Firmato digitalmente da:
Gallo Fabio
Firmato il 07/10/2026 15:33
Seriale Certificato: 5535488
Valido dal 26/01/2026 al 26/01/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI SAMPEYRE

PIANO REGOLATORE GENERA

(Approvato con D.G.R. n. 85-23946 del 11/10/1988)

Nasi Chiara Angela
19.10.2026
11:20:20
GMT+02:00

VARIANTE PARZIALE N. 19

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	20	DEL	27/07/2026
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	1462	DEL	01/09/2026
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	**D.C. NR.**		**DEL**	

Sindaco:

Dadone
Roberto
19.10.2026
10:59:12
GMT+02:00

Segretario C

Responsabile del Procedimento:

Fino Livio
19.10.2026
11:28:11
GMT+02:00

PROGETTO

Direttore tecnico
e Progettista
Arch. Fabio GALLO

tautemi associati srl
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
Via Moiola, 7 - 12100 Cuneo (CN) - Italia
Tel. + 39 0171 492599 - Fax + 39 0171 491295 - tautemi@tautemi.it

PARTE PRIMA

I N D I C E

1. PREMESSA ..... pag. 3

2. SITUAZIONE URBANISTICA ..... pag. 4

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE ..... pag. 7

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE ..... pag. 79
   4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R. ..... pag. 83

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA ..... pag. 98
   5.1 Premessa ..... pag. 98
   5.2 Criteri della zonizzazione acustica ..... pag. 98
   5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche ..... pag. 99
   5.4 Conclusioni ..... pag. 103

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI ..... pag. 104

PARTE PRIMA:
RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

---

1. PREMESSA

Il Comune di Sampeyre, dotato di Piano Regolatore 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 alcune necessità legate a differenti settori. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per aggiornare alcune indicazioni di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. 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, 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. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Sampeyre è dotato di P.R.G. formato ai sensi della legge urbanistica regionale ed approvato con D.G.R. n. 85 - 23946 dell'11/10/1988.

Tale piano rappresentava il primo piano regolatore comunale ed interveniva in una situazione ove operava, in misura carente ed inadeguata rispetto alle problematiche urbanistiche locali, un programma di fabbricazione.

Dopo alcuni anni dalla sua approvazione e per far fronte a nuove esigenze l'Amministrazione Comunale avviò la formazione di una prima variante (denominata variante 1/92) che fu adottata definitivamente con d.c. n. 57 del 21/12/1992.

A seguito dell'esame della Regione ed in sede di controdeduzioni il Comune predispose una variante in itinere (relativa ad alcuni problemi puntuali, tra i quali la localizzazione di una nuova Caserma dei Carabinieri): sia la variante 1/92 che la variante in itinere furono approvate contestualmente con D.G.R. n. 39 - 10728 del 22/07/96.

Nel contempo l'Amministrazione procedette alla formazione di una seconda variante (denominata variante 2/94) relativa esclusivamente al comprensorio sciabile.

La variante 2/94 fu approvata con D.G.R. n. 18 - 23027 del 10/11/97.

Successivamente, tra la fine del '97 e la primavera del '98, l'Amministrazione Comunale raccolse una serie di segnalazioni che indicavano numerose questioni che opportunamente si sarebbero dovute affrontate in quanto mostravano inadeguatezze e limiti operativi del vigente strumento urbanistico.

Fu così che l'Amministrazione Comunale formò la prima variante parziale che approvò definitivamente con deliberazione di consiglio comunale n. 10 del 05/02/1999.

Altre e nuove esigenze, legate soprattutto al settore produttivo-commerciale, indussero l'Amministrazione comunale a formare una seconda variante parziale, approvata con d.c. n. 47 del 05/10/2001.

In seguito, al fine di adeguare il P.R.G. a nuovi fabbisogni emersi, l'Amministrazione comunale predispose una terza variante parziale che veniva approvata con d.c. n. 11 del 12/06/2002 e una quarta variante parziale approvata con d.c. n. 27 in data 07/10/2002.

Nel 2003 l'Amministrazione del Comune di Sampeyre ha approvato la quinta variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. con d.c. n. 24 del 18/09/2003 e, successivamente, con d.c. n. 11 del 13/06/2005, la sesta variante parziale.

