, senza comportare modifiche dei perimetri né nuove occupazioni di suolo. Tale caratteristica risulta pienamente coerente con gli obiettivi del PPR, che promuove il contenimento del consumo di suolo, la razionalizzazione delle previsioni insediative e la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati. Dal punto di vista paesaggistico, la diminuzione della volumetria potenzialmente realizzabile rappresenta un elemento migliorativo, in quanto riduce il possibile impatto visivo e percettivo delle future trasformazioni edilizie. L'intervento contribuisce pertanto a un alleggerimento del carico insediativo, favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità. Inoltre, la redistribuzione della volumetria in altro ambito, purché anch'esso coerente con le previsioni del Piano e con i criteri del PPR, rientra in una logica di ottimizzazione complessiva delle scelte pianificatorie, senza alterare gli equilibri paesaggistici generali. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non solo non introduce impatti negativi sul paesaggio, ma si inserisce in una strategia di maggiore sostenibilità e contenimento delle trasformazioni, in linea con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 6

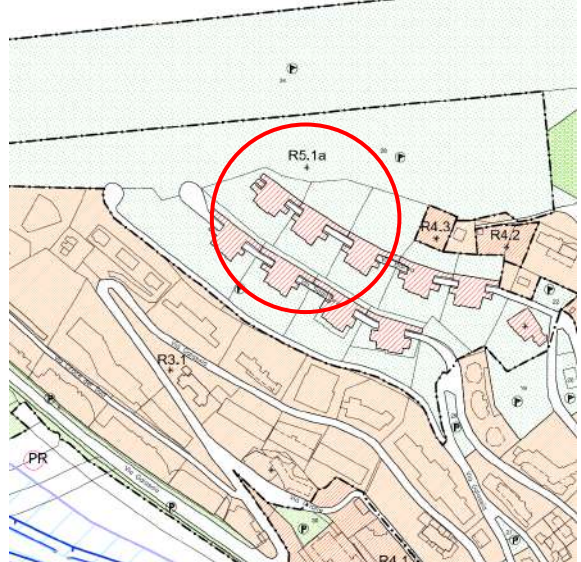
Stralcio parte di volumetria area residenziale R5.1 Concentrico

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Aree di montagna - Territori a prevalente copertura boscata - Relazioni visive tra insediamento e contesto - Inse- diamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi	acque, boschi, coltivi SC1 (Area intorno a Frabosa Sottana) - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico - Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati SV2 (Frabosa sottana) - Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (Frabosa Sottana) - Urbane consolidate dei centri minori – (m.i. 2)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda lo stralcio parziale della capacità edificatoria dell'ambito R5.1 del Capoluogo. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia un sostanziale allineamento con i principi e gli indirizzi di tutela e gestione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento, infatti, si configura come una riduzione della capacità edificatoria all'interno di un ambito già previsto dal Piano e inserito nel tessuto urbanizzato, senza comportare modifiche dei perimetri né nuove occupazioni di suolo. Tale caratteristica risulta pienamente coerente con gli obiettivi del PPR, che promuove il contenimento del consumo di suolo, la razionalizzazione delle previsioni insediative e la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati. Dal punto di vista paesaggistico, la diminuzione della volumetria potenzialmente realizzabile rappresenta un elemento migliorativo, in quanto riduce il possibile impatto visivo e percettivo delle future trasformazioni edilizie. L'intervento contribuisce pertanto a un alleggerimento del carico insediativo, favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità. Inoltre, la redistribuzione della volumetria in altro ambito, purché anch'esso coerente con le previsioni del Piano e con i criteri del PPR, rientra in una logica di ottimizzazione complessiva delle scelte pianificatorie, senza alterare gli equilibri paesaggistici generali. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non solo non introduce impatti negativi sul paesaggio, ma si inserisce in una strategia di maggiore sostenibilità e contenimento delle trasformazioni, in linea con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 7

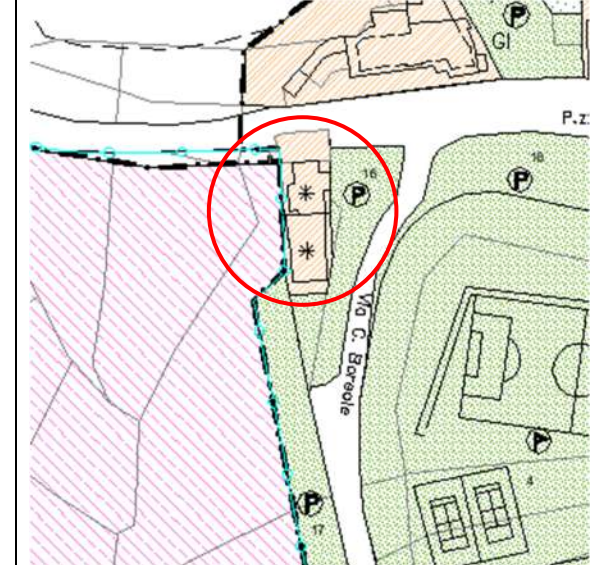
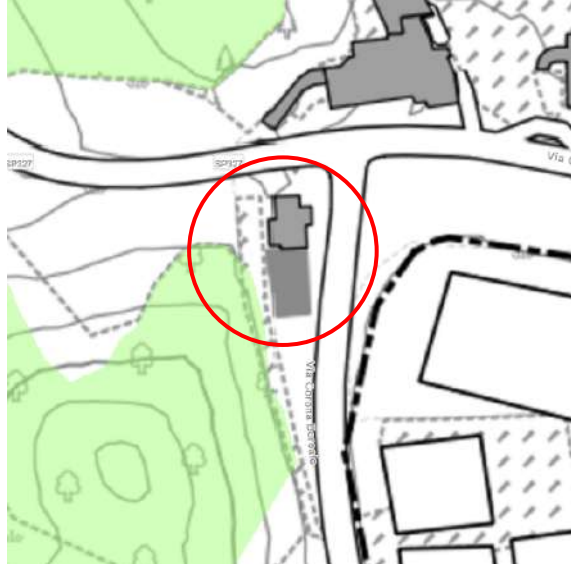
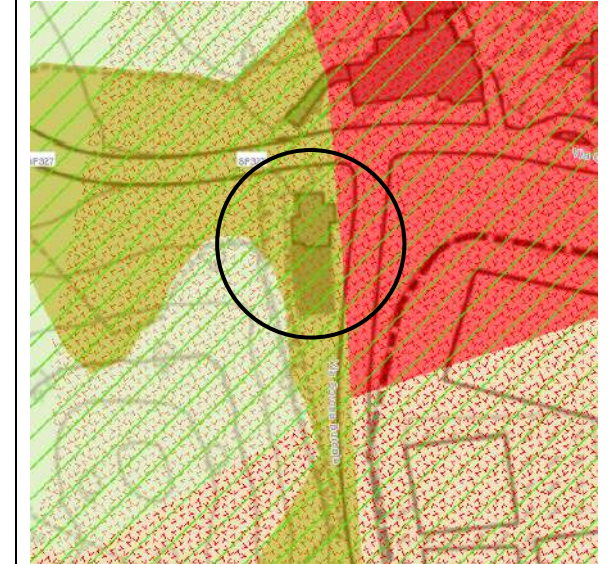
Specificazione normativa in area residenziale R5.1a B.ta Prato Nevoso

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Aree di montagna - Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2) - Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna: Sorie del Candano

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda una specificazione normativa in area residenziale R5.1a B.ta Prato Nevoso. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia una piena coerenza con i principi di tutela e gestione sostenibile del paesaggio. L'intervento si configura infatti come una modifica esclusivamente normativa, che non comporta trasformazioni territoriali né incremento della capacità edificatoria. Operando all'interno di un ambito già edificato e urbanizzato, ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati, esso si colloca pienamente nel quadro degli indirizzi del PPR, che privilegiano il consolidamento e la qualificazione del tessuto esistente rispetto a nuove espansioni. Dal punto di vista paesaggistico, la disciplina introdotta per i loggiati contribuisce a governare in modo più ordinato e qualitativo le trasformazioni del costruito, assicurando il rispetto dell'unitarietà architettonica e compositiva degli edifici. Questo aspetto risulta coerente con gli obiettivi del Piano, orientati alla tutela dell'immagine urbana e alla qualità degli interventi edilizi. Inoltre, l'assenza di consumo di suolo e di nuovi volumi autonomi esclude qualsiasi incidenza sugli equilibri paesaggistici e ambientali, confermando la natura neutra dell'intervento sotto il profilo territoriale. L'intervento risulta pienamente compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto si limita a migliorare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, senza introdurre pressioni sul paesaggio e contribuendo, anzi, a una maggiore qualità e coerenza degli esiti progettuali.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 8

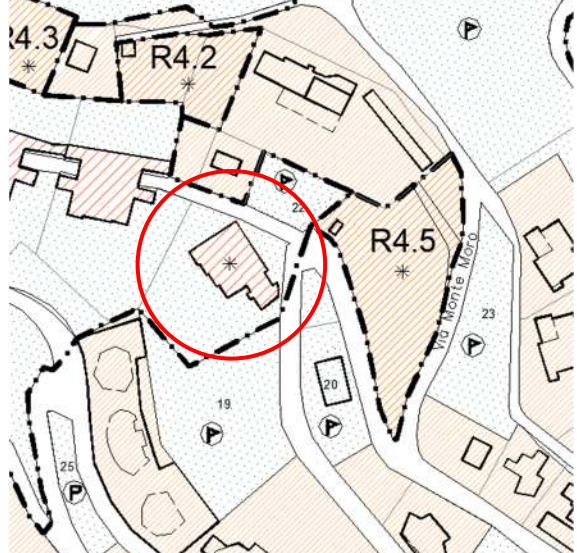
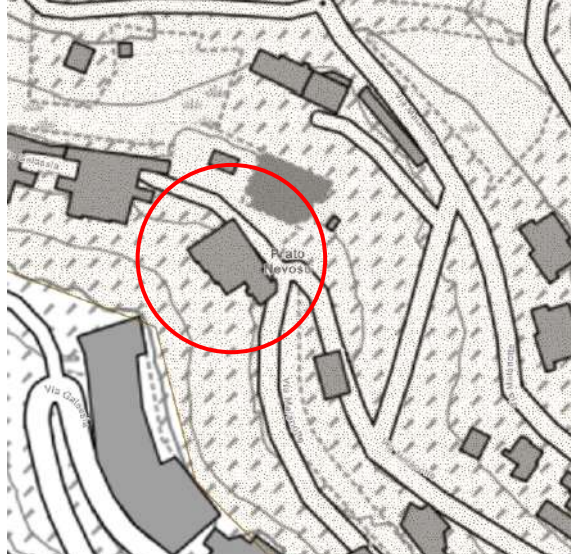
Assegnazione volumetria aggiuntiva puntuale e lieve modifica area residenziale R3.1 B.ta Prato Nevoso

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> - nessun bene interessato	- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti - Aree di montagna

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna: Sorie del Candano
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda l'incremento della capacità edificatoria dell'area R3.1 di Prato Nevoso, in Via Corona Boreale. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia una sostanziale coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento si caratterizza infatti per la sua natura puntuale e per il fatto di operare esclusivamente all'interno di ambiti già urbanizzati, inseriti nella perimetrazione dei centri abitati e già oggetto di pianificazione. Tale impostazione risulta pienamente conforme ai principi del PPR, che promuove il contenimento del consumo di suolo e il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, privilegiando interventi di completamento rispetto a nuove espansioni. Dal punto di vista paesaggistico, gli incrementi volumetrici previsti, essendo limitati e finalizzati al completamento di edifici esistenti, non determinano alterazioni significative dei caratteri percettivi del contesto. Al contrario, essi possono contribuire a una maggiore coerenza morfologica del tessuto urbano, in linea con gli indirizzi del Piano che favoriscono l'armonizzazione degli interventi con le tipologie edilizie e le strutture insediative esistenti. Inoltre, la possibilità di intervenire mediante operazioni di demolizione e ricostruzione con ampliamento, nel rispetto di parametri edilizi coerenti con il contesto circostante, rappresenta un elemento in sintonia con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica e miglioramento della qualità architettonica promossi dal PPR. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non introduce nuove pressioni sul paesaggio, ma si inserisce in una logica di ottimizzazione e qualificazione dell'esistente, coerente con i principi di sostenibilità, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del contesto insediativo.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 9

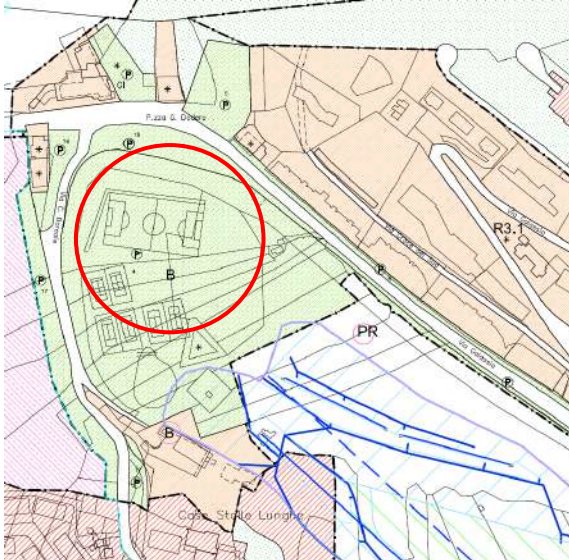
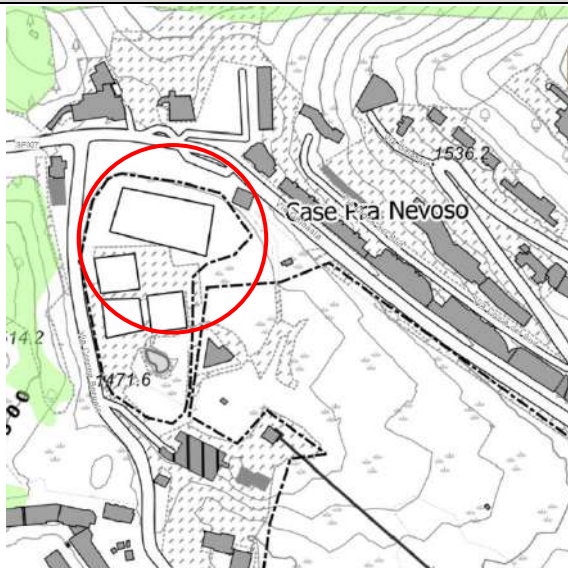
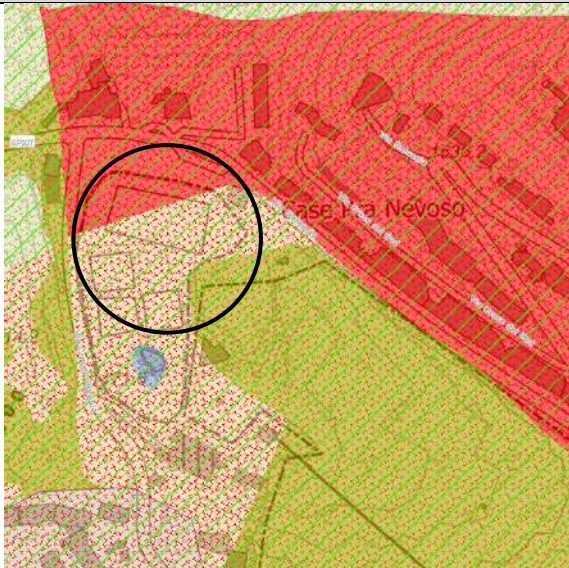
Assegnazione volumetria aggiuntiva puntuale in area residenziale R5.1a B.ta Prato Nevoso

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Aree di montagna - Urbane consolidate dei centri minori – (m.i. 2) - Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna: Sorie del Candano

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda l'incremento della capacità edificatoria dell'area R5.1a di Prato Nevoso, in Via Orione. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia una sostanziale coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento si caratterizza infatti per la sua natura puntuale e per il fatto di operare esclusivamente all'interno di ambiti già urbanizzati, inseriti nella perimetrazione dei centri abitati e già oggetto di pianificazione. Tale impostazione risulta pienamente conforme ai principi del PPR, che promuove il contenimento del consumo di suolo e il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, privilegiando interventi di completamento rispetto a nuove espansioni. Dal punto di vista paesaggistico, gli incrementi volumetrici previsti, essendo limitati e finalizzati al completamento di edifici esistenti, non determinano alterazioni significative dei caratteri percettivi del contesto. Al contrario, essi possono contribuire a una maggiore coerenza morfologica del tessuto urbano, in linea con gli indirizzi del Piano che favoriscono l'armonizzazione degli interventi con le tipologie edilizie e le strutture insediative esistenti. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non introduce nuove pressioni sul paesaggio, ma si inserisce in una logica di ottimizzazione e qualificazione dell'esistente, coerente con i principi di sostenibilità, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del contesto insediativo.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 10

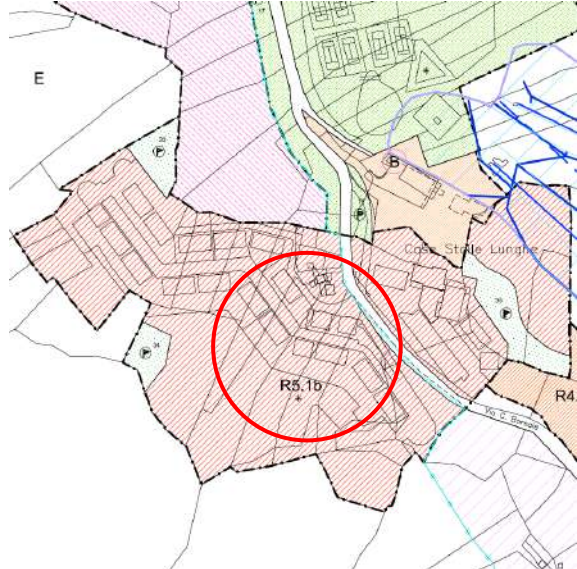
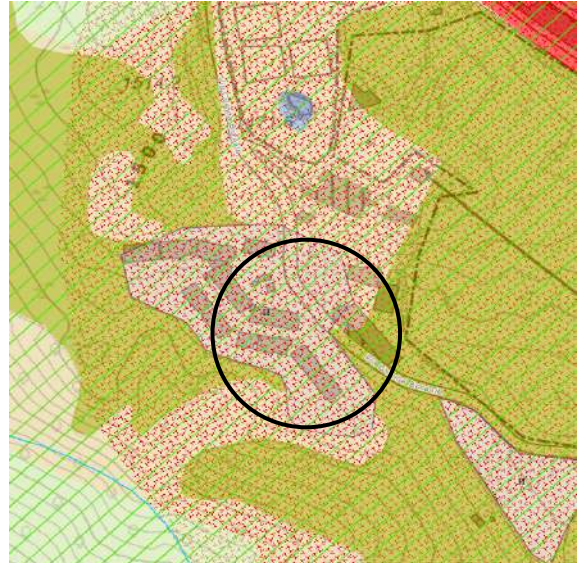
Specificazione normativa in area a servizi privati di tipo sportivo-ricreativo B.ta Prato Nevoso, zona conca

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti - Aree di montagna - Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i.13) - Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna: Sorie del Candano
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda una specificazione normativa in un'area a servizi privati di tipo sportivo-ricreativo in area R3.1 presso B.ta Prato Nevoso. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia un quadro complessivamente coerente con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento si configura infatti come una modifica esclusivamente normativa e distributiva, che non incide né sulla capacità edificatoria complessiva né sull'estensione delle superfici urbanizzate. Tale caratteristica risulta pienamente in linea con i principi del PPR, che promuove il contenimento del consumo di suolo e il miglioramento qualitativo degli insediamenti esistenti, privilegiando interventi di riqualificazione e ottimizzazione rispetto a nuove espansioni. Dal punto di vista paesaggistico, la possibilità di suddividere la volumetria accessoria in due strutture distinte rappresenta un elemento di coerenza con gli obiettivi del Piano, in quanto favorisce un migliore inserimento nel contesto. La riduzione dell'impatto visivo attraverso la frammentazione dei volumi e la loro più flessibile localizzazione consente infatti di adattare l'intervento alle caratteristiche morfologiche e percettive del sito, in linea con i criteri di qualità paesaggistica e integrazione con il contesto promossi dal PPR. Inoltre, l'ambito interessato è già urbanizzato, destinato a servizi e ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati, elementi che rafforzano la compatibilità dell'intervento con le strategie del Piano, orientate al consolidamento e alla qualificazione del tessuto esistente. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non introduce nuove pressioni sul paesaggio ma, al contrario, persegue un miglioramento dell'inserimento paesaggistico e della funzionalità di un ambito già pianificato, in coerenza con i principi di sostenibilità e qualità territoriale.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE n. 11

Specificazione normativa in area residenziale R5.1b B.ta Prato Nevoso

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u> <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u> <u>2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti - Aree di montagna - "Insule" specializzate (m.i.8) - Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i.13)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (faggete)	- Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna: Sorie del Candano
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda una specificazione normativa in area residenziale R5.1b B.ta Prato Nevoso. La verifica di compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale evidenzia un sostanziale allineamento con i principi e gli indirizzi di tutela e valorizzazione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento si configura infatti come una modifica esclusivamente normativa, che non incide sui parametri edificatori complessivi né comporta nuove trasformazioni territoriali. L'assenza di incremento della capacità edificatoria e di consumo di suolo rappresenta un elemento di piena coerenza con il PPR, che promuove il contenimento delle espansioni e la gestione sostenibile del territorio attraverso l'ottimizzazione delle previsioni esistenti. Dal punto di vista paesaggistico, l'eliminazione della rigida localizzazione delle volumetrie ricettive non introduce elementi di criticità, ma al contrario può favorire una migliore qualità degli interventi. La maggiore flessibilità nella distribuzione delle volumetrie consente infatti di adattare le scelte progettuali alle caratteristiche morfologiche e percettive del contesto, permettendo un inserimento più attento e coerente con il paesaggio, in linea con gli obiettivi del PPR. Inoltre, l'ambito interessato è già urbanizzato e inserito nella perimetrazione dei centri abitati, condizione che rafforza la compatibilità dell'intervento con le strategie regionali orientate al consolidamento e alla riqualificazione del tessuto esistente piuttosto che alla sua espansione. L'intervento risulta compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non altera gli equilibri territoriali e paesaggistici, ma si limita a migliorare le condizioni attuative delle previsioni vigenti, favorendo una maggiore qualità progettuale e un più corretto inserimento nel contesto.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante parziale 21 al P.R.G. del Comune di Frabosa Sottana alle previsioni del P.P.R.

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE *“La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”* ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 *“Norme in materia ambientale”* che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 *“Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06”* entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L’articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l’adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

1.2 Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 *“Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione”* che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l’articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

È quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l’articolo 20 della L.R 40/’98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante, infatti, come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

L'Amministrazione comunale in sede di formazione del progetto preliminare di variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica, indispensabile per l'adozione della Variante Parziale, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano. Tale elaborato (Rapporto Preliminare), unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni (escluso l'Organo Tecnico Regionale) che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale.

L'Amministrazione comunale sulla base dei pareri pervenuti decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di adozione preliminare o approvazione definitiva della variante di piano dia atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale.

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

2.2 Generalità

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto definitivo di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il “peso” della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

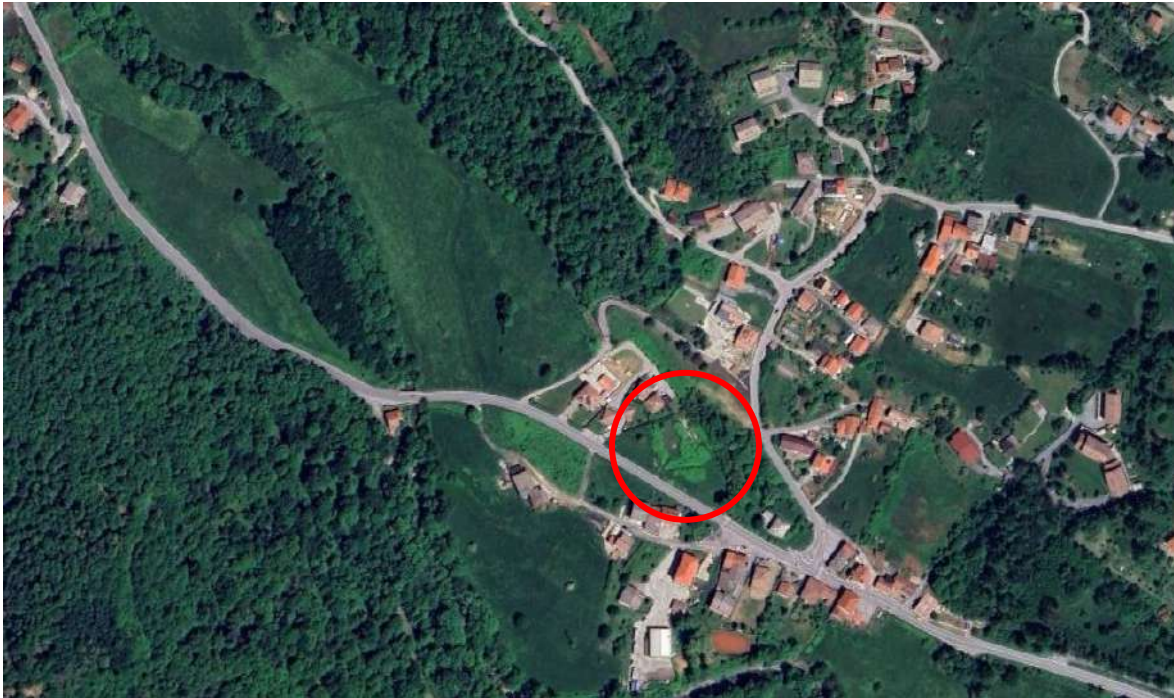
- 1) Riduzione capacità edificatoria per il settore residenziale;
- 2) Incremento capacità edificatoria in aree residenziali esistenti;

- 3) Nuova area residenziale;
- 4) Stralcio area a standard pubblico;
- 5) Recepimento aggiornamento comprensorio sciabile;
- 6) Modifiche di carattere normativo.

2.3 Analisi delle modifiche previste

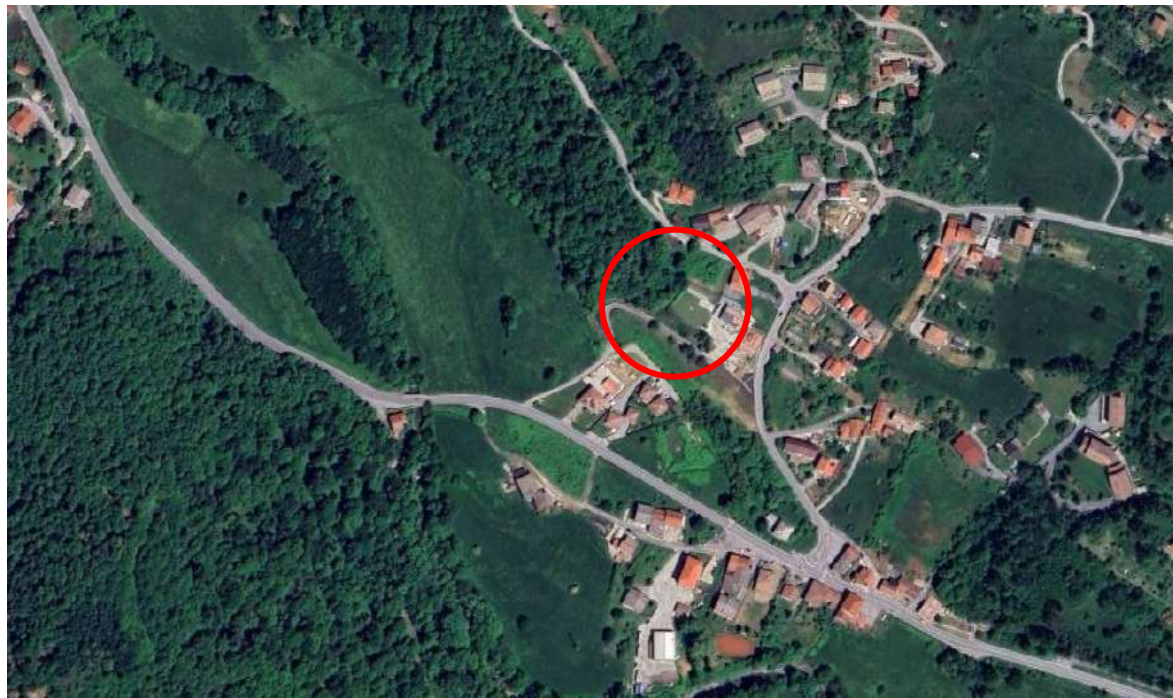
Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 21 del Comune di Frabosa Sottana, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare poche tipologie di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe, ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. Dei settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso, secondo destinazione d'uso dalle aree, viene ad essere coinvolto quasi esclusivamente quello residenziale o le attività in esso assimilabili e complementari, l'aggiornamento del comprensorio sciabile e l'impianto normativo dello strumento di Piano.

1) Riduzione della capacità edificatoria per il settore residenziale

Proposta di variante	Oggetto: stralcio volumetria in area residenziale R4.24 (estratto 1)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> B.ta Ressia – Via Ressia <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 9 mapp. 78, 79, 80, 343, 344, 384, 434, 1097(p) <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di completamento R4.24 <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento R4.24 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale con stralcio mc 560 di volumetria edificabile <u>Classificazione acustica:</u> Classe II <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali: - Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: let. c) 150 metri dal torrente Maudagna	

Proposta di variante

Oggetto: stralcio volumetria in area residenziale R4.29 (estratto 1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: B.ta Ressa – Via Ressa

Identificativi catastali: Fg. 9 map. 391(p)

Destinazione vigente: area residenziale di completamento R4.29

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R4.29

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con stralcio mc 300 di volumetria edificabile

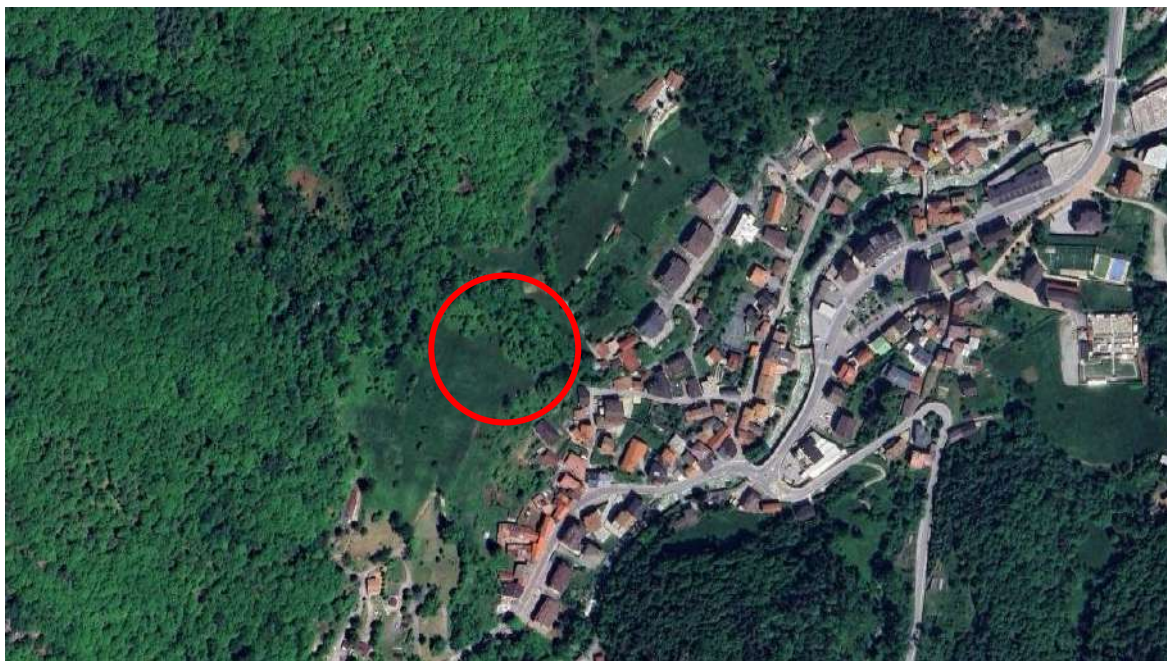
Classificazione acustica: Classe II-III

Classificazione geologica: Classe IIIa1 – IIIb3

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali:
- vincolo idrogeologico

Proposta di variante

Oggetto: stralcio volume residenziale in area R5.1 (estratto 3)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Capoluogo – Via XX Settembre

Identificativi catastali: Fg. 17 map. 39

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto R5.1

Destinazione in variante: area residenziale di nuovo impianto R5.1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con stralcio mc 220 di volumetria edificabile

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe II-IIIInd

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali:

- Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: let g) I territori coperti da foreste e da boschi

La presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma soprattutto una riduzione della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti, la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

L'intervento urbanistico oggetto della presente analisi riguarda un insieme di tre modifiche tra loro omogenee, accomunate dalla medesima finalità e impostazione operativa: il

parziale stralcio della capacità edificatoria prevista dal Piano vigente, senza alterazione dei perimetri degli ambiti interessati né degli altri parametri urbanistici.

Nel dettaglio, le aree coinvolte sono gli ambiti residenziali di completamento R4.24 e R4.29, localizzati in Località Ressia, e l'ambito residenziale di nuovo impianto R5.1 situato nel Capoluogo. Si tratta di comparti già individuati dalla pianificazione comunale, inseriti all'interno del tessuto urbanizzato e ricompresi nella perimetrazione dei centri abitati, per i quali il Piano ha già definito destinazioni d'uso, indici edificatori e modalità attuative.

L'intervento proposto consiste nella riduzione parziale della capacità edificatoria assegnata a tali ambiti, operata attraverso lo stralcio di specifiche quote volumetriche. In particolare, per l'ambito R4.24, posto in Località Ressia lungo Via Ressia, si prevede la riduzione di 560 metri cubi di volume edificabile; per il vicino ambito R4.29 lo stralcio risulta pari a 300 metri cubi; infine, per l'ambito R5.1 del Capoluogo si prevede una riduzione pari a 220 metri cubi.