Al fine di adeguare il proprio strumento urbanistico al Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (P.A.I.) l'Amministrazione ha predisposto una variante di carattere strutturale che la Regione ha approvato con D.G.R. n. 17-3169 del 19/06/2006.

Nel contempo, l'Amministrazione comunale, a seguito di alcune segnalazioni e per superare alcuni limiti operativi del vigente strumento urbanistico comunale, ha avviato una

nuova variante parziale, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R.

Tale variante, denominata "variante parziale n. 7", è stata approvata con d.c. n. 6 del 23/03/2007.

In ottemperanza ai disposti della L.R. n. 19/99, è stata poi formata una variante di carattere normativo (variante parziale n. 8) con la quale il P.R.G. viene adeguato al regolamento edilizio comunale redatto in conformità al R.E. tipo regionale. Tale variante è stata approvata con d.c. n. 34 del 02/10/2007.

In seguito, con d.c. n. 35 del 02/10/2007 e d.c. n. 27 del 14/07/2008 sono state approvate le varianti parziali n. 9 e n.10, riguardanti in particolare i settori residenziale e produttivo.

Infine, con d.c. n. 29 del 29/05/09 è stata approvata la variante parziale n. 11 con la quale si è provveduto alla digitalizzazione dello strumento urbanistico.

Per soddisfare alcune puntuali necessità si rende necessario predisporre una nuova variante parziale, denominata "variante parziale 12", con la quale si apportano alcune modifiche riguardanti aree con destinazione a servizi, residenziale, produttivo/terziario, ed alcune modifiche di tipo normativo.

Si segnala, che in applicazione della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, l'Amministrazione Comunale ha avviato la predisposizione di una variante parziale (la nr. 13) al fine di adeguare la programmazione commerciale del Comune ai nuovi "Indirizzi Regionali", approvata con d.c. nr. 19 del 22/07/2010.

Successivamente, al fine di operare due puntuali modifiche inerenti altrettanti argomenti specifici, quali il bando di candidatura P.S.R. 2007 – 2013 "borgate montane" e la L.R. 2/2009 "Individuazione/variazione aree sciabili, l'Amministrazione Comunale ha predisposto una nuova variante parziale, la nr. 14, approvata con d.c. nr. 11 del 25/03/11.

Successivamente per sopperire ad alcune puntuali esigenze concernenti in modo particolare il settore residenziale, si è reso necessario avviare nuove procedure di variante al P.R.G.C. vigente mediante l'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., denominate rispettivamente variante parziale nr. 15 approvata con d.c. nr. 26 del27/07/2012 e variante parziale nr. 16 approvata con d.c. nr. 50 del 04/12/2014.

Nel contempo il Comune ha concluso l'iter della Variante Strutturale 1/2011 avviata ai sensi della L.R. 1/07, approvata con d.c. nr. 4 del 23/03/2015, originata da un procedimento unico che si è nel corso sdoppiato in due iter (Variante 1/2011 e 2/2011). Successivamente il Comune ha pio altresì concluso anche l'iter della Variante 2/2011 approvandola con d.c. nr. 38 del 23/12/2017.

Contemporaneamente nuove impellenti e specifiche necessità hanno determinato il bisogno di redigere una nuova variante al piano vigente che, per gli oggetti trattati e le tipologie di modifiche previste, si è configurata nuovamente come variante parziale, la nr. 17, approvata con d.c. nr. 39 del 21.07.2016.

Sono inoltre presenti, per esigenze puntuali legate agli interventi del servizio idrico e fognario gestito da ACDA, due varianti allo strumento urbanistico vigente. Tali varianti si

configurano come varianti semplificate, finalizzate alla realizzazione di opere di interesse pubblico senza incidere in modo significativo sull'assetto urbanistico generale.

Con d.c. n. 17 del 17/07/2021 è stata approvata la variante parziale n. 18 con la quale si è provveduto a modificare il settore residenziale (spazi pubblici).

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano differenti settori puntualmente individuabili. Come si vedrà in seguito alcune delle previsioni in variante determinano rilocalizzazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) che possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G. 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 redatta dal Comune di Sampeyre 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.

Gli interventi oggetto della presente variante vengono di seguito elencati e numerati in modo da rendere il loro approfondimento maggiormente chiaro e preciso per tutto lo sviluppo del presente elaborato. Vengono proposte le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, unitamente alle valutazioni di carattere geologico ed acustico. Inoltre, il presente documento, determinandosi l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S., svolge altresì tale funzione mediante il procedimento della Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali e paesaggistiche.

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

1) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo
2) Stralcio area a verde privato e riconversione in area agricola presso B.ta Fiandrini
3) Specificazione normativa per area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio
4) Introduzione norma specifica in area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore
5) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto
6) Puntuale incremento della capacità edificatoria per fabbricato esistente presso B.ta Rore
7) Stralcio area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e contestuale individuazione area terziaria 1.1/1/trca1/NI
8) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo
9) Ampliamento area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo
10) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri
11) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini
12) Ampliamento superficiale area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria
13) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma, Capoluogo
14) Aggiornamento tratto di impianto di risalita in progetto
15) Ampliamento area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio
16) Riconversione specifici lotti da destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r18/C a 1.1/1/r19/C senza incremento della capacità edificatoria presso B.ta Palazzo
17) Ampliamento area residenziale 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria e introduzione norma specifica per recupero singolo fabbricato
18) Introduzione norma specifica fabbricato rifugio Meira Garneri per recupero spazio accessorio esistente
19) integrazione normativa art. 39, c. 3, let. b)

1.

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione ambito residenziale 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo (estratto 1)



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

Localizzazione: Capoluogo, Via Roma
Identificativi catastali: Fg. 108 mapp. 269, 272
Destinazione vigente: area agricola E
Destinazione in variante: area di completamento 1.1/1/r33/C
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con norma specifica (art. 39, comma 5, N. di A.) per attuazione delle previsioni urbanistiche entro 5 anni
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- 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 (Querceti di rovere)

Descrizione intervento

L'intervento in oggetto riguarda l'individuazione di una nuova area residenziale di completamento nel capoluogo di Sampeyre, lungo Via Roma, in un contesto già caratterizzato dalla presenza di edificazione consolidata e dotato delle principali infrastrutture e opere di urbanizzazione.

La previsione interessa i mappali n. 269 e n. 272 del foglio catastale 108, attualmente classificati dal vigente strumento urbanistico come area agricola E. L'ambito individuato presenta una superficie territoriale complessiva pari a 1.302 mq, che, ai fini della presente variante, viene contabilizzata integralmente quale consumo di suolo. La trasformazione proposta comporta pertanto il passaggio della suddetta superficie da destinazione agricola a destinazione residenziale di completamento.

Alla nuova area viene attribuita la denominazione urbanistica 1.1/1/r33/C e ad essa è assegnata una

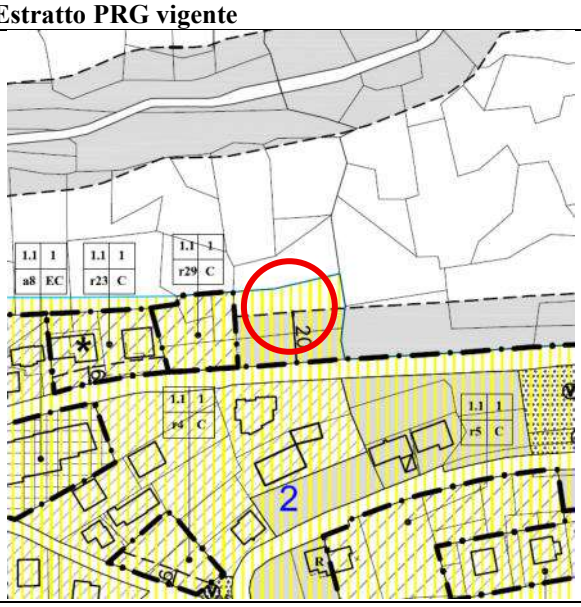
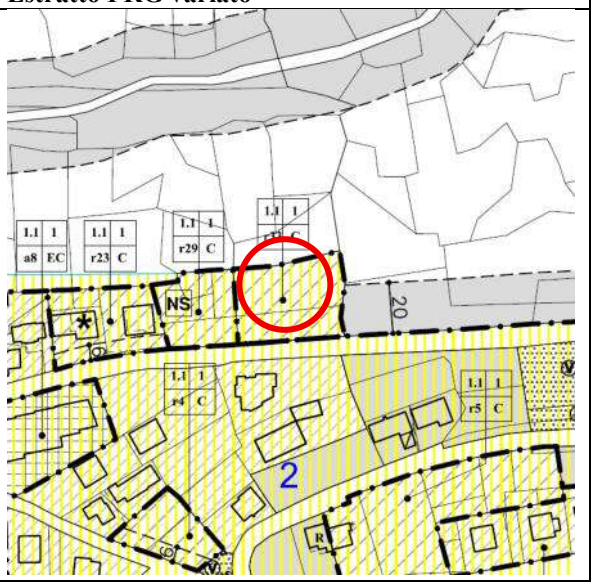
capacità edificatoria pari a 350 mc. I parametri urbanistico-edilizi di dettaglio sono definiti nella relativa tabella di zona allegata al Piano e risultano coerenti e sostanzialmente analoghi a quelli previsti per le aree residenziali contigue già disciplinate dallo strumento urbanistico vigente. Tale scelta garantisce un inserimento armonico della nuova previsione nel tessuto edificato esistente, evitando soluzioni incongrue sotto il profilo morfologico, tipologico e insediativo.