È importante evidenziare che tale operazione non comporta alcuna modifica dei perimetri delle aree interessate, che restano invariati, né determina variazioni degli altri parametri urbanistici vigenti. Non si configura pertanto alcuna trasformazione fisica aggiuntiva del territorio, né si introduce nuovo consumo di suolo, trattandosi esclusivamente di una riduzione delle potenzialità edificatorie già previste.

Le volumetrie oggetto di stralcio non vengono eliminate dal dimensionamento complessivo del Piano, ma sono contestualmente riallocate in altri ambiti urbanistici, come verrà illustrato nel punto successivo della relazione. L'intervento si inserisce quindi in una più ampia logica di riequilibrio e redistribuzione delle capacità edificatorie, finalizzata ad adeguare le previsioni pianificatorie alle mutate esigenze abitative e insediative emerse nel tempo.

Dal punto di vista urbanistico, la riduzione della capacità edificatoria in ambiti già urbanizzati e destinati al completamento o al nuovo impianto non determina criticità, ma al contrario può contribuire a una maggiore sostenibilità degli interventi, riducendo il carico insediativo potenziale e favorendo un miglior equilibrio tra spazi costruiti e spazi liberi. Analogamente, sotto il profilo paesaggistico-ambientale, non si rilevano impatti negativi, in quanto l'intervento non introduce nuove trasformazioni, ma si limita a ridurre le possibilità edificatorie già previste.

Le motivazioni alla base della proposta risiedono principalmente nella necessità di rispondere a nuove esigenze abitative recentemente emerse in specifiche porzioni del territorio comunale. In tale ottica, la riduzione della capacità edificatoria in alcuni ambiti e la sua contestuale redistribuzione in altri consente di orientare lo sviluppo insediativo in modo più coerente con le dinamiche attuali, migliorando l'efficacia complessiva dello strumento urbanistico.

Le quantità di volumetria residenziale in recupero (1.080 mc) divengono nuovamente disponibili così da poter essere reimpiegate secondo quanto detto precedentemente e contemplato all'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. regolamentante proprio i

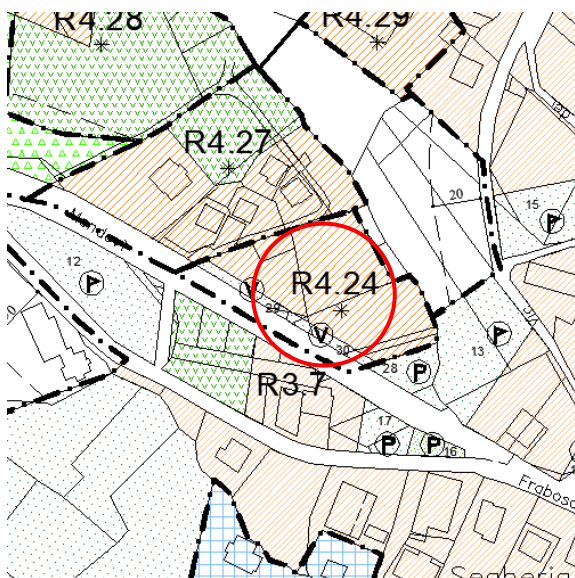
procedimenti delle varianti parziali. Si vedrà infatti nei successivi punti come parte di questa dotazione viene reimpiegata per sopperire alle necessità di cui si è fatto cenno interessando diversi ambiti del Comune di Frabosa Sottana, annunciando sin da questo momento che la quota non riutilizzata verrà mantenuta a disposizione per future varianti in cui si presenterà un'analoga tipologia di bisogni.

L'intervento si configura, dunque, come una modifica puntuale e migliorativa del Piano vigente, che non altera gli assetti territoriali né i parametri urbanistici fondamentali, ma introduce un aggiustamento mirato delle previsioni edificatorie, coerente con le esigenze insediative contemporanee e privo di ricadute negative sotto il profilo urbanistico e paesaggistico-ambientale. Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si evidenzia un sostanziale allineamento con i principi e gli indirizzi di tutela e gestione del paesaggio definiti a livello regionale. L'intervento, infatti, si configura come una riduzione della capacità edificatoria all'interno di ambiti già previsti dal Piano e inseriti nel tessuto urbanizzato, senza comportare modifiche dei perimetri né nuove occupazioni di suolo. Tale caratteristica risulta pienamente coerente, poiché promuove il contenimento del consumo di suolo, la razionalizzazione delle previsioni insediative e la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati.

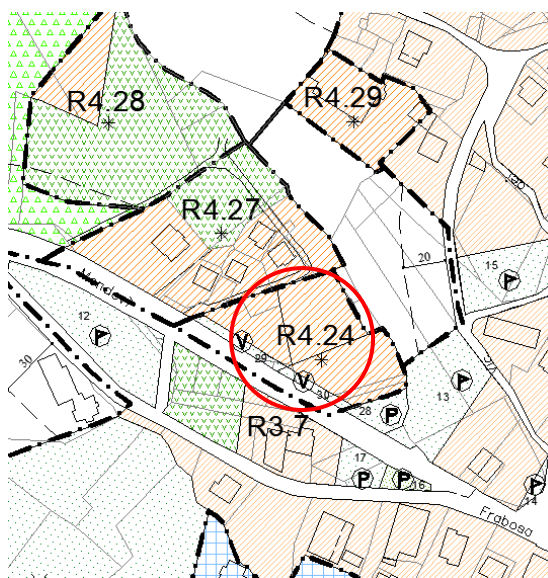
Dal punto di vista paesaggistico, la diminuzione delle volumetrie potenzialmente realizzabili rappresenta un elemento migliorativo, in quanto riduce il possibile impatto visivo e percettivo delle future trasformazioni edilizie. L'intervento contribuisce pertanto a un alleggerimento del carico insediativo, favorendo una maggiore compatibilità con i caratteri morfologici e paesaggistici dei contesti interessati, senza introdurre elementi di criticità.

ESTRATTI PRG

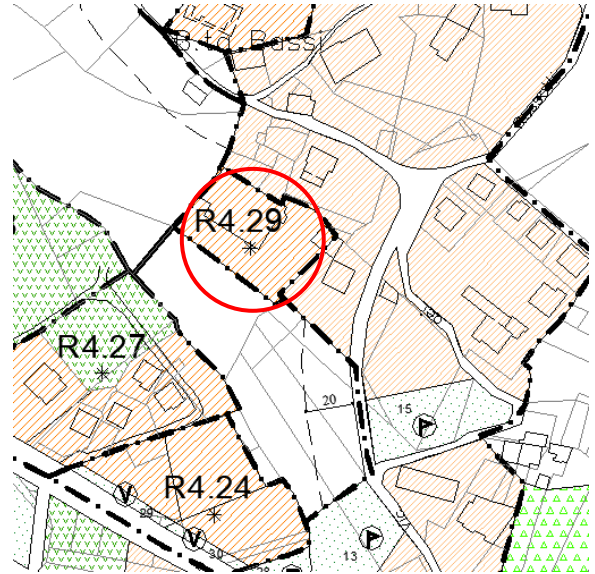
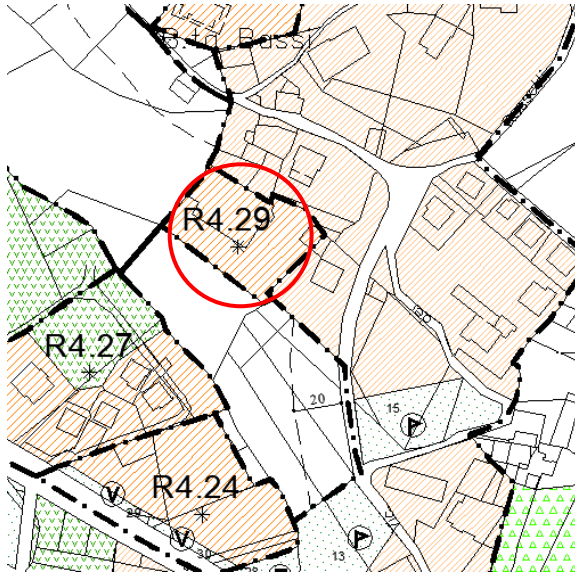
VIGENTE



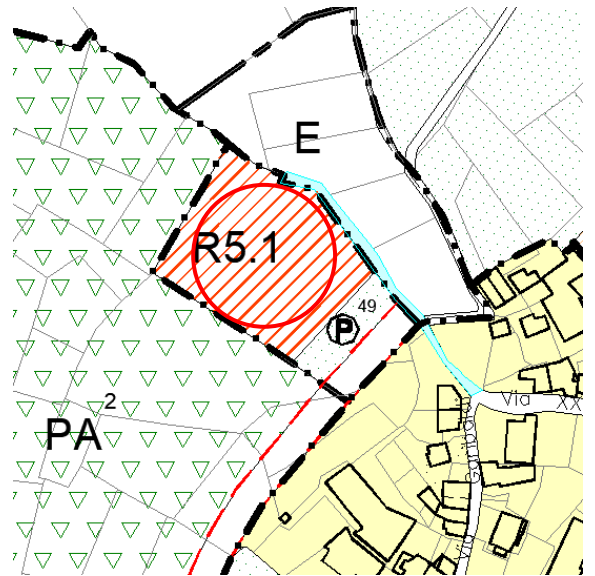
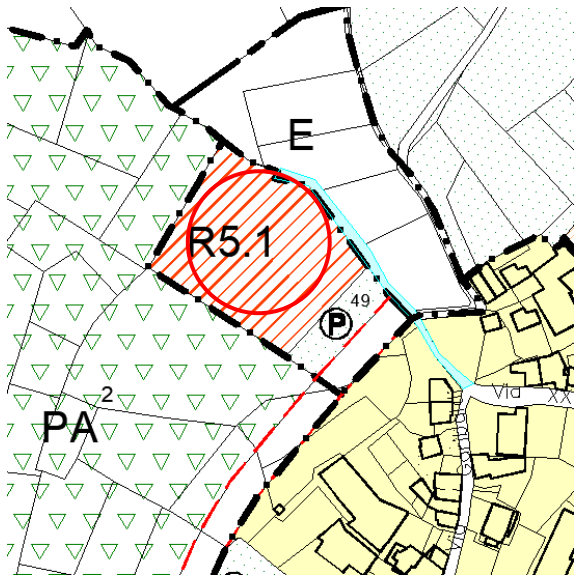
VARIATO



Area R4.24 B.ta Russia



Area R4.29 B.ta Russia



Area R5.1 Concentrico

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante

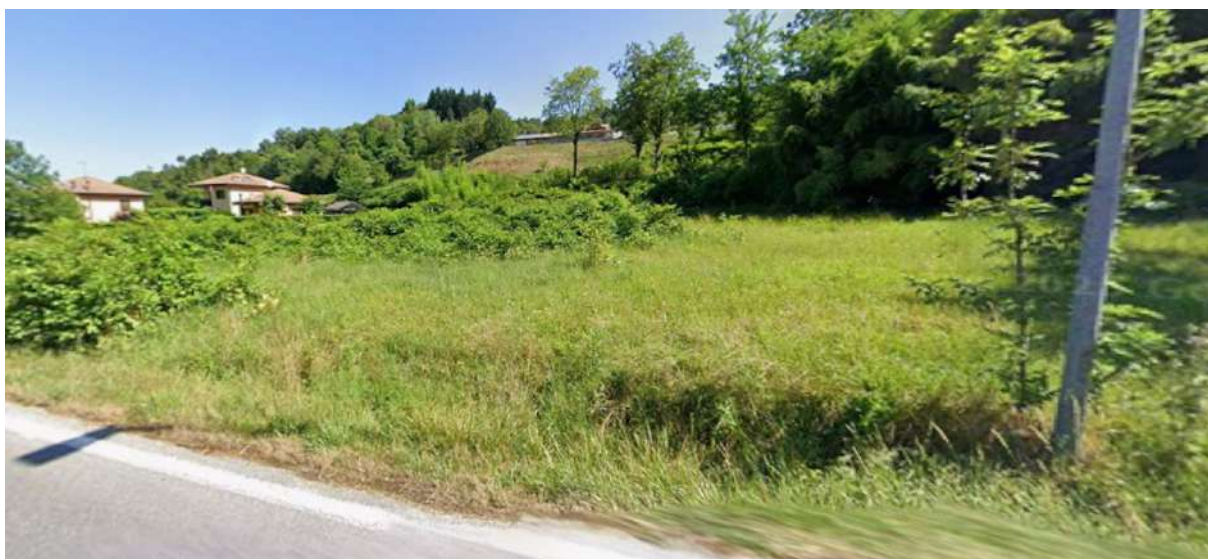


impatto medio



impatto elevato

FOTO



Area R4.24 B.ta Russia

2) Incremento capacità edificatoria in aree residenziali esistenti

Proposta di variante	Oggetto: assegnazione volumetria in area residenziale R5.1a (estratto 4)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> B.ta Prato Nevoso – Via Orione <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 29 map. 581 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di nuovo impianto R5.1a <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di nuovo impianto R5.1a <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale con incremento mc 220 di volumetria edificabile (v. art. 29, c. 19, N. di A.) <u>Classificazione acustica:</u> Classe II <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali: - aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina - vincolo idrogeologico	

Proposta di variante

Oggetto: assegnazione volumetria in area residenziale R3.1 (estratto 4)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: B.ta Prato Nevoso - Via Corona Boreale

Identificativi catastali: Fg. 29 mapp. 550, 4201

Destinazione vigente: area residenziale a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione R3.1

Destinazione in variante: area residenziale a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione R3.1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con incremento mc 560 di volumetria edificabile (v. art. 29, c. 13, N. di A.)

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali:
- vincolo idrogeologico

Come descritto precedentemente, con alcune modifiche effettuate nel corso delle precedenti varianti, unitamente a quanto previsto con il presente atto, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei familiari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento, senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale. Pertanto, i maggiori volumi non sempre corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani, applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda due modifiche puntuali tra loro analoghe, finalizzate all'incremento mirato della capacità edificatoria in ambiti residenziali già previsti dal Piano, entrambi localizzati presso la Frazione Prato Nevoso. Si tratta, nello specifico, dell'area a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione R3.1 e dell'ambito residenziale di nuovo impianto R5.1a.

L'operazione si inserisce in un più ampio quadro di riequilibrio delle previsioni urbanistiche, in quanto, come anticipato, gli incrementi volumetrici proposti derivano dal parziale riutilizzo di capacità edificatoria precedentemente recuperata attraverso altri interventi di riduzione, introdotti con il presente atto di variante. In tal senso, non si determina un aumento complessivo del carico urbanistico, ma una sua diversa e più funzionale redistribuzione sul territorio.

Per quanto riguarda l'ambito R5.1a, situato lungo Via Orione, è previsto un incremento di capacità edificatoria pari a 220 metri cubi, riferito al singolo mappale n. 581 del Foglio 29 del Catasto. Tale incremento è finalizzato al completamento architettonico e urbanistico di un fabbricato esistente, consentendo di perfezionare l'organismo edilizio in coerenza con il contesto circostante e con le esigenze abitative attuali. A tal proposito si inserisce una norma specifica di cui all'art. 29, comma 19 delle N. di A.

Analogamente, per l'ambito R3.1 si prevede un incremento volumetrico pari a 560 metri cubi, localizzato sui mappali nn. 550 e 4201 del Foglio 29, in Via Corona Boreale. Anche in questo caso, l'obiettivo è quello di consentire il completamento funzionale e formale di una struttura già esistente, migliorandone l'inserimento nel tessuto edilizio consolidato e garantendo una maggiore qualità complessiva dell'insediamento.

Contestualmente, nell'ambito di quest'ultimo intervento si affronta un aspetto di carattere ricognitivo e correttivo relativo alla destinazione urbanistica di alcune porzioni dei lotti interessati. In particolare, sempre operando all'interno della perimetrazione territoriale dell'ambito R3.1, alcune superfici di modesta entità (circa 20 mq erroneamente classificati come area a servizi per parcheggio e circa 250 mq come viabilità) vengono ricondotte alla corretta destinazione residenziale, in quanto di fatto già utilizzate come pertinenze degli edifici esistenti e pienamente integrate nell'ambito residenziale. Tale aggiornamento non comporta alcuna variazione dei parametri edificatori né incremento delle superfici utili, ma rappresenta un adeguamento dello strumento urbanistico allo stato di fatto consolidato.

Dal punto di vista attuativo, per la porzione di ambito R3.1 in oggetto, viene inoltre introdotta una specifica disciplina all'interno dell'articolo 29, comma 13, delle Norme di Attuazione. Si prevede, infatti, che l'intervento possa essere realizzato mediante permesso di costruire diretto, previa monetizzazione delle eventuali superfici a servizi dovute, e che possa comprendere anche operazioni di demolizione e ricostruzione con l'ampliamento assentito. Vengono inoltre definiti i parametri edilizi di riferimento per la nuova edificazione, stabilendo un limite massimo di quattro piani fuori terra e un'altezza massima pari a 15,00 metri, in coerenza con quanto già autorizzato per l'edificio adiacente, al fine di garantire uniformità e continuità morfologica.

Nell'apporre una norma specifica, con relativo segno grafico, sull'ambito di intervento in area R3.1, si segnala un refuso derivante da una precedente procedura, che aveva erroneamente attribuito una specifica simbologia ai mappali in oggetto anziché al lotto adiacente n. 4278. Tale rettifica contribuisce a migliorare la chiarezza e la coerenza complessiva dello strumento urbanistico.

Nel complesso, l'intervento si configura come un'azione puntuale di completamento e razionalizzazione del tessuto edilizio esistente, attuata in ambiti già urbanizzati e compresi all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Non si determinano nuovi consumi di suolo né espansioni insediative, ma si interviene per rispondere a esigenze abitative recentemente emerse, migliorando al contempo la qualità architettonica e funzionale degli insediamenti e garantendo una maggiore coerenza tra previsioni pianificatorie e stato di fatto.

L'operazione descritta al presente punto comporta nel suo complesso un incremento di volumetria pari a mc 780 (220 + 560 mc.).

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici della zona, si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia

urbanistico che ambientale.

L'analisi delle ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento evidenzia un impatto complessivamente contenuto e, per alcuni aspetti, migliorativo, in ragione della natura puntuale delle modifiche introdotte e del contesto territoriale in cui esse si inseriscono.

In primo luogo, è determinante il fatto che gli interventi interessino esclusivamente ambiti già previsti dal Piano, interamente ricompresi nella perimetrazione dei centri abitati e caratterizzati da un elevato grado di urbanizzazione ed edificazione. Ciò implica che non si producono effetti di espansione insediativa né nuovo consumo di suolo, evitando qualsiasi interferenza con aree libere, agricole o di pregio paesaggistico. Le trasformazioni si collocano infatti all'interno di un tessuto edilizio consolidato, sul quale il Piano ha già espresso una valutazione di compatibilità.

Dal punto di vista paesaggistico, gli incrementi volumetrici previsti – di entità contenuta e localizzati su singoli mappali – risultano finalizzati prevalentemente al completamento di edifici esistenti. Tale impostazione consente di evitare la formazione di nuovi episodi edilizi isolati o disorganici, privilegiando invece il consolidamento e la definizione più compiuta del costruito già presente. In questo senso, l'intervento può contribuire a una maggiore coerenza morfologica e compositiva del tessuto urbano, riducendo situazioni di incompletezza o disomogeneità.

Per l'ambito R3.1, la possibilità di intervenire anche mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento, associata alla definizione di parametri edilizi coerenti con il contesto (quali altezza massima e numero di piani in linea con gli edifici adiacenti), rappresenta un ulteriore elemento di qualificazione paesaggistica. Tale approccio consente infatti di adeguare gli edifici esistenti a standard architettonici e funzionali più aggiornati, favorendo una migliore integrazione visiva e una maggiore qualità complessiva dell'ambiente costruito.

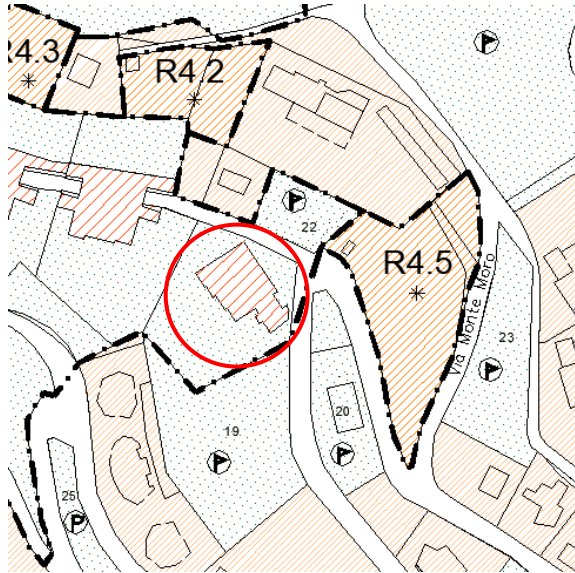
Sotto il profilo ambientale, non si rilevano criticità significative. L'assenza di incremento complessivo della capacità edificatoria – trattandosi di una redistribuzione di volumi già previsti dal Piano – comporta che non vi siano aumenti apprezzabili del carico urbanistico, né pressioni aggiuntive sulle infrastrutture, sulle risorse naturali o sui sistemi ambientali locali. Anche gli effetti su componenti quali qualità dell'aria, risorse idriche o produzione di rifiuti risultano sostanzialmente invariati rispetto allo scenario già pianificato.

L'adeguamento cartografico operato nell'ambito R3.1 contribuisce a una maggiore chiarezza e coerenza dello strumento urbanistico, evitando interpretazioni improprie e favorendo una gestione più ordinata del territorio, senza determinare effetti ambientali negativi.

In conclusione, l'intervento presenta ricadute paesaggistico-ambientali complessivamente neutre o comunque non negative. La sua attuazione, infatti, non introduce nuovi fattori di pressione sul territorio, ma si limita a ottimizzare e completare il tessuto edilizio esistente, migliorandone la qualità e la coerenza, in linea con le esigenze abitative emerse e con i principi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo.

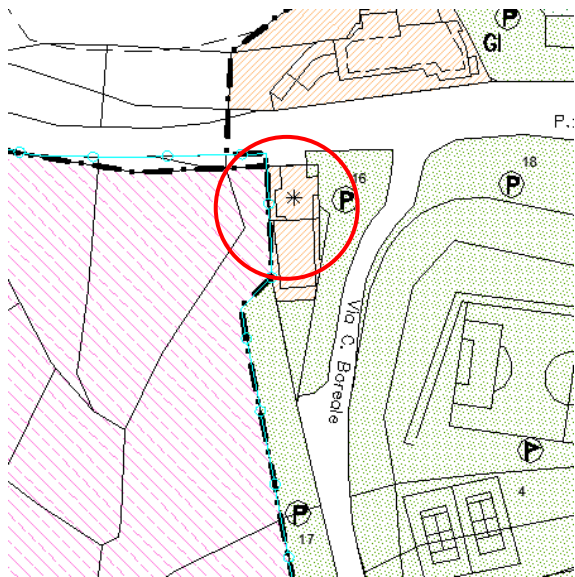
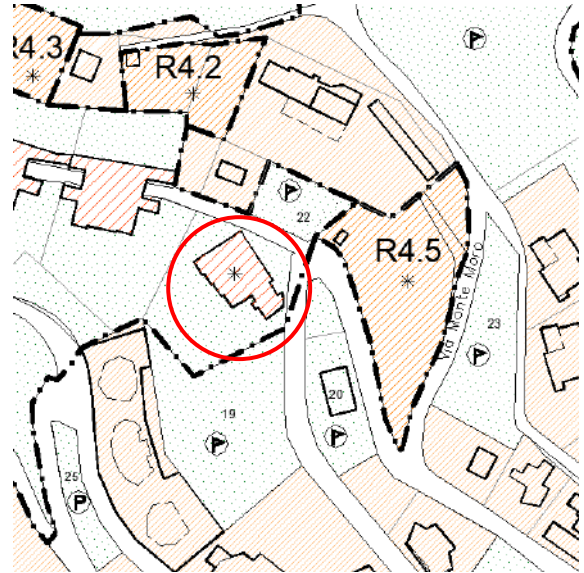
ESTRATTI PRG

VIGENTE

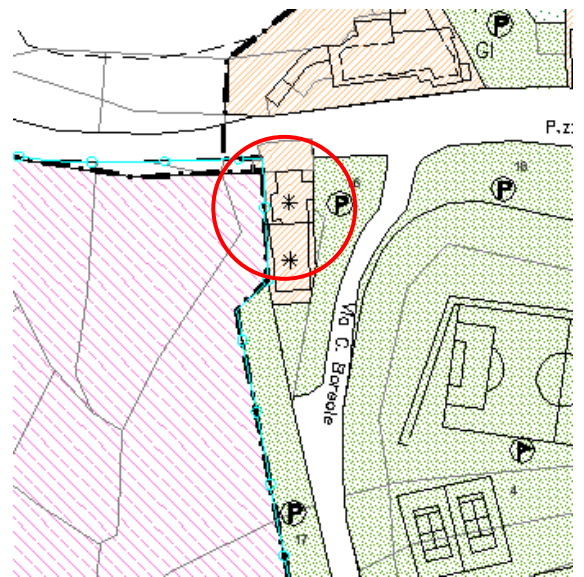


Area R5.1a B.ta Prato Nevoso

VARIATO



Area R3.1 B.ta Prato Nevoso



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare eventuali ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare eventuali ricadute negative
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

FOTO



Area R5.1a B.ta Prato Nevoso



Area R3.1 B.ta Prato Nevoso

3) Nuova area residenziale

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto:</i> Riconoscimento nuova area residenziale R4.30 (estratto 2)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> B.ta Casa Rai, Via Rai <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 6 map. 399 <u>Destinazione vigente:</u> area boscata Eb area agricola produttiva E <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento R4.30 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale (v. art. 29, comma 22, N. di A. per prescrizioni paesaggistico-ambientali) <u>Classificazione geologica:</u> classe II - IIIa1 - IIIInd <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali: - Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: let. c) 150 metri dal torrente Maudagna e let g) I territori coperti da foreste e da boschi; - vincolo idrogeologico	

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda l'individuazione di un nuovo ambito residenziale, denominato R4.30, localizzato a est della Frazione Gosi, presso B.ta Casa Rai, lungo Via Rai. Si tratta di una previsione puntuale finalizzata a rispondere a specifiche esigenze insediative emerse a scala locale.

L'ambito è individuato sul lotto n. 399, censito al Foglio 6 del Catasto, e presenta una superficie territoriale complessiva pari a ~~1.401~~ **1.250** mq. Attualmente, l'area ricade prevalentemente in zona boscata (Eb) e, in misura marginale, in area agricola produttiva (E). La scelta di trasformazione urbanistica interessa quindi un'area non ancora edificata, ma posta in stretta relazione con il tessuto insediativo esistente.

L'intervento prevede l'introduzione di una capacità edificatoria contenuta, pari a 300 metri cubi, da attuarsi mediante intervento diretto. I parametri edilizi stabiliti risultano coerenti con un insediamento di scala ridotta e ben integrato nel contesto: è infatti prevista un'altezza massima degli edifici pari a 7,50 metri, con un massimo di due piani fuori terra. Tali indicazioni, unitamente alle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione e nei regolamenti edilizi vigenti, sono finalizzate a garantire un corretto inserimento urbanistico e paesaggistico del nuovo intervento.

Un elemento di rilievo riguarda l'origine della capacità edificatoria assegnata all'ambito. Essa deriva infatti dal recupero di volumetrie precedentemente stralciate da altri comparti, nell'ambito della presente variante. Ciò consente di mantenere invariato il dimensionamento complessivo del Piano, evitando incrementi del carico urbanistico globale e configurando l'intervento come una redistribuzione delle potenzialità edificatorie già previste.

Dal punto di vista localizzativo, l'ambito R4.30 si colloca in immediata continuità con aree già edificate e urbanizzate, nonché in adiacenza al perimetro dei centri abitati. Tale posizione consente di configurare l'intervento come un completamento del tessuto esistente, piuttosto che come un'espansione isolata o dispersa. La prossimità alle infrastrutture e ai servizi esistenti favorisce inoltre una gestione più efficiente delle risorse e una migliore integrazione funzionale.

È tuttavia presente un limitato consumo di suolo, trattandosi di un'area attualmente non urbanizzata. Tale consumo risulta comunque contenuto sia in termini dimensionali sia in relazione alla tipologia di intervento prevista, che si caratterizza per una bassa densità edilizia e per un impatto complessivo ridotto. La scelta di concentrare l'edificazione in un ambito circoscritto e contiguo al costruito esistente contribuisce a minimizzare gli effetti sul territorio, evitando fenomeni di frammentazione o dispersione insediativa.

Per quanto riguarda le modalità attuative e costruttive, si rimanda al rispetto delle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano e nei regolamenti edilizi vigenti, che garantiranno il controllo degli aspetti qualitativi, tipologici e paesaggistici degli interventi.

L'individuazione dell'ambito R4.30 rappresenta, dunque, un intervento puntuale e mirato, volto a soddisfare esigenze abitative specifiche attraverso una limitata trasformazione del territorio, realizzata in coerenza con il disegno urbanistico complessivo e mediante il

riutilizzo di capacità edificatoria già prevista, assicurando un equilibrato rapporto tra sviluppo insediativo e tutela del contesto.

L'analisi delle ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento evidenzia effetti complessivamente contenuti e gestibili, in relazione alla natura puntuale della trasformazione e alla sua collocazione in stretta continuità con il tessuto edificato esistente.

Un primo elemento di rilievo riguarda la localizzazione dell'ambito, posto in adiacenza a aree già urbanizzate, edificate e poste nella perimetrazione dei centri abitati. Tale configurazione consente di interpretare l'intervento come un completamento del margine urbano, piuttosto che come un episodio di espansione isolata o dispersiva. Ne deriva una maggiore coerenza con l'assetto insediativo esistente e una riduzione degli effetti di frammentazione del paesaggio.

Dal punto di vista del consumo di suolo, l'intervento comporta una trasformazione di una porzione di area attualmente classificata in parte come boscata e in parte agricola. Tuttavia, tale consumo risulta limitato sia sotto il profilo dimensionale (considerata la ridotta estensione dell'ambito) sia in relazione alla modesta capacità edificatoria prevista. La bassa densità dell'intervento e la sua concentrazione in un lotto circoscritto contribuiscono a contenere gli effetti sulle componenti naturali e sulla permeabilità del suolo.

Sotto il profilo paesaggistico, l'impatto visivo dell'intervento si prevede contenuto. I parametri edilizi stabiliti – in particolare l'altezza massima di 7,50 metri e il limite di due piani fuori terra – risultano coerenti con una tipologia edilizia di scala ridotta, compatibile con contesti residenziali a bassa densità. Inoltre, la prossimità al costruito esistente favorisce un inserimento più armonico, evitando la percezione di elementi isolati o incongrui nel paesaggio. Un aspetto importante riguarda la possibilità di mitigare ulteriormente gli impatti attraverso una corretta progettazione architettonica e paesaggistica, demandata al rispetto delle Norme di Attuazione del Piano e dei regolamenti edilizi vigenti. Tali strumenti potranno garantire l'adozione di soluzioni costruttive, materiali e sistemazioni esterne coerenti con il contesto, nonché la salvaguardia, ove possibile, degli elementi vegetazionali esistenti o la loro compensazione.

All'art. 29, comma 22, delle Norme di Attuazione di Piano si inseriscono prescrizioni relative all'inserimento paesaggistico e ambientale dell'ambito in oggetto, unitamente ad ulteriori prescrizioni relative alla compensazione dovuta al consumo di suolo prodotto.

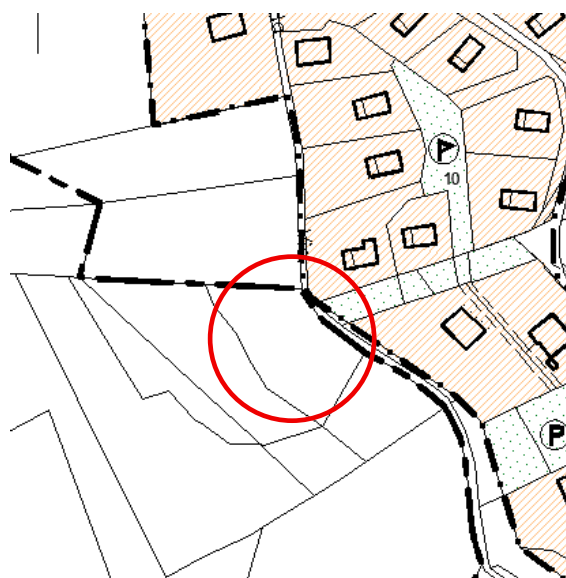
Dal punto di vista ambientale, comunque, non si rilevano criticità significative. L'intervento, per le sue dimensioni contenute, non determina pressioni rilevanti sulle principali componenti ambientali (aria, acqua, suolo), né comporta un incremento significativo dei carichi insediativi. Inoltre, il fatto che la capacità edificatoria derivi da una redistribuzione interna al Piano contribuisce a mantenere invariato il bilancio complessivo delle trasformazioni previste a scala comunale.

In conclusione, le ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento risultano limitate e compatibili con il contesto. La trasformazione proposta, pur comportando un modesto consumo di suolo, si configura come un intervento di completamento urbano, inserito in

modo coerente nel tessuto esistente e potenzialmente in grado di garantire un buon livello di integrazione paesaggistica, a condizione che le fasi progettuali attuative siano condotte con adeguata attenzione alla qualità degli esiti.