L'intervento si configura infatti come un'operazione di completamento del sistema urbano esistente, sviluppandosi in continuità con la perimetrazione dei centri abitati e interessando un ambito posto lungo uno dei principali assi viari del capoluogo. La localizzazione lungo Via Roma, in un'area già urbanizzata o direttamente connessa alle urbanizzazioni esistenti, consente di limitare la frammentazione del territorio e di privilegiare il consolidamento del tessuto insediativo esistente rispetto alla formazione di nuovi nuclei isolati. La modesta entità della capacità edificatoria prevista conferma inoltre il carattere puntuale e circoscritto dell'intervento, finalizzato a soddisfare specifiche esigenze insediative senza determinare alterazioni significative dell'assetto urbanistico complessivo.

Contestualmente all'introduzione della nuova previsione edificatoria, la variante stabilisce una specifica disposizione (art. 39, comma 5, N. di A.) finalizzata a garantire l'effettiva attuazione dell'intervento entro un arco temporale definito. In particolare, l'efficacia della previsione urbanistica relativa all'ambito 1.1/1/r33/C viene subordinata alla sua attuazione entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione della presente variante.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

Qualora entro tale termine non venga avviata o completata l'attuazione dell'intervento secondo le modalità previste dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, il Comune provvederà al ripristino della disciplina urbanistica originaria dell'area, mediante lo stralcio della previsione introdotta con il presente atto e il conseguente ritorno della superficie interessata alla precedente classificazione agricola. Tale previsione assume carattere di salvaguardia rispetto al contenimento del consumo di suolo, evitando che la trasformazione urbanistica produca effetti permanenti in assenza di un'effettiva e concreta realizzazione dell'intervento programmato.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto presenta ricadute complessivamente contenute e compatibili con il contesto territoriale di riferimento, in considerazione della sua natura di completamento del tessuto insediativo esistente e della limitata estensione dell'area interessata.

La nuova previsione residenziale si colloca infatti all'interno del capoluogo di Sampeyre, in un ambito già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di edificazioni residenziali contigue. L'area oggetto di variante si sviluppa lungo Via Roma, uno dei principali assi viari esistenti, in diretta continuità con il perimetro del centro abitato così come già definito dallo strumento urbanistico vigente. Tale localizzazione consente di configurare l'intervento non come un'espansione dispersa o isolata nel territorio aperto, bensì come un completamento del margine urbano consolidato, in grado di rafforzare la coerenza del disegno insediativo esistente.

Dal punto di vista paesaggistico, la trasformazione non determina l'introduzione di nuovi elementi di frammentazione del paesaggio rurale né l'innesco di processi di dispersione edilizia, fenomeni che rappresentano tra le principali criticità nelle aree montane. L'inserimento della nuova edificazione avviene infatti in un contesto già antropizzato, nel quale la percezione visiva del paesaggio risulta già influenzata dalla presenza dell'edificato e delle infrastrutture viarie. La continuità con le aree residenziali esistenti consente pertanto di assorbire il nuovo intervento all'interno del quadro percettivo consolidato, senza alterare in misura significativa le visuali di insieme né modificare il rapporto tra il nucleo abitato e il territorio circostante.