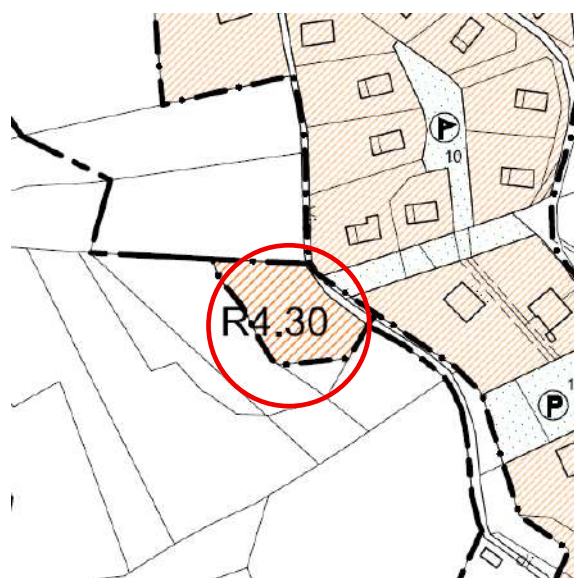
ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



Area R4.30

VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

4) Stralcio area a standard pubblico

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto:</i> stralcio parziale area a parco urbano e riconversione in ambito agricolo (estratto 1)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> B.ta Ressa, Via Alma <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 7 mapp. 334(p), 415(p) <u>Destinazione vigente:</u> area destinata a servizi pubblici: parco urbano <u>Destinazione in variante:</u> area agricola E <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione geologica:</u> classe IIb3 – IIIa1 <u>Classificazione acustica:</u> classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali: - vincolo idrogeologico	

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda una modifica puntuale della destinazione d'uso di una limitata porzione di area attualmente classificata come servizio pubblico a parco urbano, situata presso Borgata Ressa, lungo Via Alma. Nello specifico, l'area interessata insiste su parte dei mappali nn. 334 e 415 del Foglio 7 del Catasto e presenta una superficie complessiva pari a 237 mq.

La proposta consiste nello stralcio parziale di tale porzione dall'ambito destinato a parco pubblico e nella sua contestuale riclassificazione come area agricola produttiva E. Tale scelta deriva da una valutazione dello stato di fatto, che evidenzia come l'area in questione non sia effettivamente funzionale né integrata con il sistema dei servizi pubblici, ma risulti invece pertinenziale a una vicina struttura ubicata in ambito agricolo. Si tratta pertanto di una porzione marginale rispetto al disegno complessivo del parco, priva di un reale utilizzo pubblico e già di fatto riconducibile a un contesto agricolo.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento si configura come un adeguamento dello strumento pianificatorio alla situazione reale dei luoghi. La riclassificazione consente di eliminare un'incongruenza tra previsione di Piano e uso effettivo del suolo, migliorando la coerenza e la leggibilità delle destinazioni urbanistiche.

È importante sottolineare che l'intervento non comporta alcun consumo di suolo, né introduce nuove possibilità edificatorie. La superficie interessata, pur cambiando destinazione urbanistica, non viene resa edificabile e resta comunque inserita in un contesto agricolo, mantenendo quindi un utilizzo compatibile con la tutela del territorio. Inoltre, non si determinano variazioni della capacità edificatoria complessiva del Piano, né incrementi del carico urbanistico.

L'ambito in cui si interviene è già caratterizzato da un contesto edificato e urbanizzato, in continuità con la perimetrazione dei centri abitati. Tuttavia, la porzione oggetto di modifica si presenta come elemento marginale e non strutturante rispetto al sistema dei servizi pubblici, il che rende l'operazione priva di effetti negativi sulla dotazione complessiva di spazi a uso collettivo.

L'intervento rappresenta una modifica di carattere ricognitivo e correttivo, finalizzata a riallineare le previsioni urbanistiche alla realtà esistente. Esso non incide sugli equilibri insediativi né sulle dotazioni territoriali in modo significativo, ma contribuisce a una maggiore coerenza del Piano, senza determinare consumo di suolo, incremento edificatorio o alterazioni rilevanti del contesto urbanistico e territoriale.

L'analisi delle ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento evidenzia effetti sostanzialmente nulli o trascurabili, in considerazione della natura esclusivamente ricognitiva e correttiva della modifica proposta.

In primo luogo, l'intervento non comporta alcuna trasformazione fisica del territorio, ma si limita a recepire a livello pianificatorio una situazione di fatto già consolidata. La porzione di area interessata, infatti, pur essendo formalmente classificata come servizio pubblico a parco urbano, non svolge tale funzione e risulta invece già integrata nell'ambito agricolo circostante come pertinenza di una struttura esistente. La riclassificazione

urbanistica, pertanto, non determina modifiche materiali dello stato dei luoghi, ma ne riconosce l'assetto effettivo.

Dal punto di vista del consumo di suolo, l'intervento è neutro. Non si introducono nuove possibilità edificatorie né si modifica la capacità insediativa complessiva del Piano. La destinazione agricola attribuita all'area esclude ulteriori trasformazioni edilizie e mantiene un uso compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del sito.

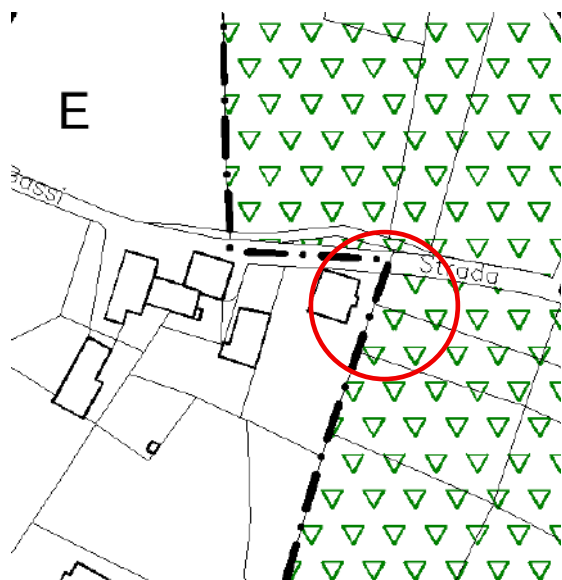
Sotto il profilo paesaggistico, non si registrano impatti negativi. L'area oggetto di intervento è collocata in un contesto già edificato e urbanizzato, in continuità con la perimetrazione dei centri abitati, e non riveste un ruolo significativo all'interno del sistema degli spazi pubblici o del paesaggio percepito. La sua riclassificazione non altera le visuali, l'organizzazione degli spazi aperti né l'equilibrio tra costruito e non costruito.

Al contrario, l'intervento può essere considerato lievemente migliorativo sotto il profilo della coerenza paesaggistica e urbanistica, in quanto elimina una incongruenza tra destinazione pianificata e uso reale del suolo. Il riallineamento tra previsione e stato di fatto contribuisce infatti a una più chiara lettura del territorio e a una gestione più ordinata delle sue componenti.

Dal punto di vista ambientale, non si evidenziano effetti sulle principali matrici (suolo, aria, acqua), né alterazioni degli equilibri ecologici locali. L'assenza di nuove opere o trasformazioni esclude qualsiasi incidenza sulle condizioni ambientali esistenti.

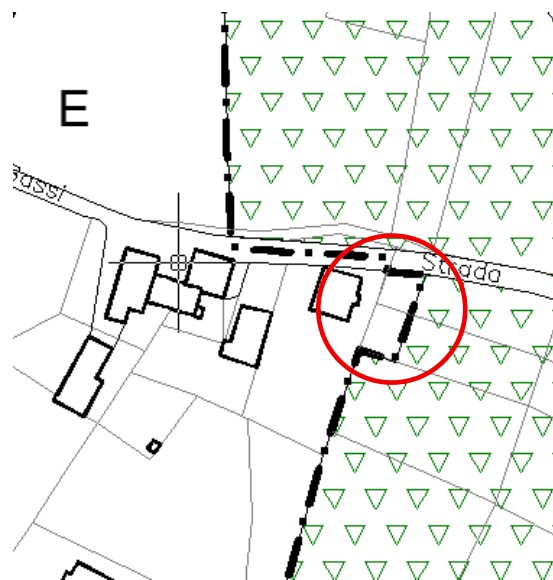
In conclusione, l'intervento presenta ricadute paesaggistico-ambientali nulle, configurandosi come un semplice adeguamento dello strumento urbanistico alla realtà esistente. Esso non introduce nuove pressioni sul territorio, ma contribuisce a una maggiore coerenza e chiarezza della pianificazione, nel rispetto delle condizioni consolidate del contesto.

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



Area agricola

VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

FOTO



Area agricola

5) Recepimento aggiornamento comprensorio sciabile

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto:</i> aggiornamento comprensorio sciabile
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> sud del territorio comunale <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 27, 28, 29 mapp. vari <u>Destinazione vigente:</u> - <u>Destinazione in variante:</u> - <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> aggiornamento comprensorio sciabile autorizzato dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale del 17 febbraio 2025, n. 5-781, secondo le procedure previste dall'art. 5 della Legge Regionale 2/2009 e s.m.i. <u>Classificazione geologica:</u> classe - <u>Classificazione acustica:</u> classe II - III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali: - vincolo idrogeologico; - aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: <i>Lettera c)</i> Fasce di 150 metri da Rio Giovacchini e dal Torrente Maudagna, <i>Lettera d)</i> Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina, <i>Lettera g)</i> I territori coperti da foreste e da boschi (Abetine).	

Al presente punto viene descritto un intervento avente carattere prevalentemente cartografico di aggiornamento che si rende necessario per rispondere ad una determinata necessità palesata all'Amministrazione Comunale. È infatti una conseguenza logica la necessità di “metter mano” allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti di disciplina ed applicazione di questa. Nel caso poi del P.R.G.C. di Frabosa Sottana bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di “datazione” dello strumento urbanistico (approvato nel 2000) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare puntualmente e con il giusto approfondimento tutte le varie casistiche e situazioni che si possono invece presentare nella sua applicazione giornaliera. Pertanto, anche questi aspetti determinano la necessità di avere uno strumento di pianificazione che non sia “ingessato” o eccessivamente statico, bensì che muti con una certa frequenza e soprattutto rapidità. Solo tale caratteristica permette di ottenere un P.R.G. che sia aggiornato e che sia effettivamente in grado di soddisfare le necessità di sviluppo e governo di un territorio.

Essendo però il presente procedimento regolamentato ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.U.R. (variante cosiddetta parziale), le possibilità operative di modifica sono condizionate dal rispetto di alcune prescrizioni atte ad impedire l'introduzione di modifiche alla struttura del Piano o che possano avere ricadute di carattere sovra comunale. Pertanto trattasi di correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici.

Come anticipato l'intervento in previsione interessa un singolo ambito urbanistico, ovvero il cosiddetto comprensorio sciabile, che è prevalentemente parte dell'ambito agricolo. Pare evidente il ruolo di assoluta importanza che ricopre tale attività per il Comune di Frabosa Sottana, e non solo, in quanto la sua presenza determina ricadute economiche che coinvolgono un'ampia area. Va da sé che l'Amministrazione Comunale risulti da sempre particolarmente attenta alle problematiche e alle necessità legate a tale presenza cercando di dare le opportune “risposte”, nei limiti delle possibilità operative tecnico-legislative. Questa posizione, con gli importanti investimenti economici che sono stati impiegati, hanno portato il comprensorio sciabile, che, come detto, interessa differenti ambiti comunali, a ricoprire attualmente un ruolo di assoluta eccellenza e di rilievo in ambito regionale. Ciò detto, risulta, dunque, pienamente giustificato l'interesse pubblico che ha spinto nuovamente l'Amministrazione Comunale ad intervenire sullo strumento urbanistico vigente. La modifica interessa direttamente quello che il P.R.G.C. definisce comprensorio sciabile. Si ricorda che il Comune è dotato del “Piano Piste” ai sensi della Legge Regionale n. 2/2009 con conseguente adeguamento di Piano Regolatore. L'intera zona è regolamentata all'art. 20 delle Norme di Attuazione attualmente denominato “Comprensorio Sciabile”, al quale si deve pertanto fare riferimento per valutare gli interventi e le attività assentite.

L'area sciabile del Comune di Frabosa Sottana è stata autorizzata dalla Regione

Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale del 17 febbraio 2025, n. 5-781, secondo le procedure previste dall'art. 5 della Legge Regionale 2/2009 e s.m.i.

Le modifiche che si introducono con il presente atto aggiornano l'area sciabile recependo le variazioni conseguenti alle progettazioni in corso nel comprensorio di Prato Nevoso e introducono alcune modifiche indispensabili al fine di rendere possibili alcuni importanti interventi di potenziamento, nell'ottica del miglioramento dell'offerta turistica. Tale lavoro è stato redatto al fine di ottemperare agli articoli n. 5-6 della Legge Regionale n. 2 del 26 gennaio 2009 – *“Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo in attuazione della normativa nazionale vigente ed interventi a sostegno della garanzia delle condizioni di sicurezza sulle aree sciabili, dell'impiantistica di risalita e dell'offerta turistica”* – ed alla Legge Regionale n. 1 del 07 febbraio 2017 – *“Revisione della disciplina regionale in materia di sicurezza nella pratica degli sport montani invernali ed estivi e disciplina delle attività di volo in zone di montagna. Modifiche della legge regionale 26 gennaio 2009, n. 2”*. Gli elaborati relativi all'aggiornamento relativo alle aree sciabili e di sviluppo montano, che origina la necessità di tale variante urbanistica, sono stati redatti in conformità con quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2009 n. 89-13029 *“Criteri ed istruzioni procedurali per l'individuazione e/o la variazione delle aree sciabili”*.

L'area sciabile del Comune di Frabosa Sottana è inclusa nel comprensorio del Mondolè, quest'ultimo rappresenta il polo sciistico di maggiori dimensioni della Provincia di Cuneo sia per numero degli impianti sia per lunghezza complessiva delle piste da sci. La porzione di territorio in ambito amministrativo del Comune di Frabosa Sottana rappresenta la zona posta più a sud del comprensorio e include le due macro-aree facenti capo alle stazioni sciistiche di Prato Nevoso e di Artesina. Nel complesso l'area sciabile, così come individuata nello strumento urbanistico include una vasta area (554 ha) posta nella porzione sud del territorio comunale. Complessivamente l'area sciabile nel territorio comunale di Frabosa Sottana include aree che coprono un dislivello di circa 785 m dagli 1.300 m dell'imbarco della seggiovia Castellino (Artesina) ai 2.085 m in corrispondenza dello sbarco delle sciovie della Tura. L'area sciabile, come già indicato, è suddividibile in due macro-aree la prima costituita dall'area sciabile della stazione sciistica di Prato Nevoso che si sviluppa nella porzione est della testata della valle Maudagna; la seconda costituita dalla stazione sciistica di Artesina nella porzione ovest. Le due aree sono collegate sci ai piedi; da Prato Nevoso ad Artesina si utilizza una pista di collegamento che dallo sbarco della Telecabina Rossa conduce sino alla loc. Colletto di Artesina mentre da Artesina verso Prato Nevoso si utilizza la seggiovia quadriposto Rocche Giardina che conduce sino sul versante a monte della località Balma consentendo l'accesso alle piste del sottobacino del Caudano di Prato Nevoso.

Prato Nevoso, è considerata tra le stazioni del Monregalese con maggior vocazione sciistica, capace di un'offerta turistica complessiva molto variegata e particolarmente apprezzata e frequentata da una clientela costituita da sciatori principianti e medi, che per la disposizione, la dislocazione e la lunghezza delle piste, trovano la giusta dimensione per

soddisfare le specifiche esigenze sportive. L'altitudine varia da 1.458 m (zona Conca) ai 1.929 m s.l.m. (sbarco seggiovia biposto denominata Rossa). L'area è collegata superiormente con il sottobacino di Monte Malanotte (stazione sciistica di Frabosa Soprana) mediante opportuna pista di raccordo. L'area sciabile di Prato Nevoso, nonostante la forma ad anfiteatro è suddivisibile in due sotto-bacini sciistici abbastanza distinti come di seguito descritti. Il sotto-bacino della conca, ha un accesso principale dall'ingresso dell'insediamento di Prato Nevoso e un accesso secondario dal Colle del Prel. L'orientamento è prevalentemente nord ovest; la quota di base è di 1.458 m s.l.m., mentre quella di arrivo è di 1.690 m s.l.m., con un dislivello complessivo di 232 m. La conca è particolarmente adatta agli sciatori principianti e costituisce un'importante connessione tra la parte residenziale dell'abitato ed il comprensorio sciabile, la cui organizzazione è strategica per il rilancio della località. Dalla zona a monte del sotto-bacino, è possibile connettersi con la vicina stazione di sci di Frabosa Sottana mediante la seggiovia Malanotte-Prel. Il sotto-bacino del Caudano, è collegato sciisticamente con la Conca ed ha anche un accesso stradale indipendente (strada del Caudano). La quota inferiore di questo bacino è di 1.548 m s.l.m., mentre quella superiore di 1.927 m s.l.m., con un dislivello complessivo di 379 m; l'esposizione dell'area è a Nord - NordOvest. Questa area è una zona adatta a sciatori di media capacità in quanto si tratta comunque di piste di ridotta lunghezza (stante il modesto dislivello). Dal sotto-bacino di Caudano, oggi si raggiunge la zona della Balma da cui proseguendo si raggiunge la stazione di Artesina, anch'essa inserita nel comprensorio del Mondolè ski. Oggi la connessione con Artesina è pienamente attuata grazie alla realizzazione di una nuova pista di collegamento.

Artesina, è considerata la stazione del Monregalese con maggiore specializzazione dal punto di vista sciistico, per la disposizione, la dislocazione e la lunghezza delle piste, oltre che per le discrete condizioni d'innevamento, infatti, di norma gli impianti di Artesina sono gli ultimi a chiudere, in genere ad aprile. L'altitudine varia da 1.300 m (Artesina Bassa) ai 2.085 m s.l.m. (sbarco sciovie della Tura in prossimità del rilievo denominato Cima Durand). L'area sciabile di Artesina è suddivisibile in tre sotto-bacini sciistici abbastanza distinti come di seguito descritti. Il sotto-bacino di Pogliola, corrisponde alla parte centrale dell'anfiteatro ed è direttamente accessibile dall'insediamento di Artesina (quota 1.300 m s.l.m.); presenta una diramazione superiore verso le Rocche Giardina (da cui si realizza il collegamento con Prato Nevoso) e una verso la Colla Bauzana e il settore Cima Durand e Turra. L'esposizione prevalente è a Nord-Nord/Est. Il sotto-bacino di Pogliola, per pendenza ed esposizione delle piste, è relativamente poco adatto agli sciatori principianti. L'altitudine varia da 1.300 m (Artesina Bassa) ai 1.926 m s.l.m. (sbarco seggiovia Rocche Giardina). Il sotto-bacino del Gaviot, ha un accesso indipendente dalla località Artesina Quota 1400 ed è collegato al settore di Pogliola solo da piste di trasferimento. L'esposizione prevalente dell'area è Nord-Ovest ed è caratterizzato nella parte inferiore, da pendenze dolci e discreto soleggiamento, presentando condizioni favorevoli anche per gli sciatori principianti. L'altitudine varia da 1.385 m (imbarco seggiovia 2p Colletto) ai 1.631 m s.l.m. (sbarco seggiovia Colletto). Il sotto-bacino Durand - Turra, il cui accesso è realizzato sia da Artesina che dal settore Pogliola con seggiovie biposto; corrisponde al lungo versante

settentrionale della cima Durand (Costa della Turra) e al breve versante Sud-Est della medesima cima (dalla vetta alla Colla di Bauzana). Si tratta di un'area sciabile ampia, panoramica e soleggiata, adatta alla realizzazione di piste per sciatori medi e principianti. Le piste che da Cima Durand scendono verso Artesina bassa, lungo la Costa della Turra o passando dalla Colla Bauzano (e da Sella Pogliola), hanno una lunghezza notevole e rivestono un apprezzabile interesse sciistico. Da rilevare come le due sciovie della Turra, la sciovia per Colla Bauzano e gran parte dell'area sciabile della Turra non rientrano in territorio del Comune di Frabosa Sottana. L'altitudine varia da 1.300 m (Artesina Bassa) ai 2.085 m s.l.m. (sbarco sciovie della Tura in prossimità del rilievo denominato Cima Durand). Il nuovo collegamento con la Valle Ellero è garantito da due sciovie biposto che a partire dalla località Rastello (Alta Valle Ellero) garantiscono l'accesso al sotto-bacino della Turra. Tale area insiste su territorio in ambito amministrativo del Comune di Roccaforte Mondovì.

Entrando nel merito delle modifiche ed aggiornamenti che si introducono con il presente atto, si illustra come per il comprensorio di Prato Nevoso, nell'Area della Conca, si preveda: l'eliminazione della superficie di area sciabile che include il tapis roulant denominato "Pratolandia" (lo stralcio dell'area fa seguito all'eliminazione del tappeto dalle infrastrutture sciistiche in quanto da anni viene utilizzato per attività turistiche invernali/estive non legate allo sci); lo stralcio di una modesta area perimetrale nella porzione superiore della conca, lato verso l'abitato di Prato Nevoso (l'area sciabile viene in tale tratto a ridosso dell'area urbanizzata fatta coincidere con la pista da sci includendo le infrastrutture dedicate (impianto di illuminazione in notturno); l'eliminazione del tratto di area sciabile che collega il Colle del Prel con la pista denominata Prel (tale tratto viene eliminato per la difficoltà di gestione dell'innevamento).

Sempre per quanto riguarda Prato Nevoso, nell'area Caudano-Alpet si prevede: l'eliminazione dell'area ASpa2 in quanto con la presentazione del progetto relativo alla nuova seggiovia 8 posti "Blu" si è deciso in non prolungare il tracciato funiviario sino alla zona cacuminale del rilievo; lo stralcio di due modeste aree perimetrali poste a monte della località Case Arfel (tale ridefinizione viene operata in quanto su tali aree non sono previste infrastrutture né tantomeno si prevedono interventi dedicati all'attività sciistica); l'inserimento di una nuova superficie facente capo all'area ASa2 per consentire la previsione di progetto del nuovo invaso in loc. Sorie del Caudano (ABp1).

A Prato Nevoso, area Caudano-Sapè, le modifiche riguardano: la riduzione dell'area ASn1 in quanto la porzione che comprende le condotte dalla stazione di pompaggio in loc. Caudano sino al rio Giovacchino sono state realizzate e quindi l'area di pertinenza viene inclusa nell'ASa2; l'individuazione di una traccia di progetto per la realizzazione di una slittovia sul versante nord del rilievo denominato Trucca-Sapè.

Nel comprensorio di Artesina, Area della Selletta, nell'area compresa tra Artesina Bassa e la Trucca della Tura si è proceduto all'ampliamento dell'area sciabile (Asa1) prevedendo una nuova area che include l'itinerario di scia alpinismo sul versante est del rilievo. Sempre sul rilievo si prevede una nuova linea di progetto dell'impianto di sostituzione della

seggiovia biposto “Castellino”. Si precisa che la nuova area si sviluppa su superfici di proprietà del Comune di Frabosa Sottana della società di Artesina e della Comunità della Tura.

Nell’Area del Colletto, nel comprensorio di Artesina, si prevede l’eliminazione dell’area sciabile nel tratto compreso tra le piste da sci e il punto ristoro del colletto. L’area viene modificata per razionalizzare ed armonizzare le superfici di pertinenza del punto di ristoro.

Infine, nell’Area della Balma, che interessa le superfici di collegamento sci ai piedi tra il comprensorio di Artesina e di Prato Nevoso, si prevede: l’eliminazione della vecchia ASpa3 che diventa a tutti gli effetti area sciabile attrezzata ed entra a far parte dell’ASa2 [questa modifica è dovuta al fatto che il collegamento sci ai piedi tra lo sbarco della seggiovia Rocche Giardina (Artesina) e la località Costa Losera in questi ultimi anni avviene utilizzando sia la vecchia pista sia una nuova pista posta più in destra idrografica che in questi ultimi anni viene utilizzata molto più di frequente in quanto di più facile gestione in caso di scarso innevamento]; la modifica del tracciato dell’impianto in progetto con leggera traslazione in destra idrografica e riduzione dello sviluppo complessivo mediante arretramento della stazione di sbarco; l’ampliamento dell’area sciabile inserendo un tratto di superficie di proprietà del Comune di Frabosa Sottana che si sovrappone alla viabilità sterrata di accesso al Rifugio Balma (tale ampliamento viene reso necessario in quanto la viabilità viene regolarmente utilizzata dai mezzi battipista durante la stagione invernale).

Per quanto riguarda l’aspetto normativo non si intende prevedere, con il presente procedimento, modifiche a quanto attualmente regolamentato dall’articolo vigente. All’art. 20, comma 6, delle N. di A., si inserisce esclusivamente per completezza la previsione dell’impianto di bob su monorotaia di Trucca-Sapè che si va ad unire agli altri interventi di analoga tipologia già attualmente assentiti. Si può dunque affermare con certezza che la variante in oggetto riguarda esclusivamente il recepimento di quanto attualmente assentito in materia di comprensorio sciabile e delle sue componenti.

Con le modifiche descritte non si determina alcuna modifica relativa a volumetrie o superfici edificatorie. Ciò significa che non occorre produrre alcuna ulteriore verifica atta a dimostrare il non incremento di C.I.R., superfici territoriali o S.U.L. di qualsivoglia destinazione.

Per quanto riguarda le verifiche occorre ancora precisare un aspetto importante per dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di una limitazione introdotta con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l’art. 17 ove sono per l’appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell’art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all’interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di “controllo” per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo

alla lettera g) il seguente limite: “non incidono sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recate dal P.R.G. vigente”. Analizzandolo con attenzione si può evincere che le previsioni di modifica normativa non contrastano in alcun modo con quanto riportato. Infatti, come prima cosa la norma non consente di “incidere” sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo prevedendo di mantenere le limitazioni in essere. La seconda preclusione è data dall’impossibilità di modifica della classificazione geologica prevista per le singole aree dal piano; anche in questo caso non si prevede alcun intervento che determini variazioni alle perimetrazioni delle singole classi previste dallo strumento urbanistico vigente. Pertanto, non si scorge alcun’altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale.

Le modifiche proposte non determinano significativi impatti sulle principali componenti ambientali e paesaggistiche. In generale gli interventi sono coerenti con i principali regolamenti e normative paesaggistico-ambientali fermo restando che i nuovi interventi previsti dovranno recepire le condizioni ambientali che scaturiranno durante l’iter amministrativo dei processi autorizzativi. La variante urbanistica si conforma esclusivamente come un recepimento di quanto approvato in sede regionale.

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

6) Modifiche di carattere normativo

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: revisione norma specifica vigente ambito R5.1b Prato Nevoso
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale	
<u>Localizzazione:</u> Loc. Prato Nevoso - Via Corona Boreale <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 29 mapp. vari <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di nuovo impianto R5.1b Prato Nevoso <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di nuovo impianto R5.1b Prato Nevoso <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale e ricettiva secondo quanto determinato all'art 29, comma 15 delle N. di A. Si rimuove il vincolo localizzativo relativo alle volumetrie a destinazione ricettiva. <u>Classificazione geologica:</u> classe II - IIIind <u>Classificazione acustica:</u> classe II - III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> si opera in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale - vincolo idrogeologico - Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (faggete)	

Proposta di variante	Oggetto: revisione norma specifica vigente area per servizi di tipo sportivo-ricreativo in ambito R3.1 Prato Nevoso
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Loc. Prato Nevoso <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 29 mapp. vari <u>Destinazione vigente:</u> area servizi a verde attrezzato e impianti sportivi in ambito R3.1 Prato Nevoso <u>Destinazione in variante:</u> area servizi a verde attrezzato e impianti sportivi in ambito R3.1 Prato Nevoso <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione servizi a verde e sport secondo quanto determinato dalle N. di A. All'art. 29, comma 20, si determina la possibilità di edificare due strutture accessorie invece che una, senza incremento della SUL attualmente assentita. <u>Classificazione geologica:</u> classe II - IIIind <u>Classificazione acustica:</u> classe II - III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> si opera in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale - vincolo idrogeologico	

Proposta di variante	Oggetto: revisione norma specifica vigente area R5.1a Prato Nevoso
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Loc. Prato Nevoso <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 29 mapp. vari <u>Destinazione vigente:</u> area di nuovo impianto R5.1a Prato Nevoso <u>Destinazione in variante:</u> area di nuovo impianto R5.1a Prato Nevoso <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale. All'art. 29, comma 15, si richiama al c.13 del medesimo articolo per definire modalità di realizzazione di loggiati. <u>Classificazione geologica:</u> classe II - IIIind <u>Classificazione acustica:</u> classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> si opera in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale - vincolo idrogeologico - Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina	

Proposta di variante	Oggetto: suddivisione in comparti A-B-C parte dell'area residenziale R3.6 B.ta Ricbon (estratto 2)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> B.ta Ricbon, Via Rai <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 6 mapp. 183, 720, 1127, 1138 <u>Destinazione vigente:</u> area a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione R3.6 <u>Destinazione in variante:</u> area a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione R3.6 comparti A, B e C <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale con suddivisione in comparti A, B, C (ved. art. 29, c. 19, N. di A.) <u>Classificazione geologica:</u> classe II <u>Classificazione acustica:</u> classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade parzialmente in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali quali: - vincolo idrogeologico	

All'interno della prima tabella si descrive un intervento che si configura come una modifica puntuale alle Norme di Attuazione vigenti, riferite all'ambito urbanistico R5.1b, localizzato a sud della località Prato Nevoso lungo Via Corona Boreale. Si tratta di un'azione di revisione normativa che non altera i parametri edificatori complessivi già stabiliti dal Piano, ma interviene esclusivamente sulle modalità di distribuzione spaziale delle volumetrie destinate alla funzione ricettiva.

Attualmente, l'articolo 29, comma 15, delle Norme di Attuazione prevede che, all'interno dell'ambito R5.1b, una quota definita di volumetria sia obbligatoriamente destinata a strutture ricettive (quali alberghi o altre attrezzature conformi alla normativa di settore, tra cui la L. 217/83). Tale previsione è accompagnata da una rigida articolazione localizzativa, che impone la realizzazione di 12.000 metri cubi a nord della strada del Caudano e di ulteriori 5.000 metri cubi a sud della medesima infrastruttura.

Questa impostazione, pur rispondendo originariamente a una logica pianificatoria di organizzazione funzionale dell'ambito, nel tempo ha evidenziato elementi di criticità sotto il profilo attuativo. In particolare, la predeterminazione vincolante della localizzazione delle volumetrie ricettive ha limitato la flessibilità progettuale, rendendo più complessa la concreta realizzazione degli interventi, soprattutto in relazione alle dinamiche del mercato turistico e alle esigenze operative degli operatori del settore.

Alla luce di tali considerazioni, l'intervento proposto si pone l'obiettivo di semplificare e rendere più efficace l'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti. In termini operativi, esso consiste nello stralcio della specifica indicazione localizzativa delle volumetrie ricettive, eliminando la distinzione tra la porzione a nord e quella a sud della strada del Caudano. Conseguentemente, viene introdotta la possibilità di distribuire liberamente, all'interno dell'intero ambito R5.1b, la quota di edificazione destinata a funzione ricettiva, senza vincoli di posizionamento predeterminati.

È importante sottolineare che tale modifica non comporta alcuna variazione della capacità edificatoria complessiva, né per la destinazione residenziale né per quella ricettiva. Le quantità volumetriche restano invariate, così come rimane immutata la destinazione d'uso complessiva prevista dal Piano. L'intervento si limita dunque a incidere sulla componente distributiva e localizzativa, introducendo un maggiore grado di flessibilità senza alterare gli equilibri urbanistici complessivi.

Dal punto di vista territoriale, l'ambito interessato risulta già ampiamente urbanizzato e in gran parte edificato, inserito all'interno del perimetro dei centri abitati. Pertanto, la modifica proposta non determina alcun nuovo consumo di suolo, né comporta espansioni insediative verso aree libere o agricole. Al contrario, essa si configura come un'azione di ottimizzazione delle potenzialità già previste, finalizzata a favorire una più efficace valorizzazione del patrimonio edilizio e delle funzioni turistiche esistenti.

L'intervento si configura, dunque, come una revisione normativa di carattere migliorativo, orientata alla semplificazione attuativa e all'incremento della flessibilità progettuale, nel pieno rispetto delle previsioni pianificatorie vigenti e senza incidere sugli assetti

insediativi o sul carico urbanistico complessivo dell'area.

L'analisi delle ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento deve necessariamente partire dalla sua natura, che si configura come una modifica esclusivamente normativa e distributiva, priva di effetti sulle quantità edificatorie complessive e sull'estensione delle superfici urbanizzate. Tale caratteristica rappresenta l'elemento centrale per comprenderne la sostanziale neutralità sotto il profilo degli impatti.

In primo luogo, va evidenziato come l'intervento non comporti alcun incremento della capacità edificatoria, né per la destinazione residenziale né per quella ricettiva. Le volumetrie complessive già previste dal Piano restano inalterate, così come non viene modificata la perimetrazione dell'ambito urbanistico R5.1b. Di conseguenza, non si determinano effetti aggiuntivi in termini di carico urbanistico, pressione antropica o fabbisogno di infrastrutture e servizi rispetto allo scenario già valutato e pianificato.

Un ulteriore elemento rilevante riguarda l'assenza di nuovo consumo di suolo. L'intervento si colloca infatti all'interno di un ambito già urbanizzato e in gran parte edificato, inserito nel perimetro dei centri abitati. Ciò implica che le trasformazioni future continueranno a interessare superfici già compromesse o comunque destinate all'edificazione, senza coinvolgere aree agricole, naturali o di particolare pregio paesaggistico. Sotto questo profilo, la modifica normativa risulta coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente, oggi centrali nelle politiche territoriali.

Dal punto di vista strettamente paesaggistico, l'eliminazione del vincolo di localizzazione puntuale delle volumetrie ricettive (precedentemente suddivise tra nord e sud della strada del Caudano) introduce un maggiore grado di flessibilità nella progettazione degli interventi. Tale flessibilità può tradursi, potenzialmente, in un miglior inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni, consentendo di adattare la collocazione dei volumi alle caratteristiche morfologiche, altimetriche e percettive dei luoghi, piuttosto che a uno schema rigido predefinito.

In questo senso, la modifica può essere letta anche come un'opportunità: la possibilità di concentrare o distribuire le funzioni ricettive in modo più coerente con l'assetto insediativo esistente e con le visuali paesaggistiche potrebbe favorire soluzioni progettuali più equilibrate e meno impattanti. Ad esempio, si potranno evitare localizzazioni forzate in punti particolarmente esposti o sensibili dal punto di vista percettivo, privilegiando invece aree già caratterizzate da una maggiore densità edilizia o da minore visibilità.

Tuttavia, tale maggiore libertà localizzativa richiede, in fase attuativa, un'attenzione progettuale più elevata. Venendo meno un vincolo distributivo rigido, diventa infatti fondamentale che gli strumenti attuativi e i singoli progetti garantiscano un adeguato controllo della qualità paesaggistica degli interventi, evitando fenomeni di concentrazione eccessiva o disomogenea delle volumetrie ricettive che potrebbero alterare l'equilibrio visivo e morfologico dell'ambito.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, non si rilevano impatti significativi aggiuntivi rispetto alla situazione già prevista. Le componenti ambientali principali – quali suolo,

sottosuolo, risorse idriche, qualità dell'aria e sistemi ecologici – non subiscono variazioni sostanziali, in quanto l'intervento non introduce nuove trasformazioni ma si limita a modificare la distribuzione interna di quelle già ammesse. Anche sotto il profilo delle emissioni, dei consumi energetici e della produzione di rifiuti, non sono attesi incrementi rispetto allo scenario pianificato, essendo invariato il dimensionamento complessivo degli insediamenti.

In conclusione, l'intervento presenta ricadute paesaggistico-ambientali complessivamente neutre o potenzialmente migliorative. La sua efficacia dipenderà in larga misura dalla qualità delle scelte progettuali che verranno adottate in fase attuativa: la maggiore flessibilità introdotta potrà infatti tradursi in un miglior inserimento nel contesto, a condizione che venga accompagnata da un'attenta valutazione delle caratteristiche locali e da un adeguato controllo degli esiti compositivi e paesaggistici.

Nella seconda tabella si illustra un intervento normativo che riguarda un'area destinata a servizi di tipo sportivo-ricreativo situata in Località Prato Nevoso, ricompresa all'interno dell'ambito urbanistico R3.1 così come individuato dagli strumenti di pianificazione vigenti. Si tratta di un ambito già disciplinato dalle Norme di Attuazione di Piano, che ne definiscono in modo puntuale le funzioni ammesse e i relativi parametri edilizi.

In particolare, l'articolo 29, comma 20, delle Norme di Attuazione consente la realizzazione di impianti e strutture sportive fruibili sia nella stagione estiva sia in quella invernale, includendo attività quali calcio, calcetto, tennis, pallavolo, golf, pattinaggio e altre discipline compatibili con la vocazione turistico-ricreativa dell'area. A supporto di tali attività, la normativa vigente prevede inoltre la possibilità di realizzare un edificio accessorio destinato a servizi, comprendente spogliatoi, locali per il deposito e la manutenzione delle attrezzature, servizi igienici, uffici di gestione e locali tecnici per gli impianti, stabilendo una superficie utile lorda (S.U.L.) massima complessiva pari a 250 mq.

L'intervento proposto si configura come una modifica puntuale di tale previsione, finalizzata a migliorarne la funzionalità e, al contempo, a ridurre l'impatto paesaggistico. In luogo dell'attuale previsione di un unico edificio accessorio, si intende introdurre la possibilità di realizzare due strutture distinte, mantenendo invariato il limite complessivo di S.U.L. pari a 250 mq. Non si determina quindi alcun incremento della capacità edificatoria, ma esclusivamente una diversa articolazione distributiva delle superfici già assentite.

La suddivisione in due manufatti consente una maggiore flessibilità nella progettazione e nell'organizzazione degli spazi di servizio. In un ambito ampio e articolato come quello destinato alle attività sportive, la possibilità di distribuire le funzioni accessorie in due punti distinti permette infatti di ottimizzare i percorsi, migliorare l'accessibilità alle diverse aree di gioco e rendere più efficiente la gestione complessiva delle strutture. Ad esempio, spogliatoi e depositi potranno essere collocati in prossimità delle principali zone di attività, evitando concentrazioni funzionali eccessive e riducendo la necessità di spostamenti interni.

Sotto il profilo paesaggistico, la scelta di articolare la volumetria in due corpi edilizi

di dimensioni più contenute rispetto a un unico edificio contribuisce a mitigare l'impatto visivo dell'intervento. Volumi più piccoli e meglio distribuiti risultano infatti generalmente più facilmente integrabili nel contesto, soprattutto in ambiti a forte valenza paesaggistica come quello di Prato Nevoso, caratterizzato da un equilibrio tra elementi naturali e infrastrutture turistiche. Tale soluzione consente inoltre una maggiore adattabilità alle condizioni morfologiche del terreno, favorendo un inserimento più armonico rispetto alla configurazione altimetrica e alle visuali esistenti.

È importante sottolineare che l'intervento si colloca all'interno di un'area già urbanizzata e destinata a servizi, compresa nel perimetro dei centri abitati e già individuata dal Piano come ambito idoneo allo sviluppo di attività sportive e ricreative. Non si prevede alcun incremento delle dotazioni territoriali, né della capacità edificatoria complessiva, né tantomeno del consumo di suolo. L'azione proposta si configura dunque come un intervento di natura qualitativa, volto a migliorare l'organizzazione e la fruibilità degli spazi esistenti senza introdurre nuove pressioni sul territorio.

La modifica normativa proposta rappresenta, dunque, un adeguamento mirato delle previsioni vigenti, orientato a coniugare esigenze funzionali e attenzione al contesto paesaggistico. La possibilità di realizzare due strutture accessorie, a parità di superficie complessiva, consente infatti di ottenere una migliore distribuzione dei servizi e una riduzione dell'impatto visivo, contribuendo a una più equilibrata integrazione dell'area sportiva nel contesto territoriale di riferimento.

L'analisi delle ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento evidenzia un quadro complessivamente favorevole, in ragione della sua natura puntuale e non espansiva, nonché della scelta progettuale orientata alla mitigazione degli impatti visivi.

In primo luogo, occorre sottolineare che l'intervento non comporta alcuna modifica della capacità edificatoria complessiva né delle dotazioni superficiali degli standard urbanistici. La superficie utile lorda massima rimane infatti invariata, così come non vengono introdotte nuove previsioni insediative. Questo elemento esclude a priori l'insorgere di impatti aggiuntivi in termini di carico urbanistico, consumo di risorse o pressione antropica rispetto a quanto già previsto e valutato dal Piano vigente.

Un aspetto particolarmente rilevante riguarda l'assenza di nuovo consumo di suolo. L'intervento si colloca interamente all'interno di un ambito già urbanizzato, già destinato a servizi sportivo-ricreativi e compreso nel perimetro dei centri abitati. Le trasformazioni previste interessano quindi superfici già compromesse dal punto di vista urbanistico, senza coinvolgere aree naturali, agricole o paesaggisticamente integre. Ciò risulta pienamente coerente con i principi di sostenibilità territoriale e di contenimento dell'espansione urbana.

Dal punto di vista paesaggistico, la modifica proposta introduce elementi di miglioramento rispetto alla configurazione attualmente prevista. La possibilità di realizzare due strutture accessorie in luogo di un unico edificio consente infatti di ridurre l'impatto visivo complessivo delle volumetrie. La frammentazione del costruito in corpi edilizi di dimensioni più contenute favorisce una migliore integrazione con il contesto circostante, evitando

la presenza di un volume unico potenzialmente più percepibile e invasivo.

Questa soluzione permette inoltre una più efficace adattabilità alle caratteristiche morfologiche e altimetriche del sito. La distribuzione delle strutture in punti differenti dell'area consente di sfruttare al meglio le condizioni locali, inserendo i manufatti in modo più discreto rispetto alle visuali principali e alle linee di percezione del paesaggio. Ne deriva un assetto complessivo più equilibrato, in grado di dialogare in maniera più armonica con l'intorno, caratterizzato dalla compresenza di spazi aperti e attrezzature sportive.

Sotto il profilo ambientale, non si rilevano effetti negativi significativi. Le componenti ambientali – quali suolo, sottosuolo, acque, aria e sistemi ecologici – non subiscono variazioni sostanziali, in quanto l'intervento non introduce nuove superfici impermeabilizzate oltre quelle già consentite, né altera in modo significativo le condizioni esistenti. Anche sotto il profilo dei consumi energetici, delle emissioni e della produzione di rifiuti, non sono attesi incrementi rispetto allo scenario già previsto.

Al contrario, la migliore distribuzione funzionale delle strutture accessorie può contribuire indirettamente a una gestione più efficiente dell'area sportiva, con potenziali benefici anche in termini di organizzazione dei flussi e riduzione degli spostamenti interni, seppur in misura contenuta.

In conclusione, l'intervento presenta ricadute paesaggistico-ambientali complessivamente positive o comunque neutre. La scelta di articolare le volumetrie in due strutture, a parità di superficie complessiva, rappresenta un elemento qualificante in termini di inserimento paesaggistico, consentendo di coniugare le esigenze funzionali dell'area sportiva con una maggiore attenzione alla qualità visiva e all'integrazione nel contesto territoriale, senza generare nuove pressioni sull'ambiente.

All'interno della terza tabella si intende descrivere un intervento che riguarda un'integrazione puntuale alla normativa vigente relativa all'ambito residenziale di nuovo impianto R5.1a, localizzato presso la Frazione Prato Nevoso. Si tratta di un ambito già pressoché completamente attuato, dotato delle necessarie opere di urbanizzazione e caratterizzato da un tessuto edilizio sostanzialmente consolidato.

Le Norme di Attuazione di Piano, e in particolare l'articolo 29, comma 15, stabiliscono che per tale ambito è ammesso il completamento degli edifici non ultimati mediante concessione singola, nel rispetto dei volumi già approvati. L'intervento proposto si inserisce in questo quadro normativo con una finalità integrativa e chiarificatrice, volta a disciplinare in modo più preciso il trattamento di specifiche tipologie edilizie già presenti, quali i loggiati.

In particolare, la modifica introduce la possibilità di applicare ai loggiati – qualora risultino definiti su tre lati da chiusure e pertanto assimilabili a volumi esistenti – le disposizioni di cui al comma 13 (nei primi due capoversi) del medesimo articolo 29. Tale richiamo normativo consente di estendere a questi elementi edilizi le modalità di intervento

previste per ambiti considerati a capacità insediativa esaurita, come già disciplinato per altre aree analoghe del territorio comunale.

Il comma 13, infatti, richiama l'applicazione dell'articolo 13 delle Norme di Attuazione, limitatamente a interventi che non comportino incremento della capacità insediativa residenziale teorica. Le tipologie di intervento ammesse comprendono manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione), realizzazione di volumi tecnici, ampliamenti e sopraelevazioni una tantum, nonché adeguamenti igienico-funzionali. In particolare, questi ultimi consentono, tra le altre cose, la realizzazione di verande o la chiusura di rientranze e logge, purché riferiti a singole unità immobiliari, non cumulabili tra loro e nel rispetto dell'unitarietà compositiva e architettonica delle facciate.

L'integrazione normativa proposta ha quindi lo scopo di chiarire e rendere applicabili tali disposizioni anche ai loggiati presenti nell'ambito R5.1a, riconoscendone la natura di volumi esistenti quando opportunamente configurati. In questo modo, si offre una maggiore certezza interpretativa e operativa, consentendo interventi di adeguamento e completamento coerenti con le esigenze abitative contemporanee, senza alterare gli equilibri urbanistici complessivi.

È fondamentale sottolineare che l'intervento non comporta alcun incremento della capacità edificatoria né introduce nuove possibilità di espansione. Le trasformazioni ammesse restano infatti contenute entro i limiti dei volumi esistenti e delle disposizioni già previste dalla normativa vigente. Non si determina inoltre alcun consumo di suolo, trattandosi di operazioni che interessano esclusivamente il patrimonio edilizio esistente.

L'ambito di intervento è già edificato, urbanizzato e inserito nella perimetrazione dei centri abitati, circostanza che rafforza il carattere di intervento di completamento e qualificazione del costruito, piuttosto che di espansione. L'integrazione normativa si configura dunque come un adeguamento mirato, volto a migliorare la gestione e la qualità degli interventi edilizi, garantendo al contempo il rispetto dei caratteri architettonici e dell'assetto urbanistico esistente.

L'intervento rappresenta, dunque, una precisazione normativa di carattere tecnico-operativo, finalizzata a rendere più efficace e coerente l'applicazione delle regole già vigenti, senza incidere sui parametri quantitativi del Piano ma contribuendo a una migliore qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'analisi delle ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento evidenzia un impatto sostanzialmente nullo, coerente con la natura esclusivamente normativa e integrativa della modifica proposta.

In primo luogo, va sottolineato che l'intervento si colloca interamente all'interno di un ambito già edificato, urbanizzato e compreso nella perimetrazione dei centri abitati. Ciò implica che le eventuali trasformazioni derivanti dall'applicazione della norma interesseranno esclusivamente il patrimonio edilizio esistente, senza coinvolgere aree libere o non urbanizzate. Ne deriva l'assenza totale di consumo di suolo e di effetti sulle componenti

naturali del territorio.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la modifica non introduce alcun incremento della capacità edificatoria, ma si limita a disciplinare in modo più puntuale le modalità di intervento su elementi già esistenti, quali i loggiati. Le operazioni ammesse rientrano infatti nell'ambito della manutenzione, ristrutturazione e adeguamento igienico-funzionale, senza generare nuovi volumi autonomi né alterare il carico insediativo complessivo. Di conseguenza, non si determinano incrementi di pressione sulle infrastrutture, sui servizi o sulle risorse ambientali.

Sotto il profilo paesaggistico, l'intervento può essere considerato neutro o lievemente migliorativo. La possibilità di intervenire su loggiati e rientranze, nel rispetto dell'unitarietà compositiva e architettonica delle facciate, consente infatti di governare tali trasformazioni attraverso criteri qualitativi, evitando soluzioni disomogenee o incoerenti. La previsione normativa contribuisce quindi a garantire una maggiore qualità formale degli interventi, con effetti positivi sulla percezione complessiva del tessuto edilizio.

Inoltre, la regolamentazione puntuale degli interventi su elementi edilizi spesso oggetto di trasformazioni spontanee o non coordinate rappresenta uno strumento utile per mantenere il controllo sull'evoluzione del costruito, prevenendo alterazioni disordinate dell'immagine urbana.

Dal punto di vista ambientale, non si rilevano impatti sulle principali matrici (aria, acqua, suolo), né effetti sugli equilibri ecologici, trattandosi di interventi limitati e circoscritti al costruito esistente.

In conclusione, le ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento risultano trascurabili. La modifica normativa si configura come un'azione di affinamento e regolazione del costruito esistente, che non introduce nuove pressioni sul territorio ma, al contrario, può contribuire a migliorare la qualità e la coerenza degli interventi edilizi nel contesto urbano consolidato.

Nella quarta tabella si descrive una modifica di carattere organizzativo e attuativo relativa all'ambito residenziale R3.6, localizzato lungo Via Rai, nei pressi di Borgata Ricbon. Si tratta di un'area classificata dal Piano come ambito a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione, già inserita nel tessuto urbanizzato e caratterizzata dalla presenza di edificazione consolidata.

La proposta consiste nella suddivisione di una porzione di tale ambito in tre distinti comparti, denominati A, B e C, individuati sui mappali nn. 183, 720, 1127 e 1138 del Foglio 6 del Catasto. Tale articolazione non introduce nuove previsioni insediative, ma si configura come una misura finalizzata a rendere più agevole e concreta l'attuazione delle disposizioni già vigenti, intervenendo esclusivamente sull'organizzazione interna dell'ambito.

La necessità di procedere a questa suddivisione deriva dall'esigenza di consentire l'attuazione degli interventi mediante modalità diretta, superando eventuali criticità operative

legate alla gestione unitaria dell'area. Attraverso l'individuazione di subambiti autonomi, ciascun lotto potrà essere sviluppato in maniera più flessibile, pur nel rispetto dei parametri urbanistici complessivi già stabiliti dal Piano.

In questo quadro, l'intervento prevede che l'attuazione delle previsioni edificatorie avvenga tramite permesso di costruire diretto, subordinato alla monetizzazione delle superfici a servizi dovute in relazione alle volumetrie massime assentite per ciascun comparto. Tale impostazione consente di garantire comunque il rispetto degli standard urbanistici, pur senza richiedere la cessione diretta delle aree per servizi, favorendo al contempo una maggiore semplicità procedurale.

Un elemento specifico della disciplina introdotta riguarda il comparto B, per il quale si stabilisce l'obbligo di subordinare l'attuazione a un apposito atto di vincolo, da registrare e trascrivere, finalizzato a garantire l'accesso al comparto A. Questa previsione assicura la funzionalità complessiva dell'ambito, regolando in modo chiaro e preventivo le relazioni tra i diversi lotti e prevenendo possibili criticità legate alla viabilità e all'accessibilità.

La modifica viene formalizzata attraverso l'introduzione di una specifica norma all'interno dell'articolo 29, comma 19, delle Norme di Attuazione del Piano, che disciplina in modo puntuale le modalità di intervento e le condizioni attuative per i comparti individuati.

È fondamentale evidenziare che l'intervento non comporta alcun incremento della capacità edificatoria complessiva né introduce nuovo consumo di suolo. I parametri quantitativi restano invariati, così come non vengono modificati i perimetri dell'ambito. L'operazione si inserisce interamente all'interno di un contesto già urbanizzato, compreso nella perimetrazione dei centri abitati e caratterizzato da una condizione di interclusione rispetto al tessuto edilizio circostante.

L'intervento si configura, dunque, come una modifica di tipo gestionale e attuativo, volta a facilitare la realizzazione delle previsioni urbanistiche già vigenti, senza incidere sugli equilibri insediativi o sui carichi urbanistici. La suddivisione in comparti e la definizione di specifiche condizioni operative consentono di migliorare l'efficacia dello strumento urbanistico, rendendolo più aderente alle esigenze concrete di attuazione e garantendo al contempo il rispetto delle dotazioni e delle regole stabilite dal Piano.

L'analisi delle ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento evidenzia un quadro sostanzialmente neutro, coerente con la natura esclusivamente organizzativa e attuativa della modifica proposta.

L'intervento si colloca infatti all'interno di un ambito già completamente urbanizzato, in immediata continuità con il tessuto edificato e ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati. Tale contesto, già consolidato sotto il profilo insediativo e infrastrutturale, esclude qualsiasi incidenza su aree naturali o agricole e consente di inquadrare l'operazione come una riorganizzazione interna del costruito esistente.

Dal punto di vista del consumo di suolo, l'intervento è del tutto neutro. Non vengono

introdotte nuove superfici edificabili né ampliati i perimetri urbanistici, e la capacità edificatoria complessiva rimane invariata. Ciò implica che non si determinano nuove pressioni sulle risorse territoriali né alterazioni delle condizioni ambientali già valutate in sede di pianificazione.

Sotto il profilo paesaggistico, la suddivisione dell'ambito in tre comparti non comporta modifiche dirette alla configurazione fisica dei luoghi, ma incide esclusivamente sulle modalità di attuazione degli interventi. Tuttavia, tale riorganizzazione può produrre effetti indirettamente positivi, in quanto consente una gestione più ordinata e graduale delle trasformazioni edilizie, evitando situazioni di incompiutezza o disomogeneità che potrebbero derivare da una più complessa attuazione unitaria.

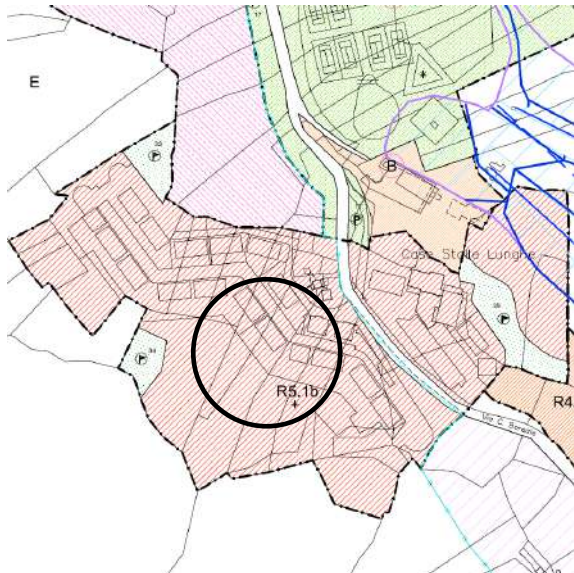
La possibilità di procedere mediante intervento diretto, associata a una chiara regolamentazione delle condizioni di accessibilità e alla monetizzazione degli standard, contribuisce inoltre a garantire un controllo efficace degli esiti progettuali, favorendo interventi coerenti con il contesto circostante. In particolare, la previsione di vincoli specifici per assicurare l'accesso ai lotti rappresenta un elemento di attenzione alla funzionalità complessiva dell'ambito, con riflessi positivi anche sull'organizzazione degli spazi e sulla qualità percepita.

Dal punto di vista ambientale, non si rilevano effetti significativi sulle principali componenti (suolo, aria, acqua), in quanto l'intervento non introduce nuove trasformazioni ma si limita a facilitare la realizzazione di previsioni già ammesse. Anche il carico insediativo resta invariato, escludendo incrementi di pressione sulle infrastrutture e sui servizi esistenti.

In conclusione, le ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento risultano sostanzialmente nulle. La modifica proposta si configura come un adeguamento gestionale volto a rendere più semplice ed efficace l'attuazione delle previsioni vigenti, senza incidere sugli equilibri territoriali e senza introdurre elementi di criticità, risultando pienamente compatibile con il contesto urbanistico e paesaggistico consolidato.

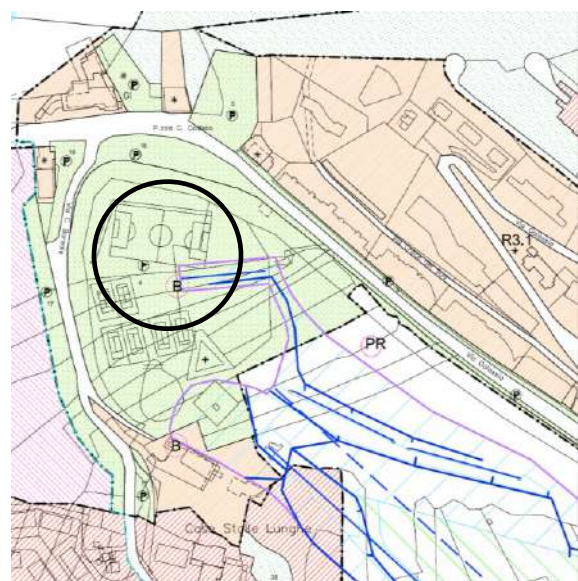
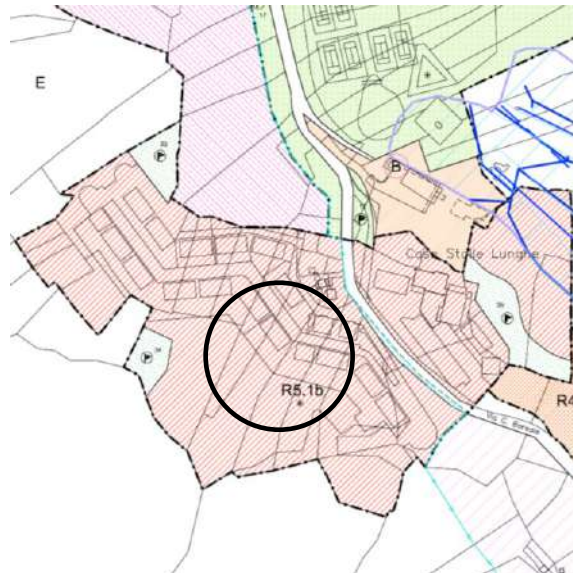
ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE

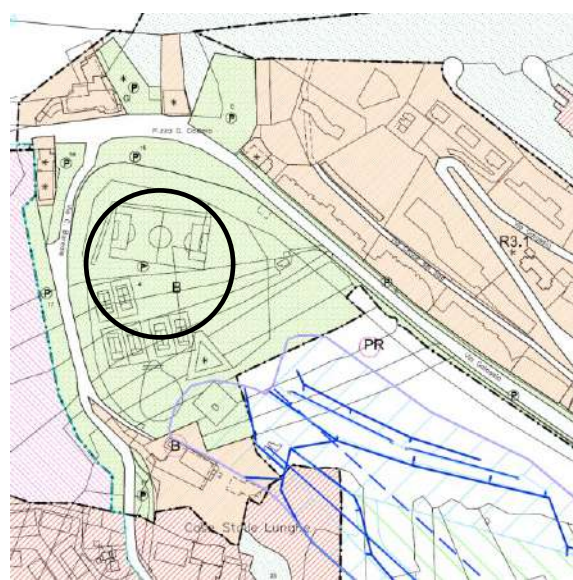


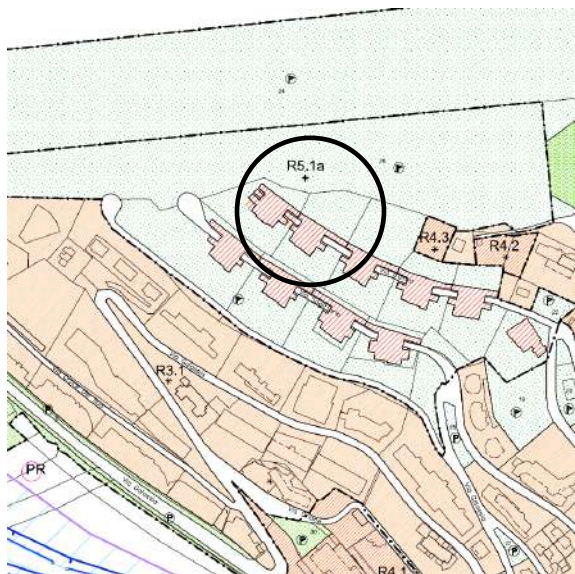
Area R5.1b Prato Nevoso

VARIATO

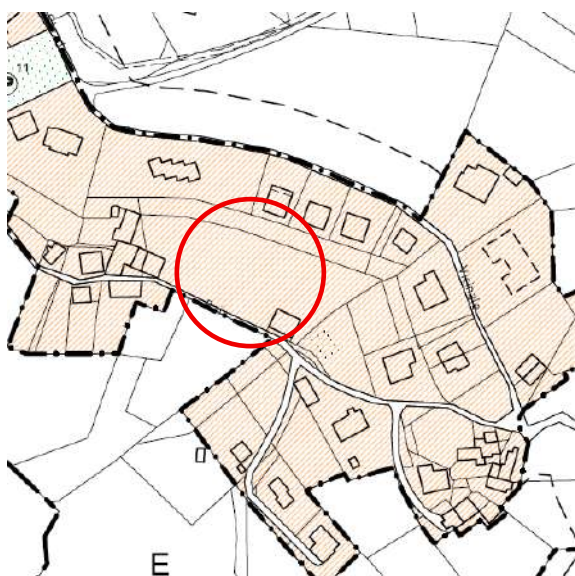
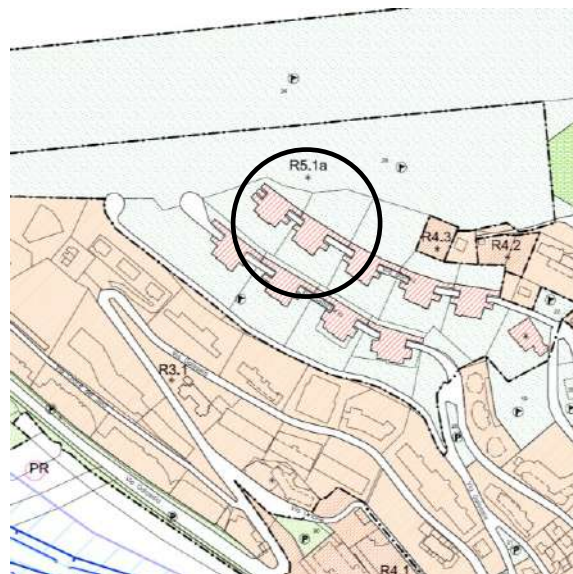


Area servizi impianti sportivi in R3.1 Prato Nevoso

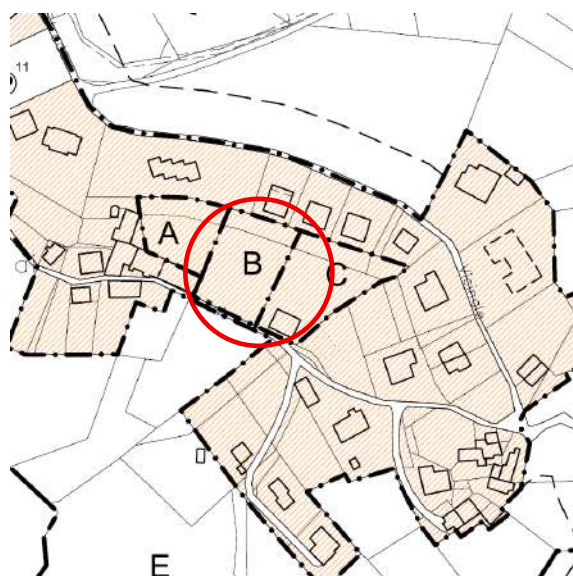




Area R5.1a Prato Nevoso



Area R3.6 B.ta Ricbon



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

FOTO



Area R5.1b Prato Nevoso



Area servizi impianti sportivi in R3.1 Prato Nevoso



Area R5.1a Prato Nevoso



Area R3.6 B.ta Ricbon

2.4 Valutazioni in merito alle componenti natura, biodiversità e suolo

Si introduce la valutazione delle componenti **natura e biodiversità**, considerando esclusivamente uno degli interventi introdotti con la presente variante.

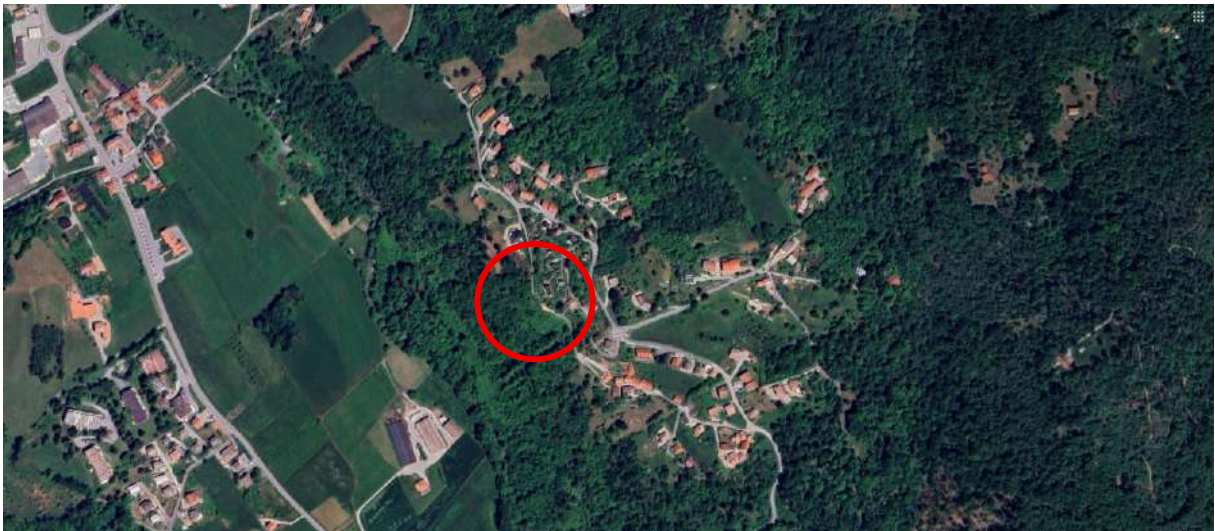
Non vengono prese in considerazione, infatti, le modifiche che non hanno chiaramente alcun tipo di ricaduta sulle componenti natura, biodiversità e suolo, come:

- gli interventi che comportano puntuali stralci di capacità edificatoria per singoli ambiti urbanistici esistenti (interventi descritti al punto 3.1 della presente relazione), poiché essi si configurano come modifiche puntuali e migliorative del Piano vigente, non alterando gli assetti territoriali né i parametri urbanistici fondamentali, ma introducendo un aggiustamento mirato delle previsioni edificatorie, coerente con le esigenze insediative contemporanee e privo di ricadute negative sotto il profilo urbanistico e paesaggistico-ambientale. La riduzione della capacità edificatoria in alcuni ambiti (aree R4.24 e R4.29 B.ta Ressa e R5.1 Capoluogo) e la sua contestuale redistribuzione in altri ambiti consente di orientare lo sviluppo insediativo in modo più coerente con le dinamiche attuali, migliorando l'efficacia complessiva dello strumento urbanistico, senza ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale e sulle componenti natura, biodiversità e suolo, oggetto di tale capitolo di approfondimento;
- gli interventi che comportano puntuali incrementi di capacità edificatoria per singoli fabbricati posti in settori urbanistici esistenti (interventi descritti al punto 3.2 della presente relazione), poiché in questi casi si produce il puntuale incremento, di limitata entità, della capacità edificatoria di singoli fabbricati posti in specifici ambiti urbanistici esistenti (aree R3.1 e R5.1a di Prato Nevoso) non producendo alcun tipo di consumo di nuovo suolo, non creando nuovi ingombri visivi impattanti, evitando un'eventuale espansione territoriale su aree libere; si operano tali interventi per finalità legate al consolidamento di fabbricati residenziali da tempo consolidati sul territorio, con ricadute di carattere positivo dal punto di vista urbanistico-architettonico e, considerando la natura degli ambiti di intervento, senza ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale e sulle componenti natura, biodiversità e suolo, oggetto di tale capitolo di approfondimento;
- l'intervento che comporta la riconversione di una piccola superficie di area servizi a parco pubblico alla destinazione agricola produttiva (intervento descritto al punto 3.4 della presente relazione), poiché l'intervento rappresenta una modifica di carattere ricognitivo e correttivo, finalizzata a riallineare le previsioni urbanistiche alla realtà esistente. Esso non incide sugli equilibri insediativi né sulle dotazioni territoriali in modo significativo, ma contribuisce a una maggiore coerenza del Piano, senza determinare consumo di suolo, incremento edificatorio o alterazioni rilevanti del contesto urbanistico e territoriale;
- l'intervento di aggiornamento del comprensorio sciabile (intervento descritto al punto

3.5 della presente relazione), poiché si tratta di una modifica di natura meramente ricognitiva o di semplice allineamento a disposizioni normative sovraordinate, che non introduce nuove previsioni urbanistiche né comporta trasformazioni fisiche del territorio;

- gli interventi di carattere normativo puntuale e specifico (interventi descritti al punto 3.6 della presente relazione), poiché si configurano come modifiche di tipo gestionale e attuativo, volte a facilitare la realizzazione delle previsioni urbanistiche già vigenti, senza incidere sugli equilibri insediativi o sui carichi urbanistici.

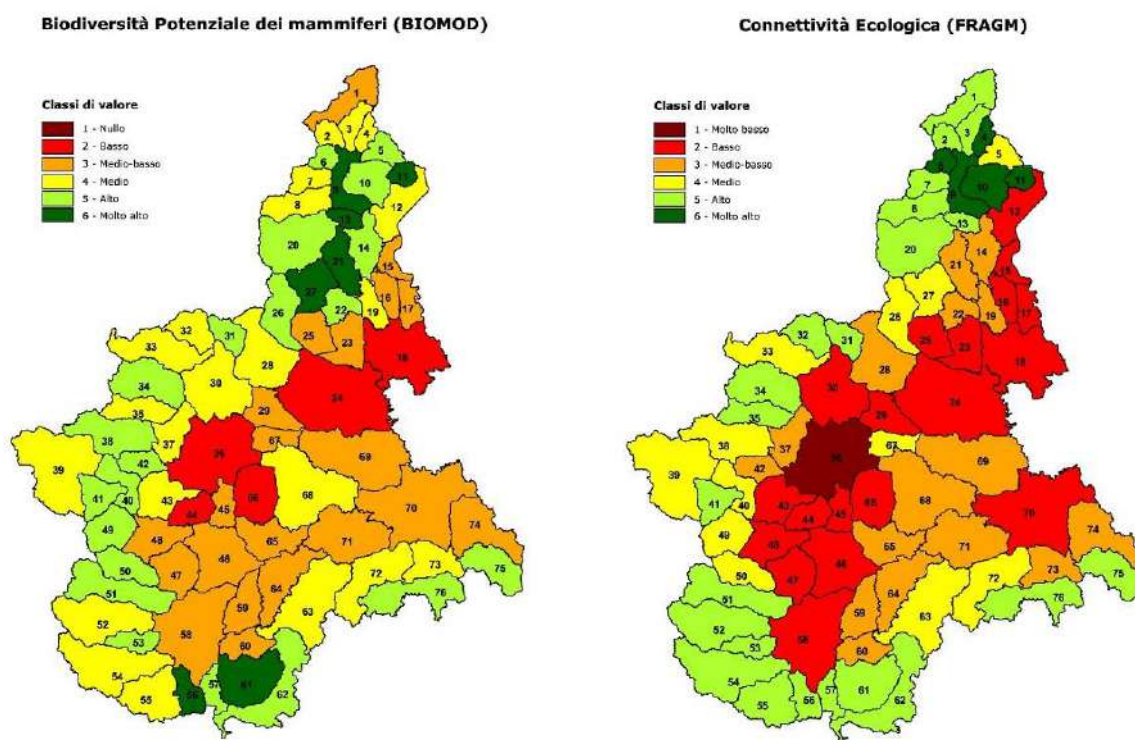
Al presente punto si intendono, dunque, approfondire le ricadute sulle componenti natura, biodiversità e suolo che ha l'intervento introdotto con la presente variante al punto 3.3, relativo all'***individuazione di una nuova area residenziale di completamento R4.30 presso B.ta Casa Rai.***



Gli ambiti oggetto di variante e il loro contesto interessano porzioni del comune di Frabosa Sottana incluse dalla Tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR all'interno di *aree agricole in cui ricreare connettività diffusa*; si segnala, inoltre, la presenza di elementi della rete di fruizione (*circuiti di interesse fruitivo*) e di sistemi fluviali, che interessano in modo del tutto marginale la modifica approfondita al presente punto.

Per quanto attiene l'esame della diversità ecologica dell'area in esame, si è fatto riferimento alle analisi, redatte da ARPA Piemonte, in merito al grado di biodiversità potenziale del territorio, che individua i principali elementi della rete ecologica, in funzione del numero di specie di mammiferi che il territorio è in grado di ospitare. Vengono individuate aree a maggior o minor pregio naturalistico, aree non idonee per caratteristiche intrinseche (copertura del suolo, quota o pendenza) ed aree degradate per la presenza di intense attività antropiche. L'analisi ha elaborato il modello BIOMOD, relativo alla biodiversità potenziale dei mammiferi e FRAGM, che esprime il livello di connettività ecologica.

Come si evince da una prima rappresentazione a scala regionale dei due modelli, il territorio di Frabosa Sottana ricade nell'ambito di paesaggio n. 61 (*Valli Monregalesi*). L'intervento oggetto di approfondimento ricade all'interno di tale ambito che è caratterizzato da valori molto alti in termini di biodiversità potenziale e alti in termini di connettività ecologica.



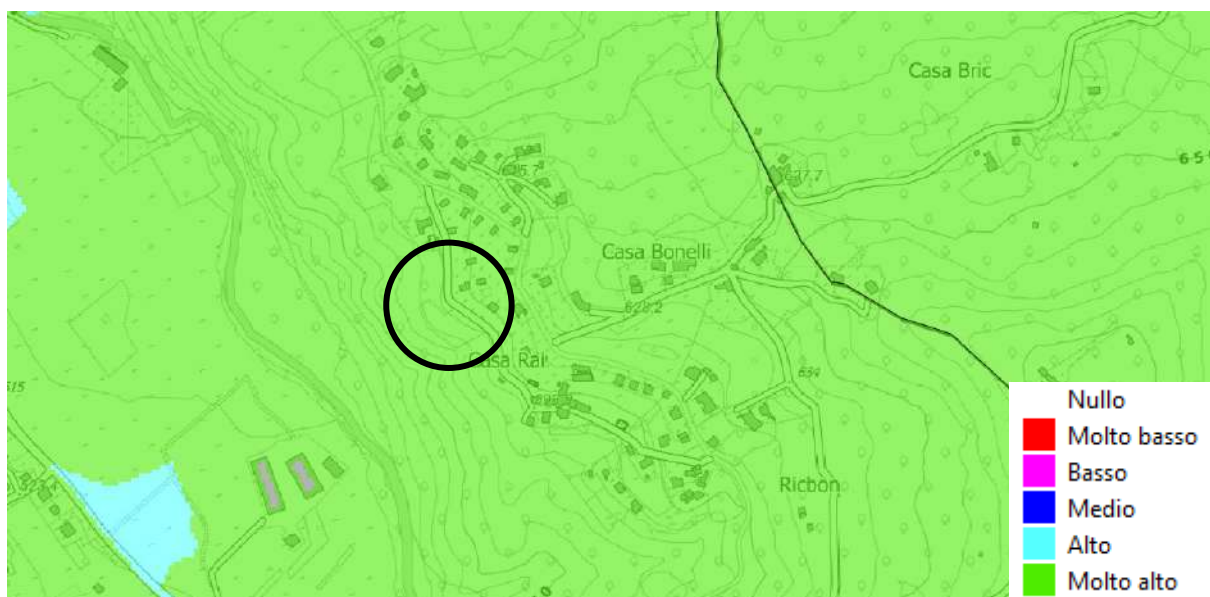
Indicizzazione dei valori desunti dai modelli *Biomod* e *Fragm* per ambiti di paesaggio nella VAS del Piano Paesaggistico regionale - Fonte: Piano di Monitoraggio della VAS del PPR. Il comune di Frabosa Sottana è incluso nell'ambito di paesaggio 61 "Valli Monregalesi". L'area di intervento ricade all'interno dell'ambito 61, che indica classi di valore molto alte e alte.

Il modello ecologico FRAGM permette di conoscere il grado di connettività ecologica di un territorio, intesa come la sua capacità di ospitare specie animali, permetterne lo spostamento, e definirne così il grado di frammentazione. Il dato rappresenta, dunque, uno degli elementi costituenti la rete ecologica del territorio, definendo il livello di interconnessione tra le diverse aree naturali "sorgente" presenti.

Per il territorio della provincia di Cuneo, la Regione Piemonte ha reso disponibili le basi aggiornate per la Carta di Connettività Ecologica (dati pubblicati il 01.03.2023), che definisce il livello di interconnessione tra le diverse aree naturali identificate come "aree sorgente". Le informazioni utili alla costruzione della carta vengono dedotte tramite l'applicazione di algoritmi di "cost distance" a partire da punteggi di frizione assegnati ad ogni habitat (Fonte: Geoportale Piemonte).

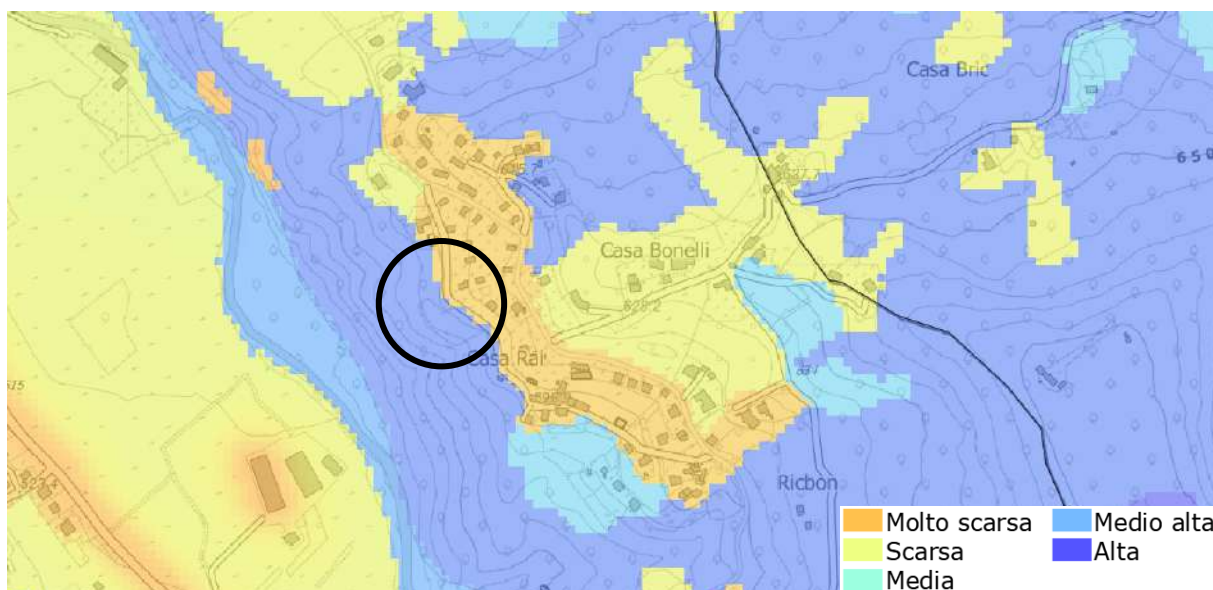
Nelle seguenti analisi ci si soffermerà, come anticipato, sull'ambito residenziale di completamento R4.30 oggetto di nuova individuazione.

L'area oggetto di variante ricade in porzioni di territorio che riportano un valore molto alto in termini di connettività ecologica, essendo posta su una superficie non edificata, seppure in continuità con aree già urbanizzate e edificate.



Estratto cartografico della *Carta della connettività ecologica (modello FRAGM)* relativo alla provincia di Cuneo, sull'area del comune di Frabosa Sottana, elaborato nel 2023. Con cerchio nero sono indicate le aree di intervento, oggetto di variante. Fonte: ARPA Piemonte - *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo: carta degli habitat, Carta dell'uso del suolo, carta della connettività ecologica, aree di valore ecologico (AVE), aree sorgente ed elementi di connessione* (Geoportale Piemonte).

Il modello BIOMOD classifica il territorio regionale in relazione al suo grado di idoneità ambientale a costituire habitat per diverse specie di mammiferi e indica, quindi, la presenza di aree a diverso grado di biodiversità potenziale. In questo caso, il dato non presenta un aggiornamento recente, pertanto si riporta di seguito un estratto cartografico del modello elaborato nel 2004 dalla Regione Piemonte. L'area oggetto di variante presenta una situazione di biodiversità potenziale di valore alto, trovandosi, di fatto, posta su una superficie non edificata, seppure in continuità con aree già urbanizzate e edificate.

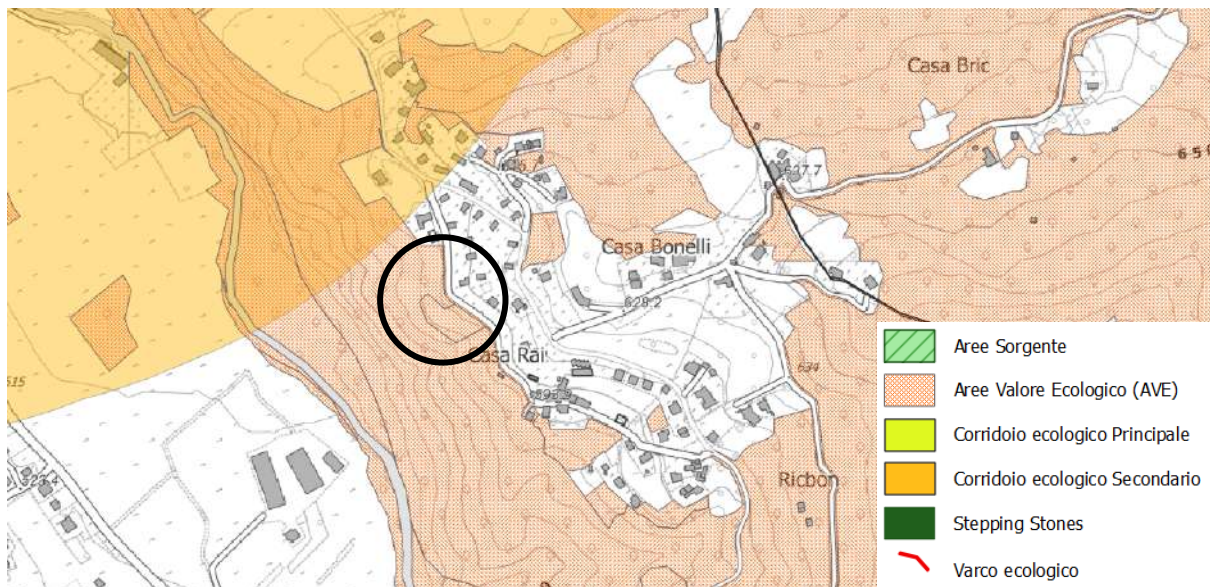


Estratto cartografico del modello BIOMOD sull'area del comune di Frabosa Sottana, elaborato nel 2004. Con cerchio nero sono indicate le aree di intervento, oggetto di variante. Fonte: ARPA Piemonte – *Modello BIOMOD alla scala 1:10.000* (Geoportale Piemonte).

L'analisi e l'incrocio dei risultati ottenuti dai modelli ecologici descritti permette di individuare gli elementi essenziali alla funzionalità della rete ecologica di un territorio. Tali elementi sono: le *core areas*, le *stepping stones*, le *buffer zones* e i *corridoi ecologici* (aree di connessione permeabili). La Regione Piemonte, di concerto con l'ARPA, ha intrapreso un aggiornamento metodologico e cartografico per l'individuazione degli elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo. Pertanto, il seguente estratto cartografico è tratto dalle basi rese disponibili sul Geoportale della regione (dati pubblicati il 01.03.2023).

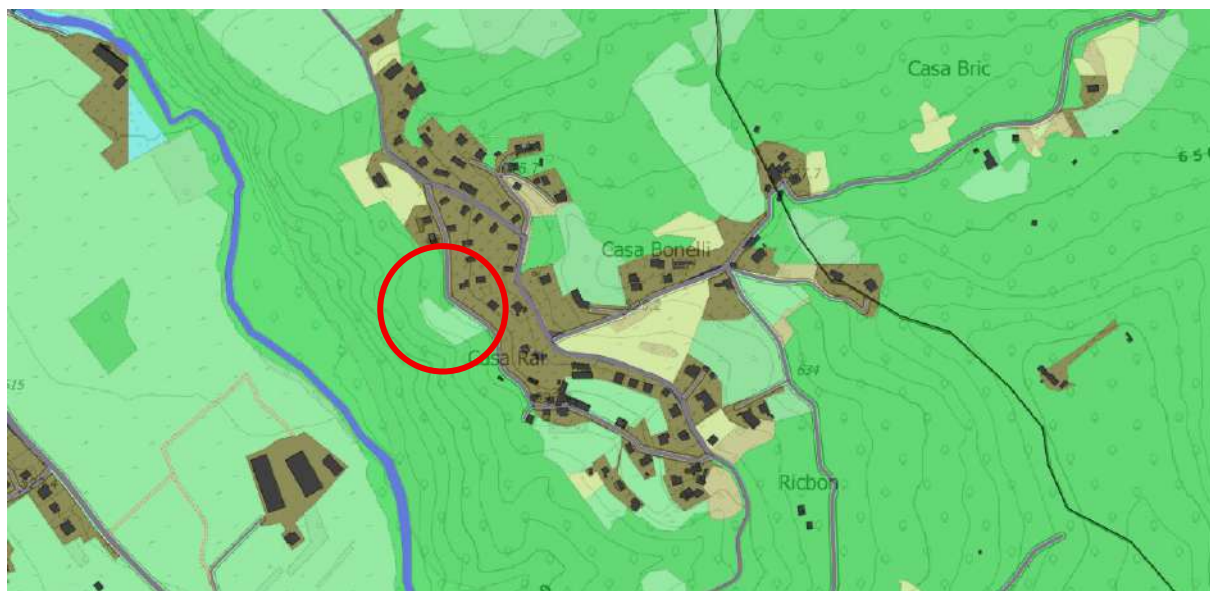
Si evince che l'area in oggetto risulta posta a cavallo tra due Aree di Valore Ecologico [*Prati da sfalcio a bassa e media altitudine* e *Boschi e foreste di Castanea sativa (comprese le colture da frutto ormai naturalizzate)*]. Si evidenzia la presenza del corridoio secondario dell'Ellero, che non interessa in modo diretto la modifica in oggetto. Non si rileva la presenza di altri corridoi ecologici di rilevanza sovralocale.

Si specifica come, pur comportando una perdita puntuale di superfici a valore ecologico, l'intervento presenta impatti complessivamente contenuti, grazie alla sua localizzazione in adiacenza al costruito e alla viabilità esistente. La sua configurazione come completamento urbano consente di limitare fenomeni di frammentazione e di preservare, nel complesso, la funzionalità ecologica degli ambiti circostanti, soprattutto se accompagnata da adeguate attenzioni progettuali volte alla mitigazione e all'integrazione con il contesto naturale.



Estratto cartografico degli *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo*, sull'area del comune di Frabosa Sottana, elaborato nel 2023. Con cerchio nero è indicata l'area di intervento. Fonte: ARPA Piemonte - *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo: carta degli habitat, Carta dell'uso del suolo, carta della connettività ecologica, aree di valore ecologico (AVE), aree sorgente ed elementi di connessione* (Geoportale Piemonte).

Per concludere, si riporta l'estratto della Carta degli Habitat, prodotta dalla Regione Piemonte nel contesto della revisione e aggiornamento cartografico degli elementi della Rete Ecologica della provincia di Cuneo sopracitato. Tale carta classifica l'area oggetto di variante come E2.2 “*Prati da sfalcio a bassa e media altitudine*” e come G1.7D “*Boschi e foreste di Castanea sativa (comprese le colture da frutto ormai naturalizzate)*”.



Estratto cartografico della *Carta degli habitat della Provincia di Cuneo*, sull'area del comune di Frabosa Sottana, elaborato nel 2023. Con cerchio rosso è indicata l'area di intervento. Fonte: ARPA Piemonte - *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo: carta degli habitat, Carta dell'uso del suolo, carta della connettività ecologica, aree di valore ecologico (AVE), aree sorgente ed elementi di connessione* (Geoportale Piemonte).

- C1 - Acque ferme (compresi laghi di cava)
- C2.2 - Corsi d'acqua permanenti a carattere torrentizio (ruscelli e torrenti), non influenzati dalle maree
- C2.3 - Corsi d'acqua permanenti a carattere potamiale (fiumi a lento decorso), non influenzati dalle maree
- C3.2 - Comunità di elofite di grandi dimensioni e canneti marginali
- C3.6 - Rive fluviali non vegetate con sedimenti ripariali fini o mobili
- D - Ambienti umidi con accumulo di torba
- E1 - Praterie aride
- E2.1 - Pascoli mesofili permanenti e prati brucati dal bestiame
- E2.2 - Prati da sfalco a bassa e media altitudine
- E2.3 - Prati da sfalco montani
- E2.6 - Prati seminati e fertilizzati artificialmente inclusi campi sportivi e prati ornamentali
- E3.5 - Praterie oligotrofiche, asciutte o umide (Molinieti)
- E5.3 - Comunità di *Pteridium aquilinum*
- F2.31 - Comunità arbustive montane di *Alnus* sp.
- F2.43 - Boscaglie di *Pinus mugo* sud-occidentali
- F3.1 - Arbusteti e cespuglieti temperati
- F5.4 - Comunità di *Spartium junceum*
- F9.1 - Cespuglieti fluviali e lacustri di *Salix* sp.
- F9.2 - Cespuglieti e boscaglie di *Salix* sp., lungo le rive di stagni o laghi e nelle piane acquitrinose
- FB.3 - Plantagioni di alberi nani coltivati per ornamento o per i frutti
- FB.4 - Vigneti (plantagioni di *Vitis* sp.)
- G1.11 - Boscaglie ripariali azionali di *Salix* sp.
- G1.121 - Boscaglie ripariali montane di *Alnus incana*
- G1.21 - Boschi fluviali di *Fraxinus excelsior* e *Alnus glutinosa* su suolo periodicamente umido
- G1.224 - Foreste fluviali di *Quercus* sp., *Alnus* sp. e *Fraxinus excelsior* della Val Padana (nord-Italia)
- G1.31 - Foreste ripariali mediterranee a *Populus alba* e *Populus nigra* dominanti
- G1.61 - Boschi e foreste acidofile centro-europee di *Fagus sylvatica*
- G1.63 - Boschi e foreste neutrofile centro-europee di *Fagus sylvatica* dominante
- G1.65 - Boschi e foreste subalpine centro-europee di *Fagus sylvatica* con *Acer pseudoplatanus*
- G1.66 - Boschi e foreste calcicole xerotermiche di *Fagus sylvatica* dell'Europa centro-occidentale
- G1.67 - Foreste di faggio dell'Europa meridionale e centrale
- G1.71 - Querceti di roverella occidentali e comunità correlate
- G1.731 - Boschi di *Quercus pubescens* del nord Italia
- G1.741 - Carrette dell'Italia settentrionale
- G1.7C1 - Boschi di *Ostrya carpinifolia*
- G1.7D - Boschi e foreste di *Castanea sativa* (comprese le colture da frutto ormai naturalizzate)
- G1.9 - Boschi non ripariali con *Betula Pioppo tremolo* o Sorbi
- G1.88 - Foreste acidofile di *Quercus* sp. delle aree pedemontane in Liguria Piemonte e Lombardia
- G1.A1 - Foreste di [*Quercus*] - [*Fraxinus*] - [*Carpinus betulus*] su suoli eutrofici e mesotrofici
- G1.A6 - Boschi non ripariali di *Ulmus* sp.
- G1.A41 - Foreste medio-europee di forra e scarpata
- G1.A29 - Boschi di *Fraxinus postculturali*
- G1.A45 - Foreste termofile alpine e perialpine miste di Tigli
- G1.A7 - Boschi decidui misti di Mar Nero e Mar Caspio
- G1.C - Rimboschimenti e piantagioni altamente artificiali di latifoglie decidue
- G1.C1 - Piantagioni di *Populus* sp.
- G1.C2 - Piantagioni di *Quercus* esotiche
- G1.C3 - Piantagioni di *Robinia* sp.
- G1.C4 - Piantagioni di altre latifoglie decidue
- G1.D1 - Piantagioni di *Castanea Sativa*
- G1.D4 - Coltivazioni orticole di piante da frutto
- G1.D5 - Altre coltivazioni orticole ad alto fusto
- G3.1 - Boschi e foreste temperate di *Abies* sp. e *Picea* sp.
- G3.17 - Rimboschimenti di *Picea abies*
- G3.31 - Foreste di *Pinus uncinata* con *Rhododendron ferrugineum*
- G3.23 - Foreste ovest-alpine di *Larix decidua*, *Pinus cembra* ed altri pini montani
- G3.24 - Formazioni secondarie di *Larix decidua* della regione alpina
- G3.32 - Foreste di *Pinus uncinata* di aree tendenzialmente xerotermiche
- G3.33 - Rimboschimenti di *Pinus uncinata*
- G3.4 - Boschi e foreste di *Pinus sylvestris* a sud della taiga
- G3.723 - Foreste franco-italiche di *Pinus pinaster* subsp. atlantica (o *P. mesogeensis*)
- G3.F - Rimboschimenti e piantagioni altamente artificiali di conifere
- H - Habitat dell'entroterra con vegetazione assente o rada
- GS.1 - Siepi e filari
- I1.3 - Monocolture estensive coltivate lavorate tecniche tradizionali e a bassa produttività
- I1.1 - Monocolture intensive (tecnologicamente avanzate e ad alta produttività)
- I1.2 - Orti serre ed altre colture miste
- I1.4 - Coltivazioni irrigate risale ed altri terreni agricoli temporaneamente inondati
- I1.5 - Inculti ed aree agricole di recente abbandono
- I2 - Parchi e giardini coltivati
- J1 - Aree urbane densamente edificate
- J2 - Aree scarsamente edificate
- J2.3 - Siti industriali e/o commerciali attivi, in aree rurali
- J3 - Siti estrattivi industriali
- J4.2 - Rete stradale
- J4.2 - Rete stradale (su ponte/viadotto/cavalcavia)
- J4.2 - Rete stradale (in galleria)
- J4.3 - Rete ferroviaria
- J4.3 - Rete ferroviaria (su ponte/viadotto/cavalcavia)
- J4.3 - Rete ferroviaria (in galleria)
- J4.4 - Piste e piazzali aeroportuali
- J5.3 - Bacini non salini altamente artificiali
- J5.4 - Canali di acque non saline altamente artificiali
- J6 - Depositi di rifiuti

In generale, per quanto riguarda più nel dettaglio la biodiversità di specie presenti nel territorio del comune di Peveragno, l'archivio faunistico e floristico delle Banche Dati Naturalistiche della Regione Piemonte fornisce dei dati visualizzabili in forma aggregata in una griglia a maglie quadrate (lato 5 Km).

Nello specifico, il territorio in cui si prevede l'intervento in oggetto, relativo all'individuazione dell'ambito residenziale di completamento R4.30, risulta caratterizzato da 52 diverse specie di animali (periodo di osservazione dalla più antica del 1900 alla più recente del 2022) con presenza sia di specie protette legalmente che meritevoli di attenzione e 63 vegetali (periodo di osservazione dalla più antica del 1785 alla più recente del 2000) con presenza sia di specie protette legalmente che meritevoli di attenzione.

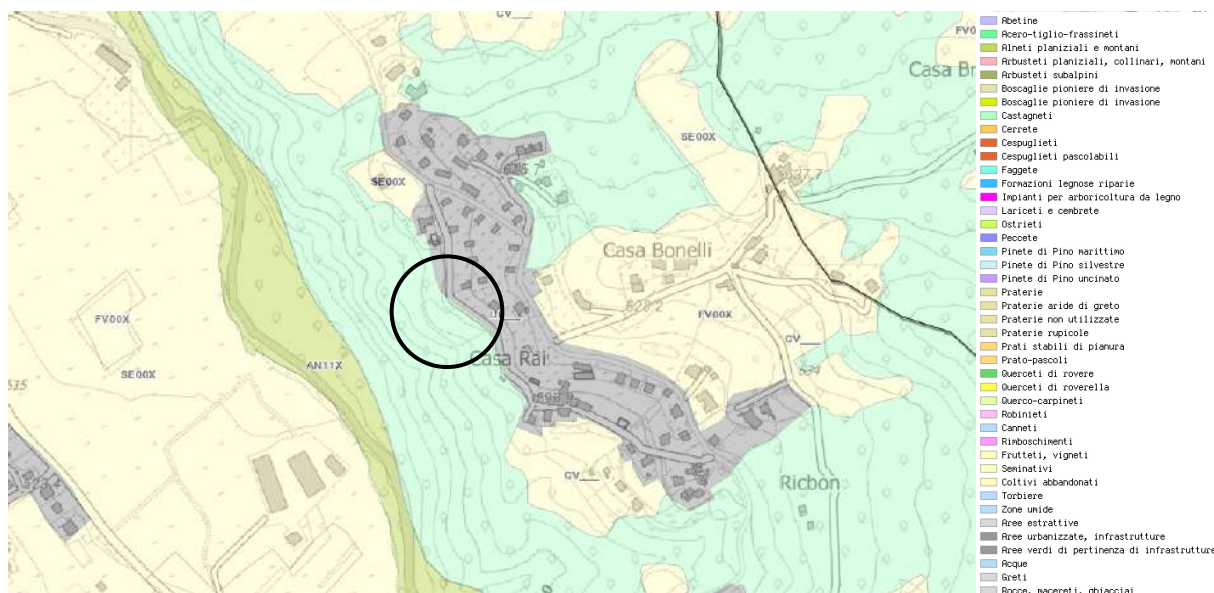
Per l'area in esame viene fornito anche il dato relativo alla localizzazione delle osservazioni delle specie a scala più di dettaglio (lato 1 km) sia in termini di specie animali che vegetali.

Per quanto riguarda la fauna, nello specifico, tale mappa semaforica (su griglia di 1 km) colloca l'intervento in oggetto in un settore che vede la presenza di una specie, con un'osservazione di specie meritevole di attenzione e un'osservazione di specie protetta legalmente (periodo di osservazione anno 2017).

Per quanto riguarda la flora, tale mappa semaforica (su griglia di 1 km) colloca l'intervento in un settore che vede la presenza di 4 specie totali, con 4 osservazioni di specie non protette (periodo di osservazione anno 2000).

Il dataset più specifico, relativo ai dati puntuali delle singole osservazioni delle Banche Dati Naturalistiche, risulta ad accesso riservato; pertanto, non è stato possibile approfondire in merito poiché la fruizione della Banca Dati Naturalistica regionale è regolamentata dalla "Deontologia e norme per l'utilizzo e l'accesso alle Banche Dati Naturalistiche Regionali" (Allegato A alla D.G.R. n. 23-12615 del 31/05/2004) che disciplina la diffusione dei dati e ne tutela le prerogative di proprietà e di sensibilità. Nello specifico, l'utilizzo dei dati puntuali (in scala minima) è consentito solamente ai gestori della BDN per le finalità legate al monitoraggio e alla conservazione di habitat e specie. Pertanto, come indicato da Regione Piemonte - Direzione Ambiente, energia e territorio - Settore Biodiversità e aree naturali non è possibile divulgare i dati per finalità diverse da quanto sopra indicato.

Per completezza delle informazioni si segnala che le aree di intervento sono individuate come CA "*Castagneto mesoneutrofilo a Salvia glutinosa delle Alpi*" dalla *Carta forestale e altre coperture del territorio 2000*, di cui si riporta un estratto cartografico, essendo appunto collocata nelle "*Superfici forestali*".



Estratto cartografico della *Carta forestale e altre coperture del territorio 2000* nel comune di Frabosa Sottana. Fonte: Geoportale Piemonte.

La valutazione degli impatti sulle componenti flora e fauna dell'intervento deve essere condotta tenendo conto di due elementi fondamentali: la limitata estensione dell'area interessata e la sua localizzazione in posizione marginale, in continuità con il tessuto urbanizzato e in prossimità di viabilità esistente. Tali condizioni contribuiscono a contenere in modo significativo l'incidenza complessiva sulle componenti biologiche.

Per quanto riguarda la flora, l'impatto principale è rappresentato dalla perdita diretta di una porzione circoscritta di copertura vegetale, riconducibile ai prati da sfalcio e, in misura eventuale, a margini di formazioni a castagno. Tuttavia, trattandosi di un'area di dimensioni contenute e già inserita in un contesto influenzato dalla presenza antropica, è verosimile che la qualità e la continuità delle comunità vegetali siano già parzialmente alterate. La sottrazione di superficie vegetata risulta quindi limitata e non tale da compromettere in modo significativo la rappresentatività degli habitat a scala locale. Inoltre, parte delle componenti vegetali può essere mantenuta o integrata nelle sistemazioni a verde pertinenziali, contribuendo a conservare una certa continuità ecologica.

Dal punto di vista della fauna, gli impatti si traducono principalmente in una modesta riduzione degli spazi di rifugio e alimentazione per specie tipiche degli ambienti agricoli e di margine (piccoli mammiferi, avifauna, insetti). Anche in questo caso, la posizione dell'area – già prossima al costruito e alla viabilità – implica che le comunità faunistiche presenti siano verosimilmente composte da specie adattate a contesti antropizzati, con una minore presenza di specie più sensibili. L'intervento non appare quindi in grado di determinare effetti rilevanti su popolazioni faunistiche di particolare pregio o vulnerabilità.

Un aspetto da considerare riguarda il possibile disturbo indotto durante la fase di cantiere (rumore, presenza umana, movimentazione di mezzi), che può determinare un allontanamento temporaneo della fauna. Tuttavia, tale effetto è generalmente reversibile e limitato nel tempo. A regime, la presenza del nuovo insediamento potrebbe comportare un lieve incremento del disturbo antropico, ma in linea con quello già esistente nel contesto circostante.

Per quanto concerne la connettività ecologica, l'intervento, per la sua scala ridotta e la collocazione marginale, non appare tale da interrompere in modo significativo i corridoi ecologici o i percorsi di spostamento della fauna. Gli eventuali effetti di frammentazione risultano quindi contenuti, soprattutto se vengono mantenuti elementi lineari di vegetazione (siepi, bordure, fasce verdi) che favoriscono la permeabilità ecologica.

In conclusione, gli impatti sulle componenti flora e fauna possono essere considerati limitati e localizzati. La ridotta dimensione dell'area e la sua posizione in un contesto già antropizzato contribuiscono a contenere gli effetti negativi, che non risultano tali da compromettere in modo significativo gli equilibri ecologici locali. Eventuali misure di attenzione progettuale, come il mantenimento di elementi vegetazionali e la cura delle sistemazioni a verde, possono ulteriormente mitigare tali impatti.

Ponendo l'attenzione sulla risorsa suolo si ricorda che essa è una risorsa limitata e, visti i tempi estremamente lunghi necessari alla sua formazione, sostanzialmente non rinnovabile: per tale motivo, gli impatti determinati su questa componente ambientale devono essere valutati come irreversibili e con carattere cumulativo e, pertanto, possono essere ritenuti significativi secondo i criteri riportati nell'Allegato I del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Si reputa quindi che la risorsa "suolo" perduta debba essere compensata, alla luce di quanto previsto dalla Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 "*Suoli sani a vantaggio delle persone, degli alimenti, della natura e del clima*" (COM/2021/699 final) ed in linea con l'obiettivo indicato dalla Commissione Europea e riportato nel Rapporto "*Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*", che prevede di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050, precisando che:

"Il consumo di suolo netto è valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, deimpermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro (Commissione Europea, 2012). La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte, anche in ambito urbano, e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016)".

Si evidenzia, inoltre, che "*Nel 2021 il Ministero della Transizione Ecologica ha avviato il processo di definizione della nuova Strategia Nazionale per la Biodiversità al 2030,*

adottata con il Decreto n. 252 del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica il 3 agosto 2023. Il nuovo documento strategico nazionale, in coerenza con gli obiettivi della Strategia Europea per la Biodiversità al 2030, punta a invertire l'attuale tendenza alla perdita di biodiversità e al collasso degli ecosistemi e a contribuire all'obiettivo internazionale di garantire che entro il 2050 tutti gli ecosistemi del pianeta siano ripristinati, resilienti e adeguatamente protetti. [...]. La nuova Strategia Nazionale per la Biodiversità al 2030 prevede anche azioni e sotto-azioni specifiche (Ministero per la Transizione Ecologica, 2022): [...]

Azione B13.2: Affrontare il tema dell'impermeabilizzazione del suolo e della riqualificazione dei siti dismessi contaminati per un ambiente edificato sostenibile.

Sotto-Azione B13.2.a): Definire ed attuare misure concrete e decise per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo adottando la "Land take hierarchy" indicata dalla Strategia europea per il suolo per il 2030 (SWD 2021 323 final) che prevede, in ordine di priorità decrescente, di: a) evitare il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo; b) riutilizzare le aree già consumate e impermeabilizzate; c) utilizzare aree già degradate in caso di interventi assolutamente non evitabili; d) in questo ultimo caso, compensare gli interventi per arrivare a un bilancio non negativo di consumo e di impermeabilizzazione del suolo e per mantenere o ripristinare i servizi ecosistemici. Avviare, inoltre, processi di rinaturalizzazione di suoli degradati, anche ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico, in ambito urbano e periurbano; [...]"

Posto, inoltre, che il documento tecnico "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.D. del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate della Regione Piemonte n. 701 del 30 novembre 2022, individua come prioritari interventi di compensazione finalizzati a deimpermeabilizzare/rinaturalizzare aree già urbanizzate o degradate, connotate da una superficie comparabile a quella compromessa dalle trasformazioni in progetto, si chiede che, oltre a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale, le Amministrazioni individuino adeguati interventi coerenti con le finalità sopra citate.

La valutazione degli impatti legati al consumo di suolo dell'intervento evidenzia effetti complessivamente contenuti, in ragione sia della limitata estensione dell'area interessata sia della sua localizzazione in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

L'intervento comporta una trasformazione di suolo attualmente libero, con conseguente perdita, seppur circoscritta, delle sue funzioni originarie, tra cui la permeabilità, la capacità di assorbimento delle acque meteoriche e, nel caso specifico, la valenza agricola ed ecologica connessa ai prati e alle eventuali formazioni arboree presenti. Tuttavia, la dimensione ridotta dell'area fa sì che tale perdita risulti marginale su scala territoriale e non incida in modo significativo sugli equilibri complessivi.

Un elemento particolarmente rilevante ai fini della valutazione è la collocazione

dell'intervento a margine dell'abitato, in adiacenza a una viabilità esistente. Questa condizione consente di configurare la trasformazione come un completamento del tessuto urbano, evitando fenomeni di dispersione insediativa e frammentazione diffusa del territorio. In altri termini, il consumo di suolo avviene in una zona già parzialmente compromessa dal punto di vista antropico, risultando quindi meno impattante rispetto a interventi collocati in ambiti agricoli o naturali integri.

Dal punto di vista funzionale, l'utilizzo di aree contigue all'urbanizzato consente inoltre di ottimizzare le infrastrutture esistenti, limitando la necessità di nuove opere di urbanizzazione e riducendo ulteriormente l'impronta complessiva dell'intervento sul territorio.

Resta comunque presente un effetto locale legato all'impermeabilizzazione del suolo, che può incidere sul deflusso delle acque e sulla microregolazione idrologica. Tuttavia, tale impatto può essere efficacemente mitigato attraverso soluzioni progettuali adeguate, quali l'adozione di superfici drenanti, la gestione delle acque meteoriche in loco e la conservazione di porzioni di suolo permeabile.

In conclusione, il consumo di suolo associato all'intervento può essere considerato limitato e sostenibile, in quanto circoscritto, localizzato in un ambito già urbanizzato e coerente con una logica di completamento dell'esistente. Pur comportando una perdita puntuale di suolo libero, l'intervento non determina effetti rilevanti a scala territoriale e si inserisce in un quadro complessivo di contenimento della dispersione insediativa.

Si evidenzia come, per l'ambito in oggetto si introducano prescrizioni specifiche (art. 29, comma 22, N. di A.) in materia paesaggistico-ambientale, anche legate alla compensazione del suolo consumato.

2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico; si prevedono modifiche legate al settore residenziale con stralci e rilocalizzazioni di capacità edificatoria e l'individuazione di una nuova area di completamento, un lieve stralcio di un'area servizi pubblici, il recepimento dell'aggiornamento del comprensorio sciabile e interventi normativi, che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali ma non determinano particolari problematiche di carattere ambientale poiché meglio adattano lo strumento urbanistico alle effettive situazioni presenti ed in atto. Si tratta di modificare delle previsioni puntuali al fine di adattarle alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati. Come detto, le modifiche non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore possibilità applicativa rispetto a quanto oggi assentito e previsto; in particolare si evidenzia che queste non sono

	generatrici di nuove previsioni, ma eventualmente di ridefinizioni.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S.

PARTE TERZA:
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROCEDURA
DI VAS ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE SUL
PROGETTO PRELIMINARE NECESSARIE PER LA
FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VA-
RIANTE

La documentazione di Variante costituente il Progetto Preliminare, ed in particolare l'elaborato costituente il Rapporto Preliminare, è stata inviata ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice _ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Frabosa Sottana avente come oggetti di intervento:

- 1) Riduzione capacità edificatoria per il settore residenziale;
- 2) Incremento capacità edificatoria in aree residenziali esistenti;
- 3) Nuova area residenziale;
- 4) Stralcio area a standard pubblico;
- 5) Recepimento aggiornamento comprensorio sciabile;
- 6) Modifiche di carattere normativo.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 27/04/2026 è stato adottato il progetto preliminare della variante parziale in oggetto.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da: Provincia di Cuneo con Determina Dir. nr. 898 del 29.05.2026, A.S.L. CN1 con nota prot. n. 0070014 del 08/05/2026, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 00046046/2026 del 29/05/2026.

L'organo tecnico comunale competente in materia di V.A.S., in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso il provvedimento di verifica (al quale si rimanda) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m. nel quale si esclude la Variante Parziale nr. 21 del comune di Frabosa Sottana dalla procedura di Valutazione ritenendo necessario introdurre specifiche prescrizioni di carattere normativo/ambientale ad integrazione di quanto già disciplinato dal P.R.G. vigente, che si riportano in estratto.

“In particolare, per l’area R4.30 Gosi, e per la suddivisione in ambiti A-B-C dell’area R3.6 di b.ta Ricbon, si dispone di applicare le disposizioni del P.R.G. di cui all’art.29, c.22, opportunamente integrato come segue:

- *Risparmio ed approvvigionamento idrico*
- *ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un’adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l’irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici, per l’impianto antincendio, sanitari e per usi compatibili, etc...Si richiede in sede attuativa di adottare soluzioni progettuali atte a garantire la riduzione del fabbisogno idrico;*
- *si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);*
- *tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall’art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006. In ogni caso prevedere per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti);*
- *si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l’irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell’attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;*
- *i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l’idoneità dei ricettori previsti;*
- *si sottolinea la necessità di assicurare un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non), anche in considerazione di quanto previsto dall’art. 113 comma 4 del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. Si evidenzia inoltre la necessità di assicurarne una gestione ottimale prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse.*
- *Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo*
- *il 20% dell’area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato “proteggi prato” nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;*
- *la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la*

percolazione delle acque meteoriche (al proposito si potrà far riferimento al documento “Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo”). Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- **Tutela e sviluppo del verde**

In sede di progettazione:

- *dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
- *per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di evitare in ogni caso l'utilizzo di quelle inserite nelle “liste nere” regionali, modificate da ultimo con D.G.R. n. 14-85 del 02/08/2024, vedasi documentazione scaricabile dal link:
[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);*
- *in merito alla pianificazione del verde da piantumare, dovrà essere prestata particolare attenzione alla scelta delle specie, evitando la messa a dimora di quelle che producono pollini allergenici. L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere il più possibile assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di raccolta e riuso di acque meteoriche (vasche per la raccolta delle acque piovane);*
- *per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e adatte alle caratteristiche stagionali dell'area;*

- **Rifiuti**

- *in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali*

il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interrate, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliari – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all’organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;

- *In sede attuativa si dovranno prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, ricorrendo, ove possibile, all’utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e/o riciclati e a bassa impronta di carbonio;*
- *nelle operazioni di demolizione, si chiede di verificare preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e di gestirne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.*
- *Contenimento delle forme di inquinamento luminoso*
- *dovranno essere previsti: l’utilizzo di led per l’illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l’utilizzo di lampade per l’illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell’illuminazione decorativa e l’applicazione di regolatori di flusso luminoso; si segnala inoltre l’opportunità di privilegiare luci a spettro caldo prive di raggi UV per minimizzare possibili effetti negativi sulle componenti naturali.*
- *Risparmio ed approvvigionamento energetico*
- *negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l’utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07. Inoltre, dove tecnicamente possibile, si raccomanda l’elettrificazione dei consumi, per esempio per quanto attiene la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento, ventilazione, ecc.), al fine di ridurre l’“impronta di carbonio” dell’intervento previsto, anche in relazione agli obiettivi vincolanti definiti dalla c.d. “Legge europea sul clima” (Regolamento UE 2021/1119). In particolare, dovrà essere ottimizzato l’isolamento termico degli edifici e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l’utilizzo del massimo grado della luce naturale per l’illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante*

- l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna;*
- *l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:*
 - *gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;*
 - *i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.*
 - *Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici*
 - *in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
 - *l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;*
 - *occorre privilegiare, nei lavori di trasformazione del suolo e nella costruzione di nuovi immobili e infrastrutture, scelte tecniche atte ad evitare la formazione di "isole di calore", limitando al massimo l'utilizzo di materiali sensibili al caldo come cemento e asfalto;*
 - *in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:*
 - *tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;*
 - *in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.*

Per l'area R4.30 Gosi si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune; qualora non risulti possibile o opportuna la individuazione di aree su cui intervenire dovrà essere corrisposta al comune un'adeguata somma economica che sarà utilizzata per attuare tali azioni in un secondo tempo.

Per quanto di rilevanza per gli interventi, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- *per i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di tali*

materiali con qualifica di rifiuto, dalla Parte Quarte del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

- *quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano;*
- *eventuali edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D.Lgs. 28/2011 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma di quelli per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021 e ss.mm.ii.).*

In particolare, per le aree sciabili, si dispone di applicare le disposizioni del P.R.G. di cui all'art.20, opportunamente integrato come segue:

- *Si ritiene utile valutare la fattibilità di azioni progettuali volte ad incentivare l'uso dei trasporti pubblici per raggiungere le stazioni sciistiche riducendo le emissioni legate al traffico veicolare;*
- *dovranno essere implementati sistemi di innevamento artificiale efficienti che riducano al minimo il consumo di acqua e di energia;*
- *dovrà essere promosso un turismo stagionalizzato valorizzando l'area montana anche nel periodo estivo con attività a basso impatto;*
- *per la gestione dei rifiuti, dovrà essere potenziato il sistema di raccolta differenziata nei punti strategici (partenze impianti, rifugi, aree pic-nic), garantendo una frequenza di svuotamento adeguata ai picchi turistici stagionali;*
- *dovranno essere previste misure specifiche per la gestione dei rifiuti prodotti dalla manutenzione delle piste (es. imballaggi, materiali di risulta), incentivando la raccolta selettiva già in quota."*

Tali norme sono state richiamate per gli oggetti di variante secondo le valutazioni condotte nel procedimento di emanazione del Provvedimento di Verifica di VAS.

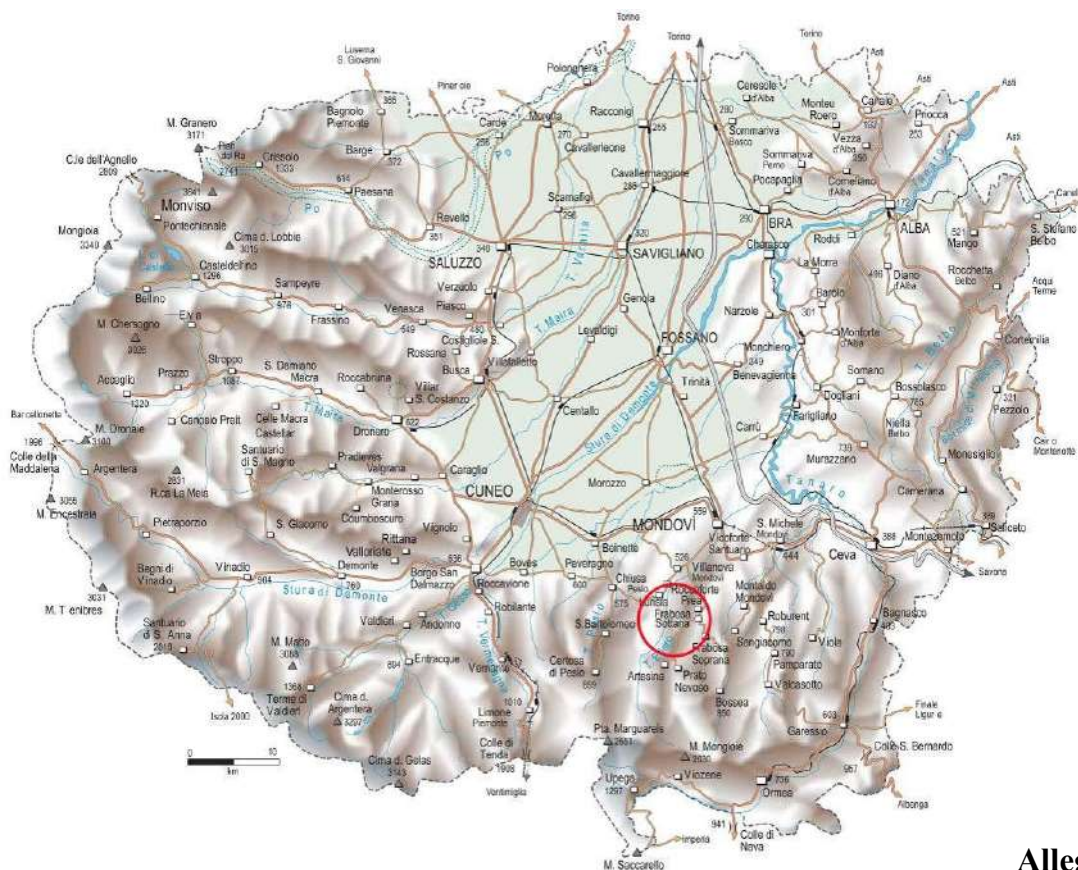
A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono giunte osservazioni da parte di soggetti pubblici e/o privati. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.), richiedendo alcune valutazioni per specifici punti della variante. Tali previsioni, come definito nell'apposito fascicolo osservazioni e controdeduzioni, sono

state mantenute previa opportuna valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale con le eventuali necessaria modifiche, la quale ha riscontrato esservi le condizioni per il rispetto dei parametri afferenti al procedimento di variante parziale. La Provincia ha altresì espresso parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali mediante apposita verifica. In tale parere sono state fornite indicazioni di carattere generale e rilievi di carattere urbanistico che sono da considerare quali osservazioni ai sensi del c.7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

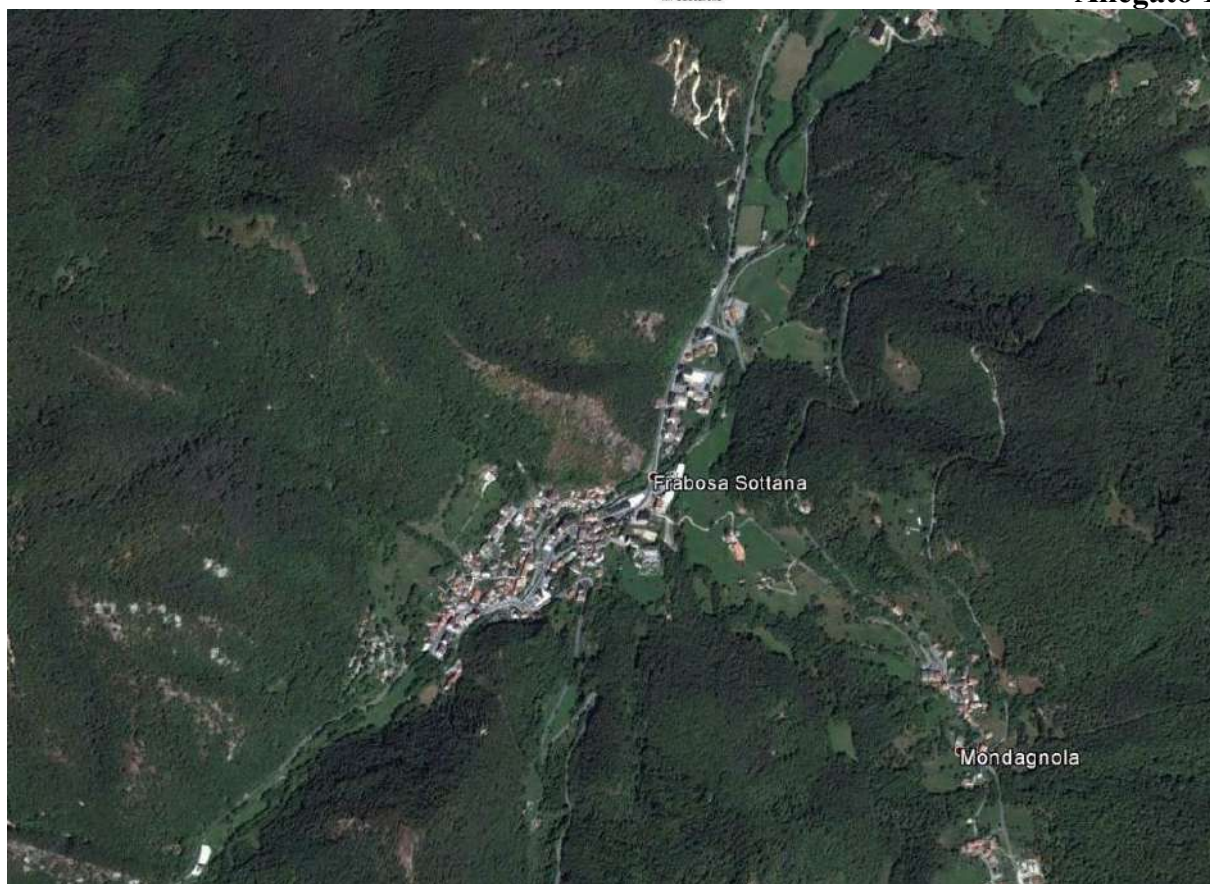
Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pe-reunte (Provincia di Cuneo) e successivamente approvare in via definitiva la variante. La documentazione del progetto definitivo di variante necessita pertanto di modifiche atte a recepire sia le risultanze derivanti dal Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. emesso dall'Organo Tecnico Comunale (modifiche normative di carattere ambientale), sia le eventuali modifiche derivanti dall'accoglimento (o parziale accoglimento) delle osservazioni presentate. Le modifiche apportate riguardano esclusivamente interventi oggetto del Progetto Preliminare di variante e non aventi incidenza tale da definirne modificazioni sostanziali; pertanto, risultano essere accoglibili in sede di progetto definitivo. La documentazione prodotta per l'approvazione in sede di Consiglio Comunale risulta essere aggiornata con quanto descritto.

ALLEGATI:

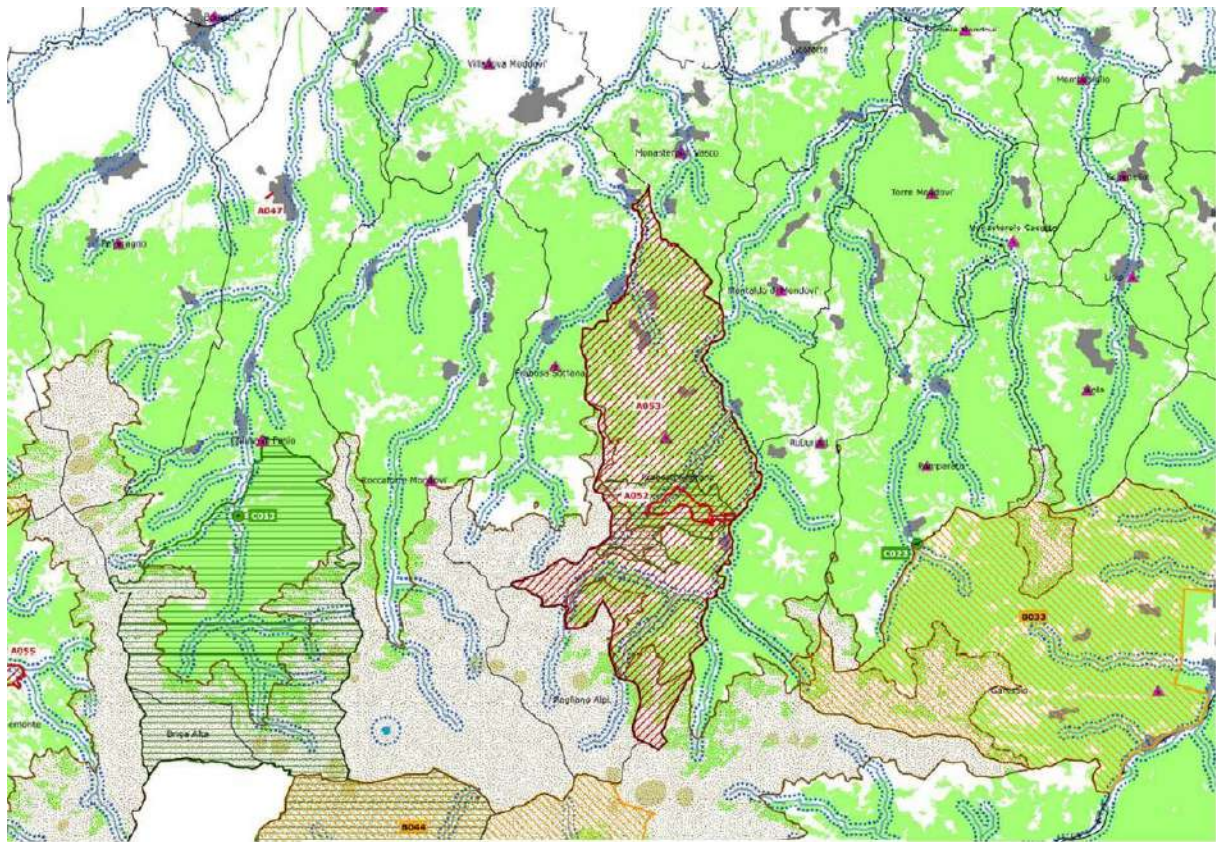
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura
10. Estratti P.R.G. vigente
11. Estratti P.R.G. variato



Allegato 1



Allegato 2



Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

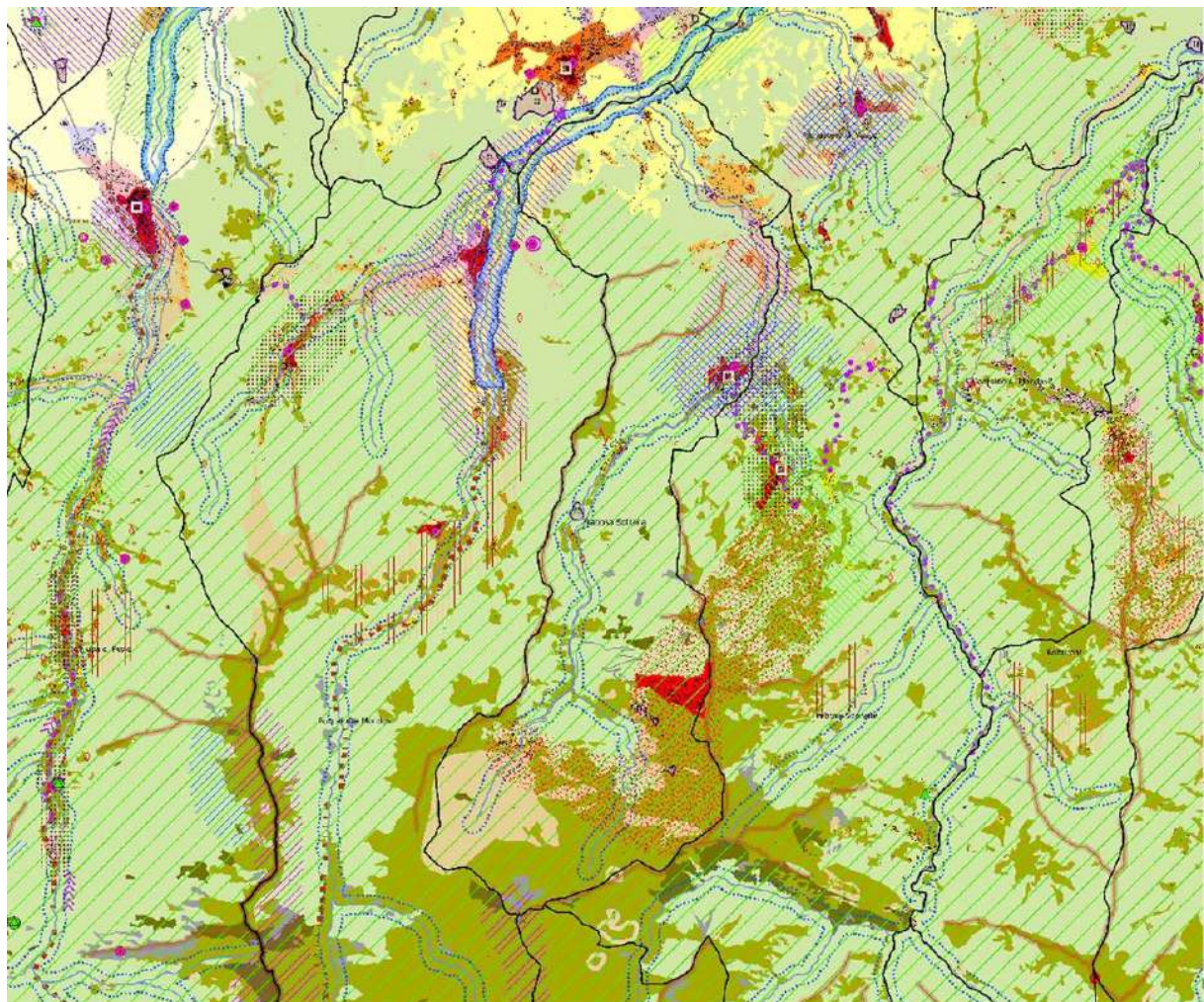
- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 Nda)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 Nda)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 Nda) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 Nda)

Temi di base

- ▨ Confini comunali
- ▨ Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

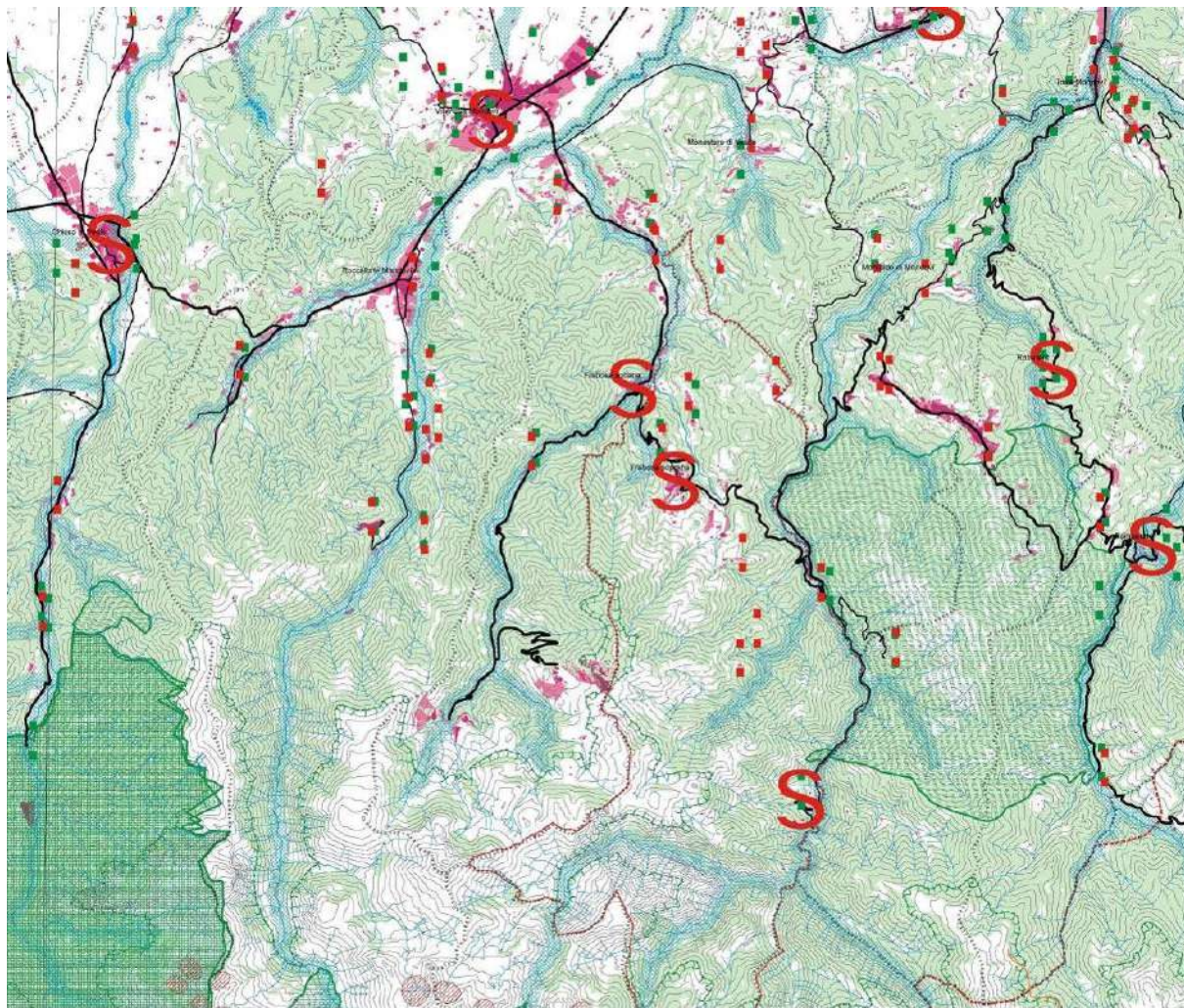


- Componenti naturalistico-ambientali**
- Area di montagna (art. 13)
 - Vedici (art. 13)
 - Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
 - Giaccie, roccie e macereti (art. 13)
 - Zona Fluviale Affluente (art. 14)
 - Zona Fluviale Interna (art. 14)
 - Laghi (art. 15)
 - Territori a prevalente copertura boscosa (art. 16)
 - Area di interesse di spicchio interesse geomorfologico e naturalistico (sentinelle con rilevanza visiva, art. 17)
 - Produttori rupici (art. 19)
 - Praterie, prato-paisci, cespugliati (art. 19)
 - Area non montana a diffusa presenza di stagni e fiumi (art. 20)
 - Area di rilevante interesse agronomico (art. 20)
- Componenti storico-culturali**
- Visibilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22)
 - Rete viaria di età romana e medievale
 - Rete viaria di età moderna e contemporanea
 - Rete ferroviaria storica
 - Torioni e castelli di I-II-III rango (art. 24)
 - Torioni
 - Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 30 per le Residenze Sabauda)
 - Sistemi di organizzazione storica del territorio rurale (art. 25)
 - Nuclei storici connessi agli usi agrario-pastorali (art. 25)
 - Presenza stratificata di sistemi insediativi (art. 35)
 - Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
 - Laghi di irrigazione e centri di laghi (art. 26)
 - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
 - Area e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
 - Palazzi religiosi (art. 26, art. 32 per i Santi Riformatori)
 - Sistemi di fortificazioni (art. 25)

- Componenti percettivo-identitarie**
- Barriere (art. 30)
 - Passaggi percettivi (art. 30)
 - Punti di controllo (art. 30)
 - Punti di vista (art. 30)
 - Profilo paesaggistico (art. 30)
 - Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
 - Sistema di crinali collinari principali e secondari e postamenti principali e secondari (art. 31)
 - Relazioni visive tra insediamenti e contesto (art. 31):
 - Insediamenti tradizionali con tetti poco alti e fronti urbani costituiti da edifici composti in rapporto con acque, boschi, colline
 - Settori di nuclei costruiti di fronte a di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenze
 - Insediamenti padronali o di crinale in emergenza rispetto a natura, colline o monti prevalentemente boschi o collinari
 - Contorni di nuclei storici o di emergenza architettoniche tipiche
 - Area caratterizzata dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature e infrastrutture storiche (filare, di impianti o nuclei insediativi o residenzi, di impianti rurali)
 - Area rurale di spicchio interesse paesaggistico (art. 32)
 - Area seminata costruiti rurali e agrari
 - Sistemi paesaggistici: apogeevoli di particolare integrazione tra aree coltivate e semi boschi
 - Sistemi paesaggistici: rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di nodi tradizionali tradizionali: integrati e di tracce di ordinamento agrario e delle strutture insediative storiche (tra cui i fienili storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse artistico, dismessi dall'uso, e i centri storici in corso di restauro)
 - Sistemi rurali lungo fasce con nodi insediamenti tradizionali o, in particolare, nelle confluenze fluviali
 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: la riccia
 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

- Componenti morfologico-insediative**
- Porte urbane (art. 34)
 - Verdici tra aree edificata (art. 34)
 - Elementi strutturali di nuclei urbani (art. 34)
 - Urbanizzazione consolidata dei centri maggiori (art. 35) m.l.1
 - Urbanizzazione consolidata dei centri minori (art. 35) m.l.2
 - Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.l.3
 - Tessuti disordinati suburbani (art. 35) m.l.4
 - Insediamenti specializzati organizzati (art. 37) m.l.5
 - Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.l.6
 - Area a dispersione insediativa prevalentemente produttiva (art. 38) m.l.7
 - "Insediamenti" specializzati (art. 39, c. 1, lett. a, punti 1 - 12 - 13 - 14 - 15) m.l.8
 - Complessi infrastrutturali (art. 39) m.l.9
 - Area rurali di pianura o collina (art. 40) m.l.10
 - Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.l.11
 - Villaggi di montagna (art. 40) m.l.12
 - Area rurali di montagna a spicchio con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.l.13
 - Area rurali di pianura (art. 40) m.l.14
 - Alpago o insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.l.15
- Area caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**
- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
 - Elementi di criticità lineari (art. 42)
- Temi di base**
- Autostrada
 - Strada statale, regionale e provinciale
 - Ferrovia
 - Sistema idrografico
 - Confini comunali
 - Infrastruttura ferroviaria
 - Edificato produttivo/commerciale

Allegato 4



CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasi fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:
6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Trino)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo del Marguareis
25. alta Valle Susa di Dronero
26. Omegna, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confine con Liguria/Aosta)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:
39. area della tenuta ex Reale del casato storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Ricci, Cuneo
41. zona delle Cincine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabrona
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Cella del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gressino

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

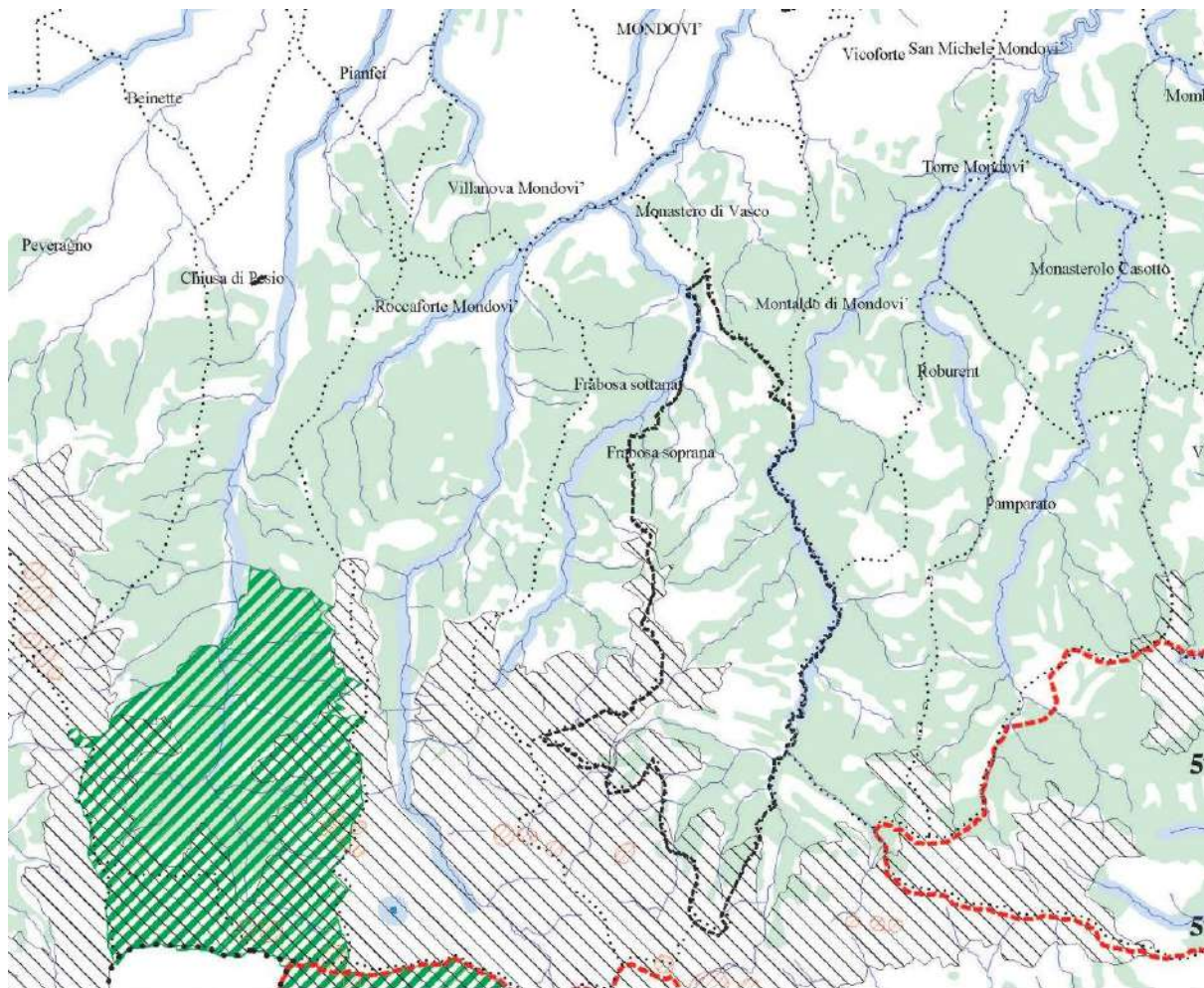
5 - ACCESSIBILITA'

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali

Allegato 5



PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

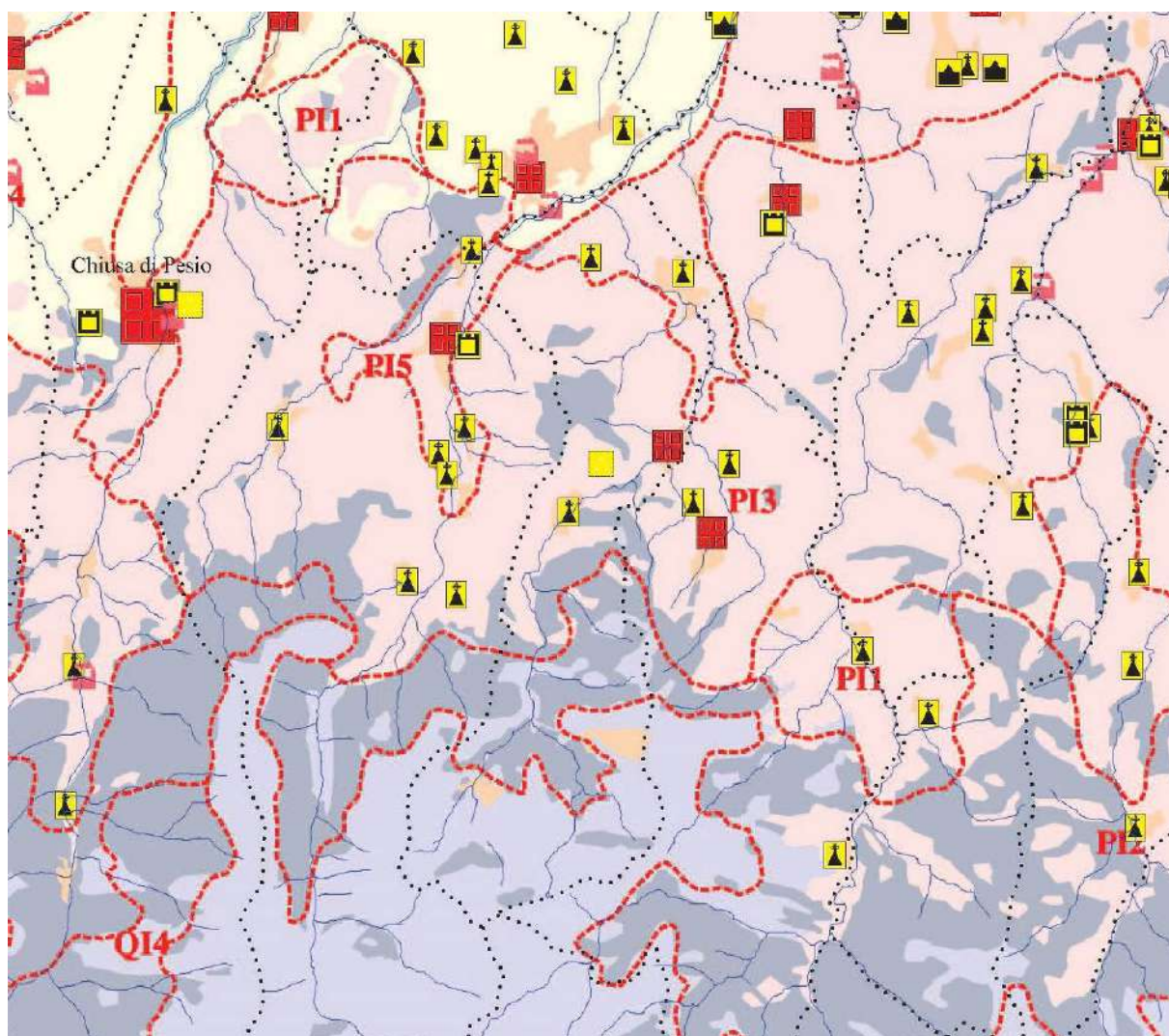
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

Allegato 6

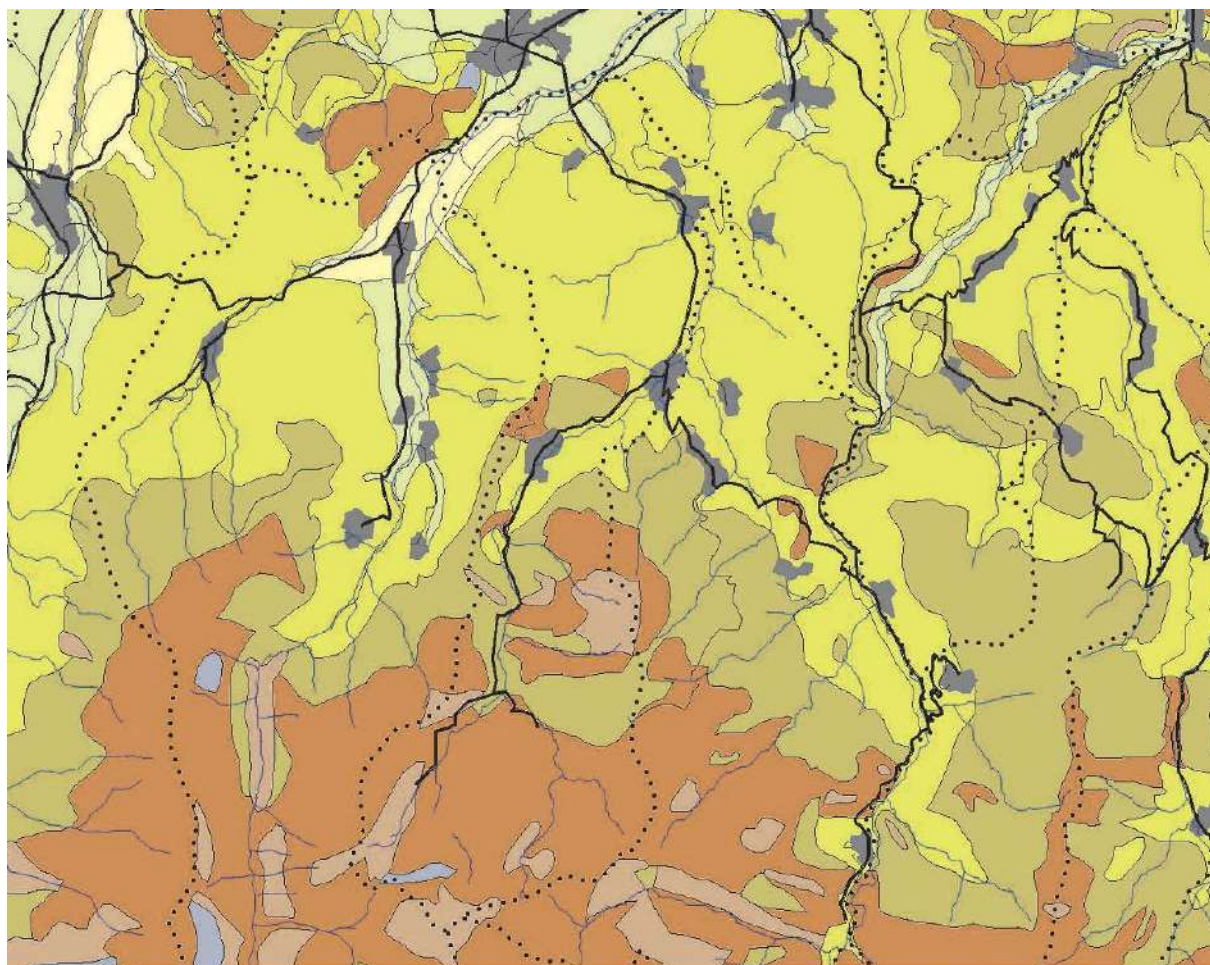


PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE CARTA DEI VALORI CULTURALI

- Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
- Ambienti insediativi rurali dei seminativi
- Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
- Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
- Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
- Ambienti non insediati naturali e seminaturali
- Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
- Acque
- Centri storici F1
- Centri storici F2
- Centri storici F3 e F4

- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
- Rete idrografica
- PI3** Paesaggi agrari e forestali: sovranità
- Limiti comunali
- Limite provinciale

Allegato 7



PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

CAPACITA' D'USO DEI SUOLI

	Suoli di CLASSE I
	Suoli di CLASSE II
	Suoli di CLASSE III
	Suoli di CLASSE IV
	Suoli di CLASSE V
	Suoli di CLASSE VI
	Suoli di CLASSE VII
	Suoli di CLASSE VIII

	Acque
	Aree edificate
	Rete idrografica
	Autostrade
	Strade statali e provinciali
	Strade comunali
	Ferrovie
	Limiti comunali
	Limite provinciale

Allegato 8



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

Aree protette

- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

Aree di elevata qualità paesistico ambientale

- Interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba - Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
- 24. zona del gruppo Marguareis
- 35. Alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche, dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

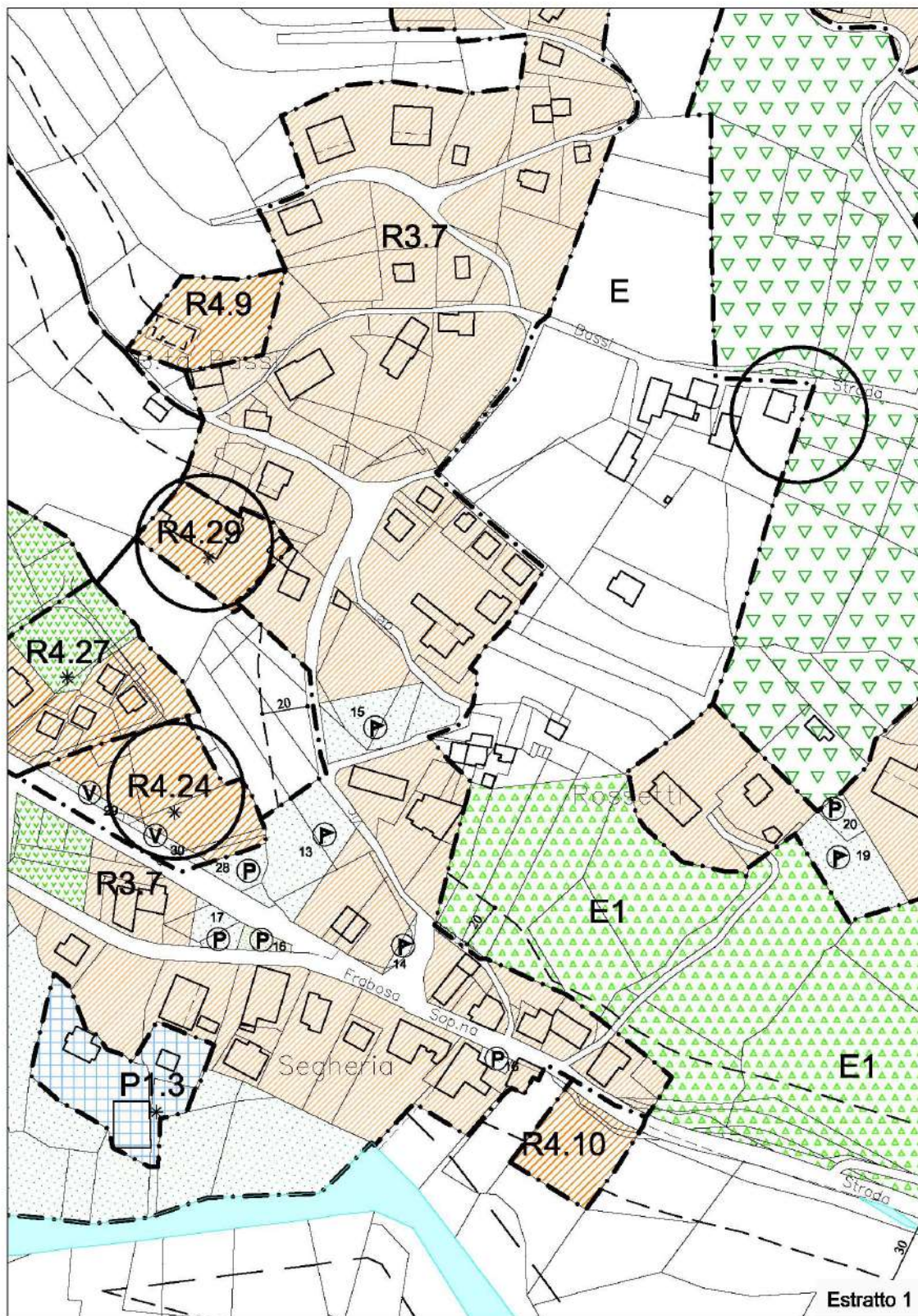
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

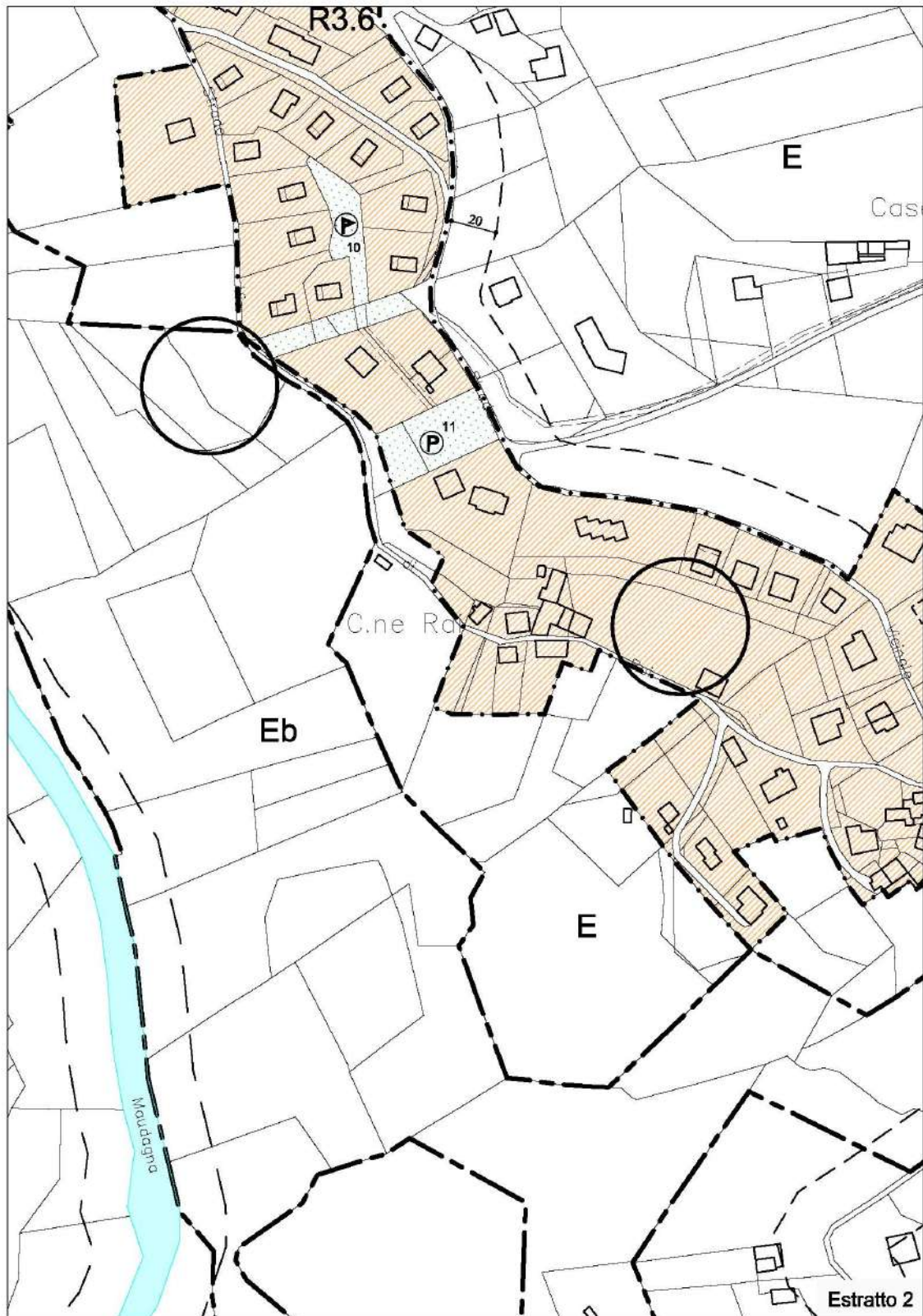
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

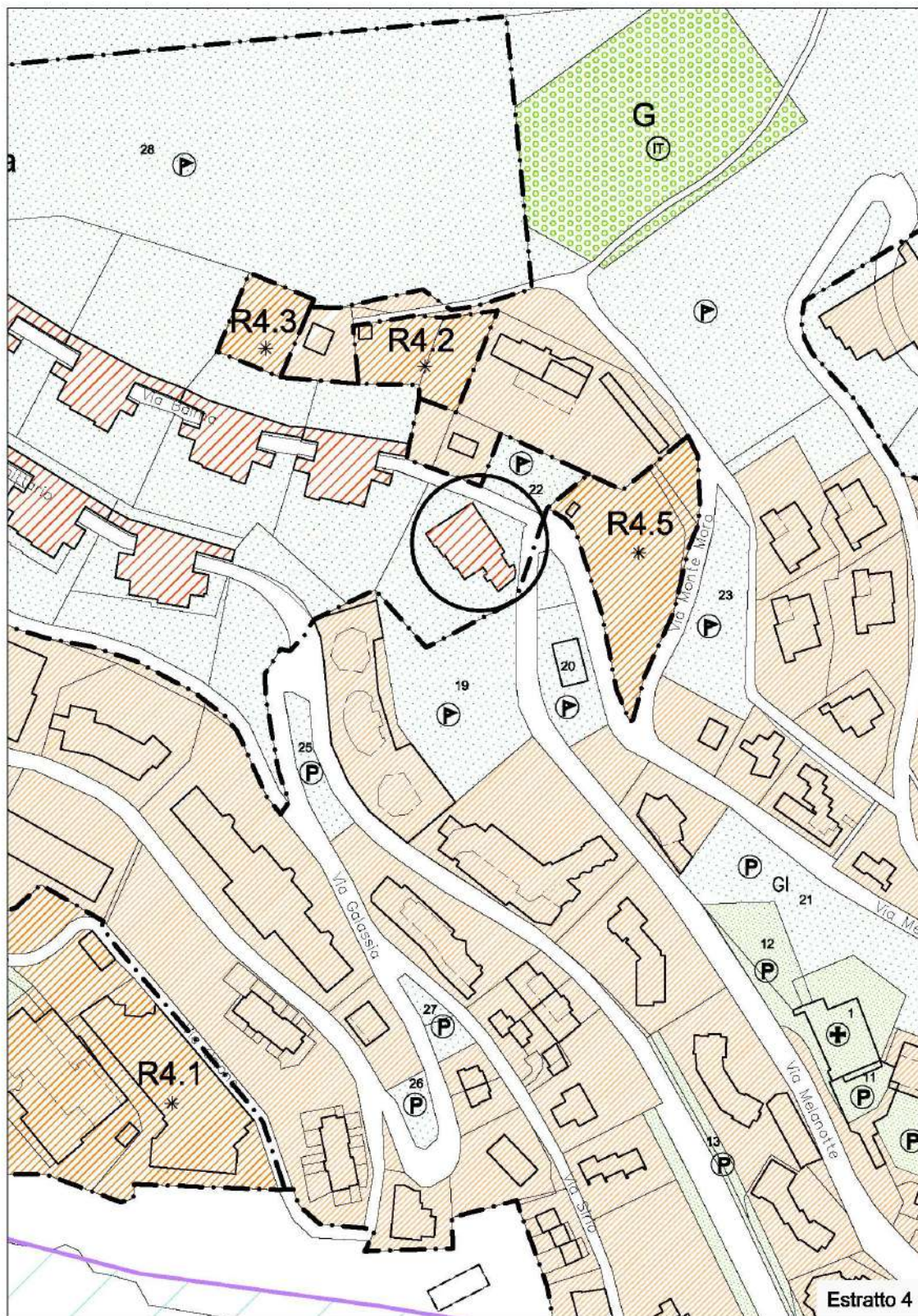
Altre aree:

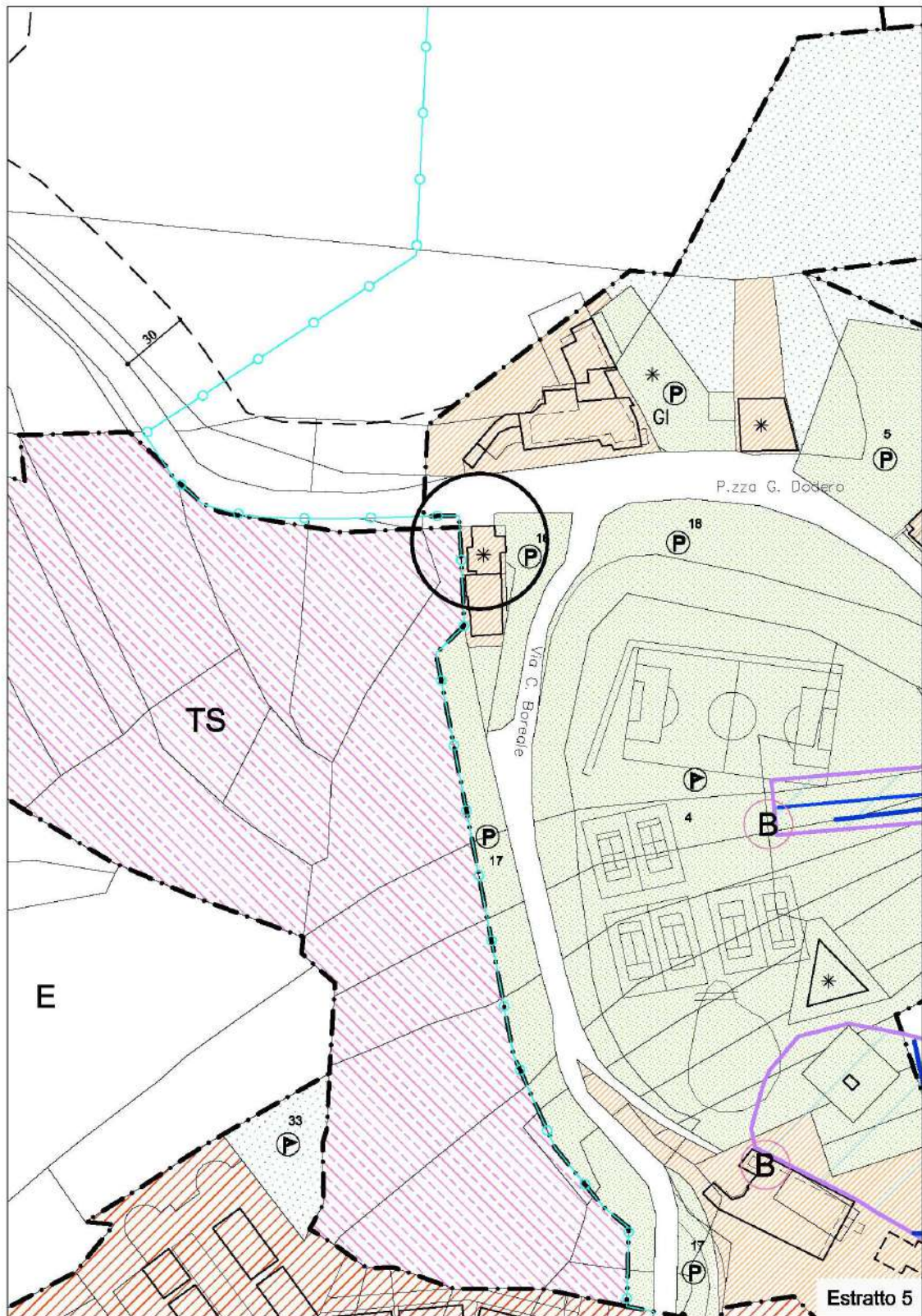
- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

10. Estratto P.R.G. Vigente









Riferimento a tav. 2.1 Capoluogo

	R 1.1	R 3.1	R 3.2	R 4.1	R 5.1	R 5.2	R 5.3		
superficie territoriale	mq.	117.500	23.300	13.330	53.585	3.320	6.860		
superficie destinata alla viabilità	mq.	13.295	1.000	1.200	3.760	260	660		
superficie inedificabile	mq.	7.625	0	4.670	2.760	0	0		
spazi pubblici previsti: a	mq.	515	0	0	0	0	0		
b	mq.	5.475	0	0	0	0	0		
c	mq.	28.235	12.950	0	15.530	0	0		
d	mq.	5.050	0	515	3.780	370	890		
totale	mq.	39.275	12.950	515	19.310	370	890		
superficie fondiaria complessiva	mq.	57.305	9350,00	6.945	27.755	2.690	5.310		
superficie fondiaria compromessa	mq.	57.305	9.350	6.945	24.555	0	2.000		
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	3.200	2.690	3.310		
volume complessivo esistente	mc.	131.100	15.590	10.220	23.100	0	1.000		
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,28	1,66	1,47	0,82	/	/		
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	0,4	/	/		
volume in progetto	mc.	0	0	0	2.980	1.782	2.430		
totale volume realizzabile in zona	mc.	131.100	15.590	10.220	26.080	1.782	3.430		
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	230	2	10	20	/	/		
turistica (teorica)	nr. ab.	1.061	266	100	431	/	/		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	/	/	33	20	27		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	1.291	268	110	484	20	27		
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	0,5367	0,5		
rapporto di copertura	%	/	/	/	35	35	35		
altezza massima	ml.	/	/	/	7,5	7,5	7,5		
nr. piani fuori terra	nr.	/	/	/	2	2	2		
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.		
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11/29	13	13	13/29	13	13		

AREA STRALCIATA IN SEDE DI VARIANTE 2010 P.A.I.

Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasso

	R 3.5	R 3.5.1	R 3.6	R 3.7	R 3.8	R 3.9	R 3.10	R 3.11	R 3.12	R 4.1
superficie territoriale	mq.	22.940	2.000	57.920	146.101	22.140	17.000	12.370	3.890	2.840
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.440	0	2.500	11.205	1.200	2.100	900	520	60
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	1.500	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq.	70	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	1.270	22.520	695	0	0	0	0
d	mq.	2.045	520	1.200	1.900	805	0	0	0	0
totale	mq.	2.115	520	2.470	24.420	1.500	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	18.385	1.480	52.950	108.976	19.440	14.900	11.470	3.370	2.780
superficie fondiaria compromessa	mq.	18.385	(2.000)	48.950	108.976	19.440	14.900	11.470	3.370	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	2.000	4.000	0	0	0	0	0	2.780
volume complessivo esistente	mc.	30.000	(3.600)	16.900	61.450	15.350	4.200	5.350	8.900	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,63	/	0,34	0,56	0,79	0,28	0,46	2,84	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	0,85	/	/	/	/	/	0,4
volume in progetto	mc.	0	6.300	3.400	0	0	0	0	0	1.112
totale volume realizzabile in zona	mc.	30.000	6.300	20.300	61.450	15.350	4.200	5.350	8.900	1.112
cap. res. attuale:	nr. ab.	40	/	36	118	27	6	5	0	0
tunisica (teorica)	nr. ab.	61	/	333	838	293	70	65	98	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	30	38	0	0	0	0	0	12
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	101	30	407	956	320	76	70	98	12
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	3,15	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	/	50	35	/	/	/	/	50	35
altezza massima	ml.	/	11,5	7,5	/	/	/	/	7,5	6,5
nr. piani fuori terra	nr.	/	4	2	/	/	/	/	2	2
modalità di intervento		DIR	S.U.E.	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13/29	13/29	13	13	13	13	13	13/29	13/29

Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasse

	R 4.10	R 4.12	R 4.13	R 4.14	R 4.18	R 4.19	R 4.20	R 4.21	R 4.23	R 4.24
superficie territoriale	mq.	1.635	3.140	3.750	4.370	1.925	1.300	1.600	2.400	3.670
superficie destinata alla viabilità	mq.	222	0	68	650	0	0	0	0	525
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	490	0	0	0	0	0	0	248
d	mq.	0	490	170	0	0	0	0	0	0
totale	mq.	0	980	170	ai)	0	0	0	0	248
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.413	2.160	3.512	3.720	1.925	1.300	1.600	2.400	2.897
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	875	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	1.413	2.160	3.512	2.845	1.925	1.300	1.600	2.400	2.897
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	350	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	0,4	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,3043	0,4	0,4	0,4	0,35	0,5	0,4	0,3	0,3493
volume in progetto	mc.	430	864	1.405	1.140	673	650	640	720	1.012
totale volume realizzabile in zona	mc.	430	864	1.405	1.490	673	650	640	720	1.012
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tunisica (teorica)	nr. ab.	0	0	0	7	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	5	9	16	12	7	7	7	8	11
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	5	9	16	19	7	7	7	8	11
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml.	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
nr. piani fuori terra	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		DIR	C.C.	C.C.	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13/29	13	13	13	13/29	13/29

AREA STRALCIATA IN SEDE DI VARIANTE PARZIALE N. 19

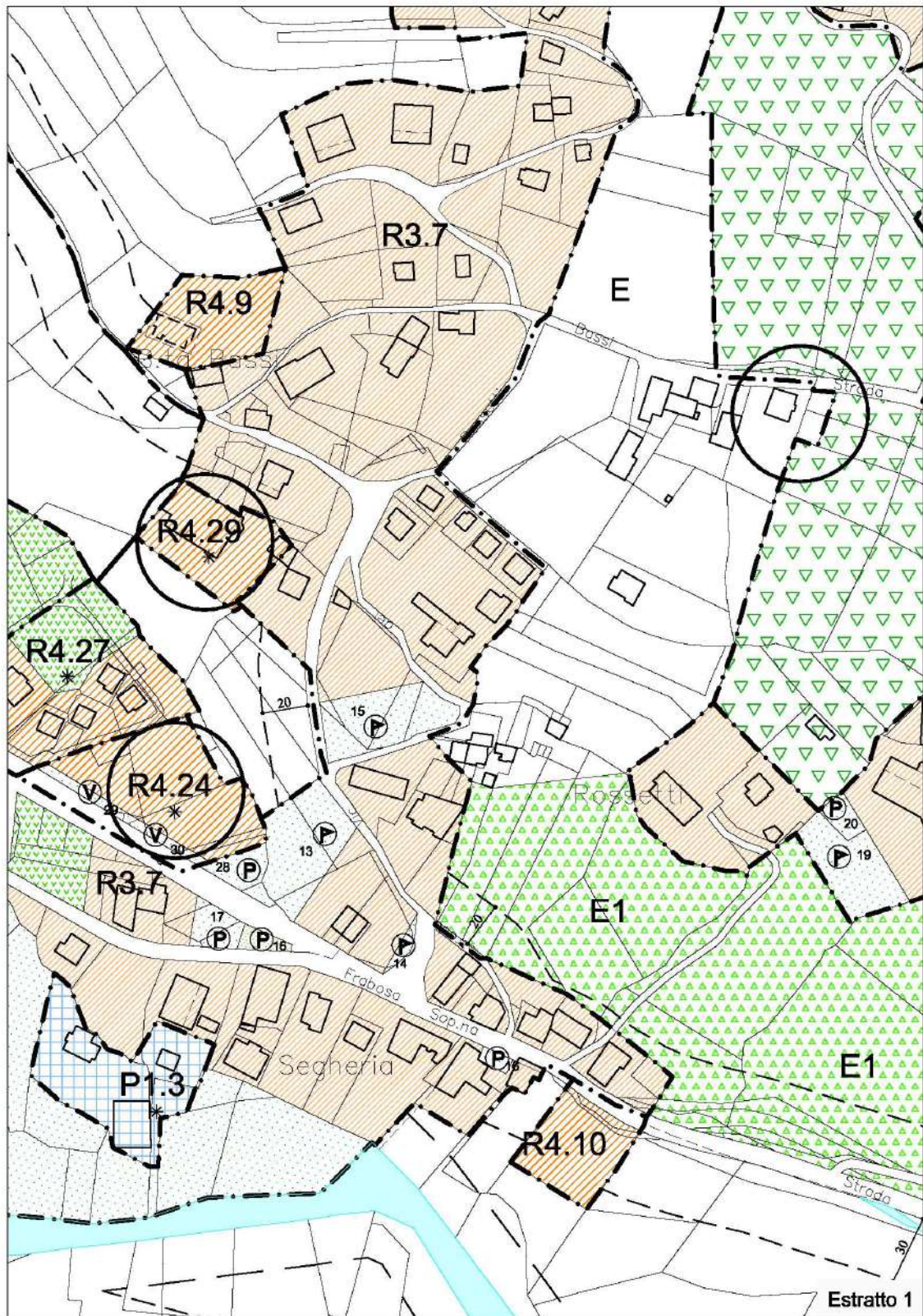
Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasso										Riferimento a tav. 1.1 B.ta Viè		
	R 4.27	R 4.28	R 4.29	R 5.1.1	R 5.1.2					R 2.1	R 4.1	
superficie territoriale	mq. 5.890	6.075	1.969	7.250	11.795					3.430	2.030	
superficie destinata alla viabilità	mq. 400	0	0	380	2.880					160	60	
superficie inedificabile	mq. 1.510	5.041	0	0	0					0	0	
spazi pubblici previsti: a	mq. 0	0	0	0	0					0	0	
b	mq. 0	0	0	0	0					0	0	
c	mq. 0	0	0	562	538					0	0	
d	mq. 0	0	0	746	714					0	0	
totale	mq. 0	0	0	1.308	1.252					0	0	
superficie fondiaria complessiva	mq. 3.980	1.034	1.969	5.562	7.663					3.270	1.970	
superficie fondiaria compromessa	mq. 3.980	0	0	0	0					3.270	720	
superficie fondiaria libera	mq. 0	1.034	1.969	5.562	7.663					0	1.250	
volume complessivo esistente	mc. 1.850	0	0	0	0					5.700	700	
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0.4648	/	/	/	/					1,74	0,97	
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0.4987	0.4188	/	/	/					/	0,40	
volume in progetto	mc. 135	433	750	4.929	4.718					0	500	
totale volume realizzabile in zona	mc. 1.985	433	750	4.929	4.718					5.700	1.200	
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. 4	0	0	0	0					10	4	
turistica (teorica)	nr. ab. 0	0	0	0	0					0	0	
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 2	5	8	55	52					0	5	
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 6	5	8	55	52					10	9	
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	0,68	0,40					/	/	
rapporto di copertura	% 35	35	35	35	35					/	35	
altezza massima	ml. 7,5	7,5	7,5	7,5	7,5					/	7,5	
nr. piani fuori terra	nr. 2	2	2	2	2					/	2	
modalità di intervento	C.C.	C.C.	DIR	S.U.E.	S.U.E.					DIR	DIR	
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 13/29	13/29	13/29	13/29	13/29					12	13	

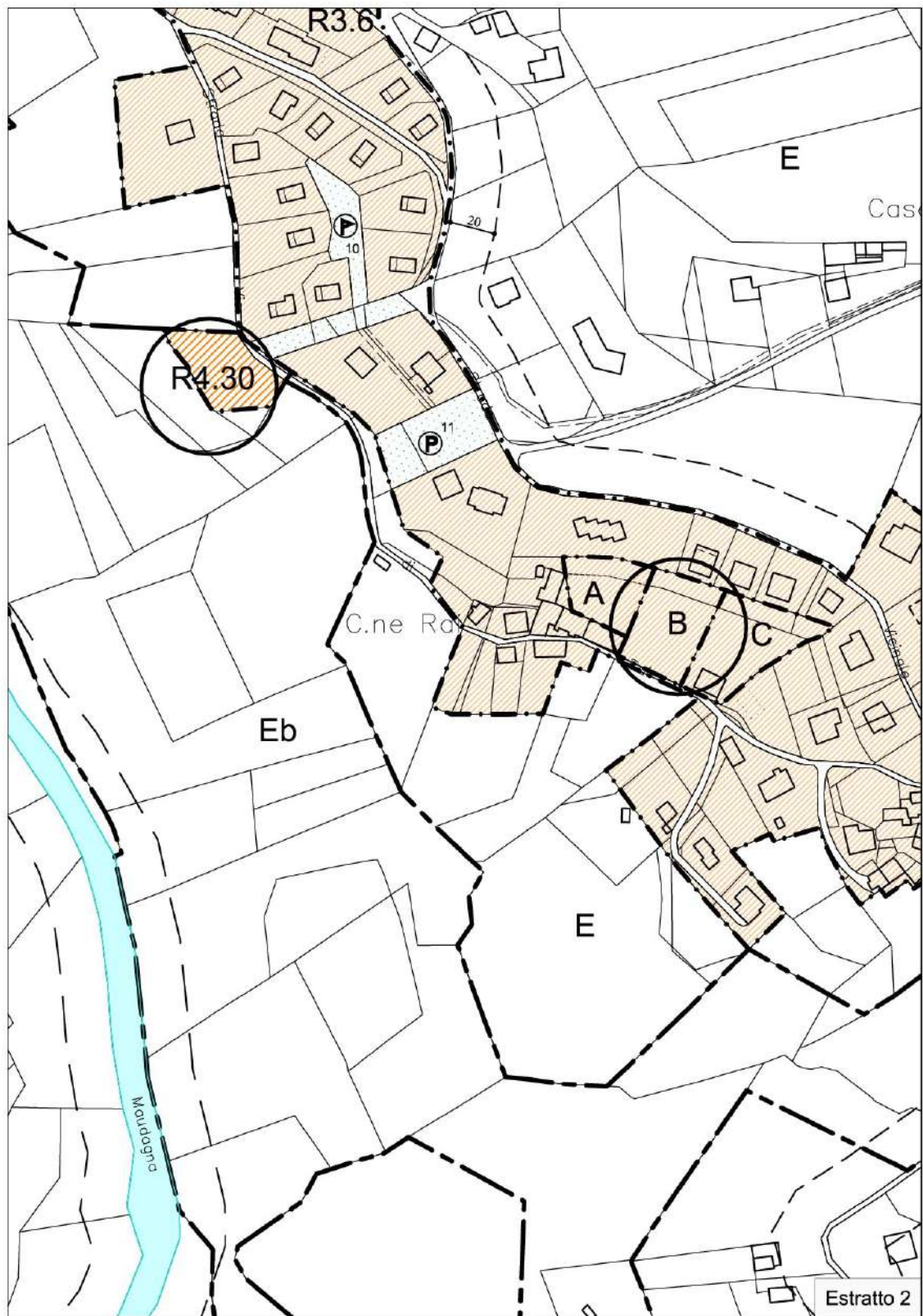
Riferimento a tav. 2.5 Prato Nevoso

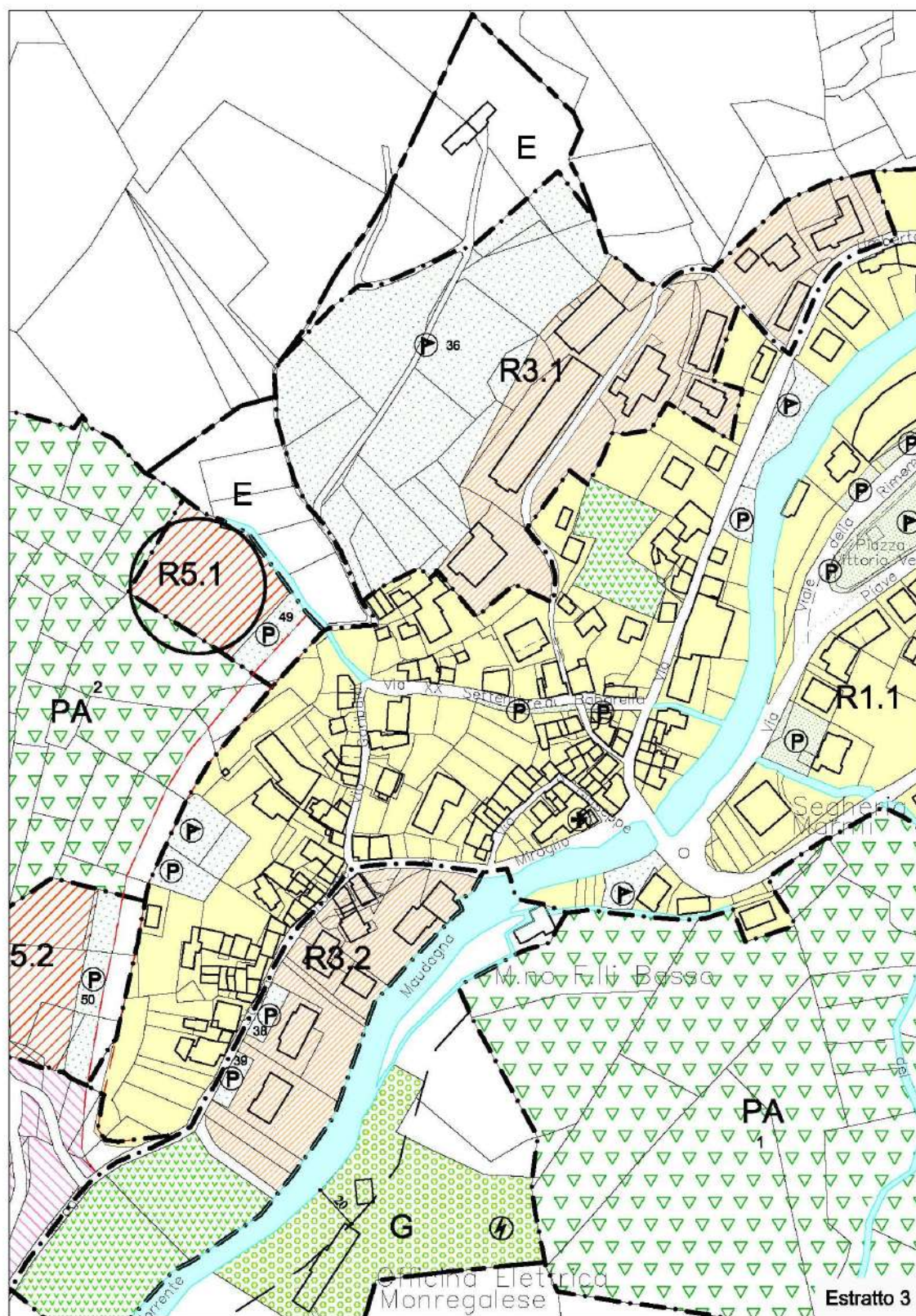
	R 3.1	R 3.2	R 4.1	R 4.2	R 4.3	R 4.4	R 4.5	R 5.1a	R 5.1b	R 5.1c
superficie territoriale	mq. 510.540	42.000	13.490	1.800	1.050	15.775	3.840	88.283	90.863	26.074
superficie destinata alla viabilità	mq. 26.773	2.640	1.100	0	0	0	0	7.900	1.440	2.914
superficie inedificabile	mq. 42.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq. 1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq. 156.155	19.400	0	0	0	0	0	63.633	3.800	17.681
c	mq. 32.630	0	850	0	0	0	0	0	0	2.202
d	mq. 190.285	19.400	850	0	0	0	0	63.633	3.800	19.883
totale	mq. 250.636	19.960	11.540	1.800	1.050	15.775	3.840	16.750	85.623	3.277
superficie fondiaria complessiva	mq. 250.636	19.960	11.540	0	0	0	0	16.750	/	/
superficie fondiaria compromessa	mq. /	/	/	1.800	1.050	15.775	3.840	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq. 332.679	29.400	42.356	0	0	0	0	41.440	/	/
volume complessivo esistente	mc./mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	/	/	0,55	0,5	6)	6)	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc. 1.360	/	/	990	525	10.574	1.750	/	135.000	/
volume in progetto	mc. 334.039	29.400	42.356	990	525	10.574	1.750	41.440	135.000	/
totale volume realizzabile in zona	mc. 115	4	315	0	0	0	0	6	/	/
cap. res. attuale:	nr. ab. 6.550	490	0	0	0	0	0	690	/	/
permanente	nr. ab. /	/	300	13	7	117	19	0	1.913	/
tutistica (teorica)	nr. ab. 6.665	494	615	13	7	117	19	696	1.913	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. /	/	/	/	/	/	6)	/	/	/
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. /	/	/	35	35	/	35	/	/	/
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	7,5	7,5	rif. art. 29	12	rif. art. 29	rif. art. 29	rif. art. 29
rapporto di copertura	% /	/	/	2	2	6	6	6	6	6
altezza massima	ml. /	/	/	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
nr. piani fuori terra	nr. /	/	/	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29
modalità di intervento	art. /	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. /	/	/	/	/	/	/	/	/	/

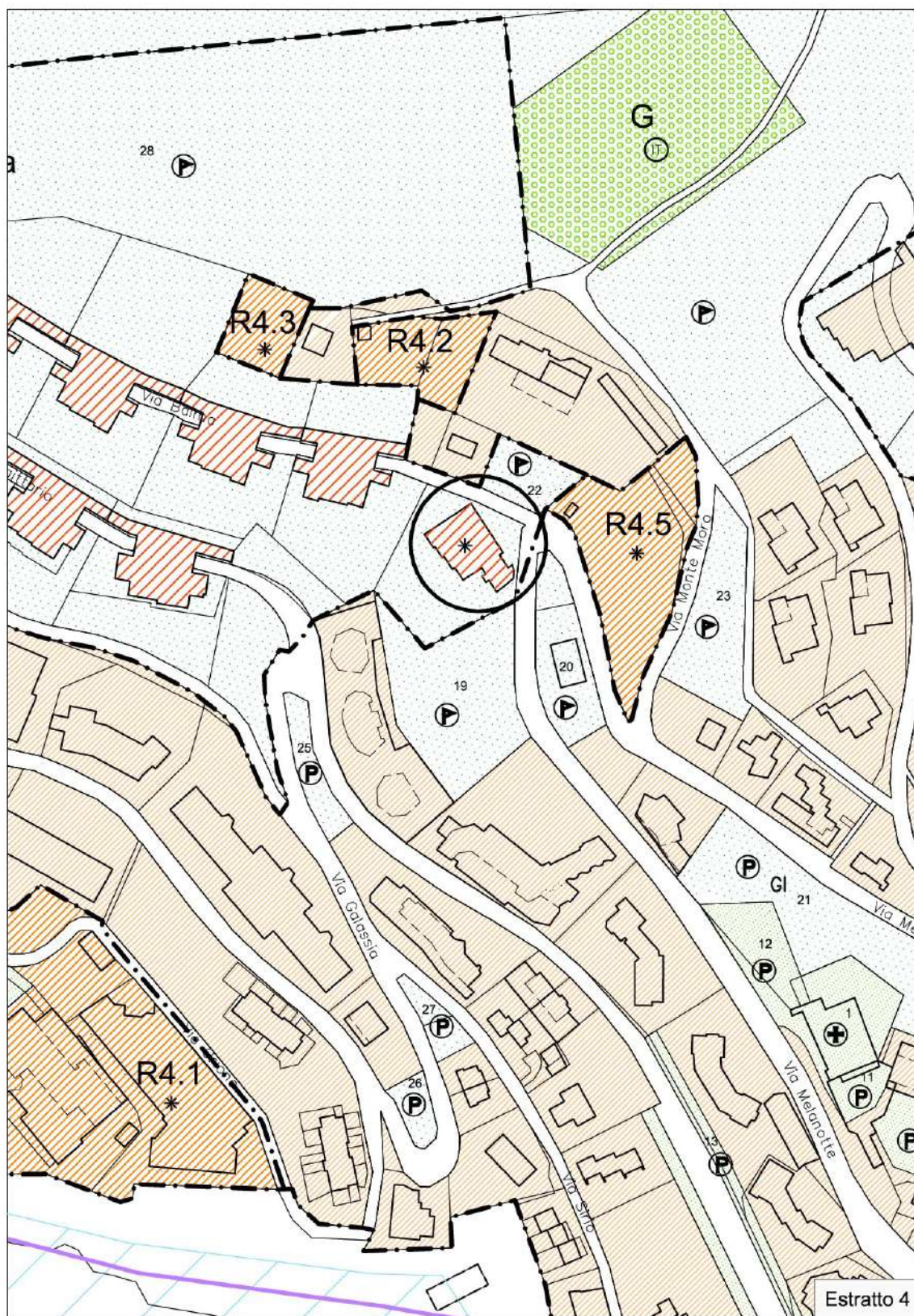
* oltre ad un eventuale piano purché destinato interamente a rimesse ed altri accessori ancorché in parte fuori terra

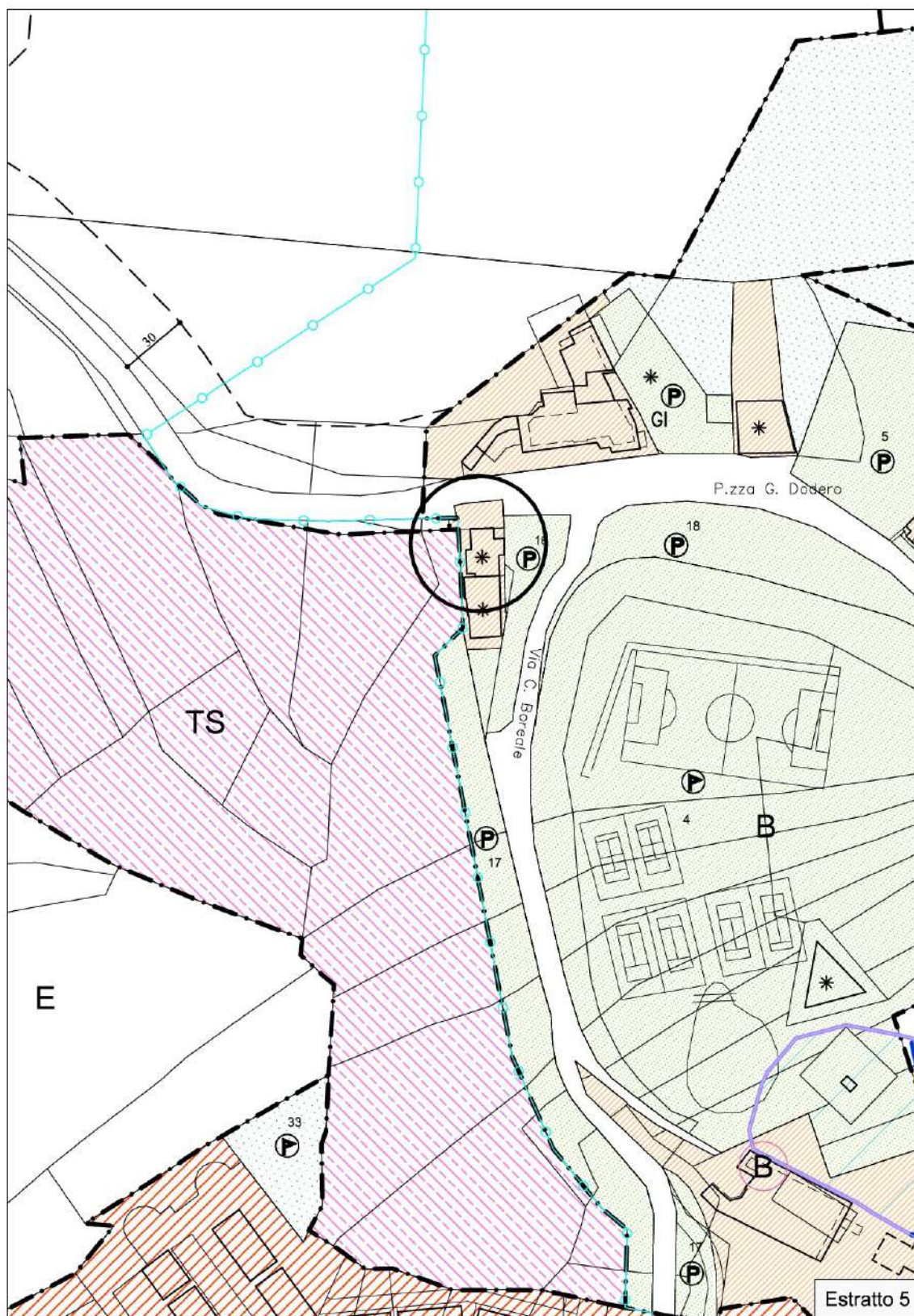
11. Estratto P.R.G. Variato











Riferimento a tav. 2.1 Capoluogo

	R 1.1	R 3.1	R 3.2	R 4.1	R 5.1	R 5.2	R 5.3	
superficie territoriale	mq. 117.500	23.300	13.330	53.585	3.320	6.860	AREA STRALCIATA IN SEDE DI VARIANTE 2010 P.A.I.	
superficie destinata alla viabilità	mq. 13.295	1.000	1.200	3.760	260	660		
superficie inedificabile	mq. 7.625	0	4.670	2.760	0	0		
spazi pubblici previsti: a	mq. 515	0	0	0	0	0		
b	mq. 5.475	0	0	0	0	0		
c	mq. 28.235	12.950	0	15.530	0	0		
d	mq. 5.050	0	515	3.780	370	890		
<i>totale</i>	mq. 39.275	12.950	515	19.310	370	890		
superficie fondiaria complessiva	mq. 57.305	9350,00	6.945	27.755	2.690	5.310		
superficie fondiaria compromessa	mq. 57.305	9.350	6.945	24.555	0	2.000		
superficie fondiaria libera	mq. 0	0	0	3.200	2.690	3.310		
volume complessivo esistente	mc. 131.100	15.590	10.220	23.100	0	1.000		
densità fondiaria esistente	mc./mq. 2,28	1,66	1,47	0,82	/	/		
densità fondiaria prevista	mc./mq. /	/	/	0,4	/	/		
volume in progetto	mc. 0	0	0	2.980	1.562	2.430		
totale volume realizzabile in zona	mc. 131.100	15.590	10.220	26.080	1.562	3.430		
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. 230	2	10	20	/	/		
turistica (teorica)	nr. ab. 1.061	266	100	431	/	/		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. /	/	/	33	17	27		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 1.291	268	110	484	17	27		
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	/	0,4705	0,5		
rapporto di copertura	% /	/	/	35	35	35		
altezza massima	ml. /	/	/	7,5	7,5	7,5		
nr. piani fuori terra	nr. /	/	/	2	2	2		
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	S.U.E.	S.U.E.		
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 11/29	13	13	13/29	13	13		

Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasse

	R 3.5	R 3.5.1	R 3.6	R 3.7	R 3.8	R 3.9	R 3.10	R 3.11	R 3.12	R 4.1
superficie territoriale	mq. 22.940	2.000	57.920	146.101	22.140	17.000	3.670	12.370	3.890	2.840
superficie destinata alla viabilità	mq. 2.440	0	2.500	11.205	1.200	2.100	232	900	520	60
superficie inedificabile	mq. 0	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq. 70	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq. 0	0	1.270	22.520	695	0	0	0	0	0
c	mq. 2.045	520	1.200	1.900	805	0	0	0	0	0
d	mq. 2.115	520	2.470	24.420	1.500	0	0	0	0	0
totale	mq. 18.385	1.480	52.950	108.976	19.440	14.900	3.438	11.470	3.370	2.780
superficie fondiaria complessiva	mq. 18.385	(2.000)	48.950	108.976	19.440	14.900	3.438	11.470	3.370	0
superficie fondiaria compromessa	mq. 0	2.000	4.000	0	0	0	0	0	0	2.780
superficie fondiaria libera	mq. 30.000	(3.600)	16.900	61.450	15.350	4.200	2.800	5.350	8.900	0
volumi complessivi esistenti	mc./mq. 1,63	/	0,34	0,56	0,79	0,28	0,8	0,46	2,64	0
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	/	0,85	/	/	/	/	/	/	0,4
densità fondiaria prevista	mc. 0	6.300	3.400	0	0	0	0	0	0	1.112
volumi in progetto	mc. 30.000	6.300	20.300	61.450	15.350	4.200	2.800	5.350	8.900	1.112
totale volumi realizzabile in zona	nr. ab. 40	/	36	118	27	6	4	5	0	0
cap. res. attuale:	nr. ab. 61	/	333	838	293	70	35	65	98	0
turistica (teorica)	nr. ab. 0	30	38	0	0	0	0	0	0	12
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 101	30	407	956	320	76	39	70	98	12
cap. res. compl. teorica prev.	mc./mq. /	3,15	/	/	/	/	/	/	/	/
densità territoriale prevista	% /	50	35	/	/	/	/	/	50	35
rapporto di copertura	ml. /	11,5	7,5	/	/	/	/	/	7,5	6,5
altezza massima	nr. /	4	2	/	/	/	/	/	2	2
nr. piani fuori terra	modalità di intervento	DIR	S.U.E.	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 13/29	13/29	13/29	13	13	13	13	13	13/29	13/29

Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasse

	R 4.10	R 4.12	R 4.13	R 4.14	R 4.18	R 4.19	R 4.20	R 4.21	R 4.23	R 4.24
superficie territoriale	mq.	1.635	3.140	3.750	4.370	1.925	1.300	1.600	2.400	3.670
superficie destinata alla viabilità	mq.	222	0	68	650	0	0	0	0	525
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	490	0	0	0	0	0	0	248
d	mq.	0	490	170	0	0	0	0	0	0
totale	mq.	0	980	170	a)	0	0	0	0	248
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.413	2.160	3.512	3.720	1.925	1.300	1.600	2.400	2.897
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	875	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	1.413	2.160	3.512	2.845	1.925	1.300	1.600	2.400	2.897
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	350	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	0,4	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,3043	0,4	0,4	0,4	0,35	0,5	0,4	0,3	0,156
volume in progetto	mc.	430	864	1.405	1.140	673	650	640	720	452
totale volume realizzabile in zona	mc.	430	864	1.405	1.490	673	650	640	720	452
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica (teorica)	nr. ab.	0	0	0	7	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	5	9	16	12	7	7	7	8	5
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	5	9	16	19	7	7	7	8	5
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml.	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
nr. piani fuori terra	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		DIR	C.C.	C.C.	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13/29	13	13	13	13/29	13/29

215

Riferimento a tav. 2.5 Prato Nevoso

	R 3.1	R 3.2	R 4.1	R 4.2	R 4.3	R 4.4	R 4.5	R 5.1a	R 5.1b	R 5.1c
superficie territoriale	mq. 510.557	42.000	13.490	1.800	1.050	15.775	3.840	88.283	90.863	26.074
superficie destinata alla viabilità	mq. 26.560	2.640	1.100	0	0	0	0	7.900	1.440	2.914
superficie inedificabile	mq. 42.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	156.155	19.400	0	0	0	0	0	63.633	3.800	17.681
d	32.583	0	850	0	0	0	0	0	0	2.202
<i>totale</i>	mq. 190.238	19.400	850	0	0	0	0	63.633	3.800	19.883
superficie fondiaria complessiva	mq. 251.581	19.960	11.540	1.800	1.050	15.775	3.840	16.750	85.623	3.277
superficie fondiaria compromessa	mq. 251.581	19.960	11.540	0	0	0	0	16.750	/	/
superficie fondiaria libera	mq. /	/	/	1.800	1.050	15.775	3.840	/	/	/
volume complessivo esistente	mc. 332.679	29.400	42.356	0	0	0	0	41.440	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq. /	/	/	0,55	0,5	6)	6)	/	/	/
volume in progetto	mc. 1.360	/	/	990	525	10.574	1.750	/	135.000	/
totale volume realizzabile in zona	mc. 334.039	29.400	42.356	990	525	10.574	1.750	41.440	135.000	/
cap. res. attuale:	nr. ab. 115	4	315	0	0	0	0	6	/	/
turistica (teorica)	nr. ab. 6.550	490	0	0	0	0	0	690	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. /	/	300	13	7	117	19	0	1.913	/
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 6.665	494	615	13	7	117	19	696	1.913	/
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	/	/	/	6)	/	/	/
rapporto di copertura	%	rif. art. 29	/	35	35	rif. art. 29	35	rif. art. 29	rif. art. 29	rif. art. 29
altezza massima	ml. /	/	/	7,5	7,5	/	12	/	/	/
nr. piani fuori terra	nr. /	/	/	2	2	/	6	/	/	/
modalità di intervento	art. 29	art. 29	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. /	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29

* oltre ad un eventuale piano purché destinato interamente a rimesse ed altri accessori ancorché in parte fuori terra