Sotto il profilo ambientale, la principale ricaduta dell'intervento è rappresentata dalla sottrazione di una modesta superficie attualmente classificata come agricola. La superficie interessata, pari a 1.302 mq, viene integralmente contabilizzata quale consumo di suolo ai sensi della normativa vigente e delle metodologie adottate nell'ambito della presente variante. Pur trattandosi di un'estensione limitata, il consumo di suolo viene riconosciuto e valutato in maniera trasparente, assumendone gli effetti all'interno del bilancio complessivo delle trasformazioni territoriali previste dal Piano.

Occorre tuttavia evidenziare come l'incidenza ambientale di tale consumo risulti mitigata da diversi fattori. In primo luogo, l'area non costituisce un ambito agricolo esteso e continuo, ma si presenta come una porzione residuale posta ai margini dell'edificato esistente e già inserita in un contesto infrastrutturato. In secondo luogo, l'utilizzo di reti e servizi già presenti lungo il tratto viario interessato consente

di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture significative e di limitare ulteriori impermeabilizzazioni o alterazioni del territorio connesse all'estensione delle urbanizzazioni.

Ulteriore elemento di attenzione è rappresentato dal fatto che il consumo di suolo generato dalla presente previsione viene espressamente computato ai fini delle operazioni di compensazione previste dalla variante. Tale impostazione garantisce la coerenza dell'intervento con i principi di contenimento del consumo di suolo e di sostenibilità delle trasformazioni territoriali, prevedendo che gli effetti derivanti dalla perdita della superficie agricola siano bilanciati nell'ambito del quadro complessivo delle azioni pianificatorie.

A ciò si aggiunge la specifica disposizione che limita temporalmente l'efficacia della previsione urbanistica (art. 39, comma 5, N. di A.). La previsione del ritorno automatico alla classificazione originaria dell'area qualora l'intervento non venga attuato entro cinque anni dall'approvazione della variante costituisce un ulteriore presidio di tutela paesaggistica e ambientale. Tale meccanismo evita infatti che una potenzialità edificatoria non utilizzata determini nel tempo un consumo di suolo soltanto potenziale ma permanente, assicurando che la trasformazione territoriale possa consolidarsi esclusivamente in presenza di una concreta ed effettiva esigenza insediativa.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

Nel complesso, alla luce della limitata entità dell'intervento, della sua localizzazione in continuità con il tessuto edificato esistente, dell'assenza di fenomeni di dispersione insediativa, del ricorso alle infrastrutture già presenti e della compensazione del consumo di suolo generato, le ricadute paesaggistico-ambientali della previsione possono essere considerate modeste e compatibili con gli obiettivi di tutela e di uso sostenibile del territorio perseguiti dalla pianificazione comunale.

2.

Proposta di variante	***Oggetto:*** stralcio area a verde privato e riconversione in area agricola presso B.ta Fiandrini (estratto 2)



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

Localizzazione: B.ta Fiandrini
Identificativi catastali: Fg. 76 mapp. 29(p), 30(p), 31(p), 160(p)
Destinazione vigente: area a verde privato inedificabile VPI
Destinazione in variante: area agricola E
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II - IIIb3 - IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: non si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Descrizione intervento

L'intervento in oggetto riguarda la riclassificazione di una superficie complessiva pari a 2.988 mq, attualmente individuata dal vigente strumento urbanistico come area a verde privato inedificabile (VPI), mediante la sua riconversione alla destinazione agricola "E". L'ambito interessato è localizzato presso la Borgata Fiandrini e coinvolge parte dei mappali nn. 29, 30, 31 e 160 del foglio catastale 76.

La superficie oggetto di modifica si sviluppa in adiacenza a un tratto di viabilità vicinale che costituisce un importante elemento di connessione locale, in quanto garantisce il collegamento della borgata e di altri piccoli nuclei edificati posti a sud della stessa con il capoluogo comunale situato più a nord. Il contesto territoriale nel quale si inserisce l'intervento è caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati destinati alla residenza e di edifici funzionali alle attività agricole, configurando un ambito rurale consolidato nel quale le dinamiche insediative e l'uso del suolo risultano strettamente connessi alle tradizionali funzioni agricole del territorio montano.

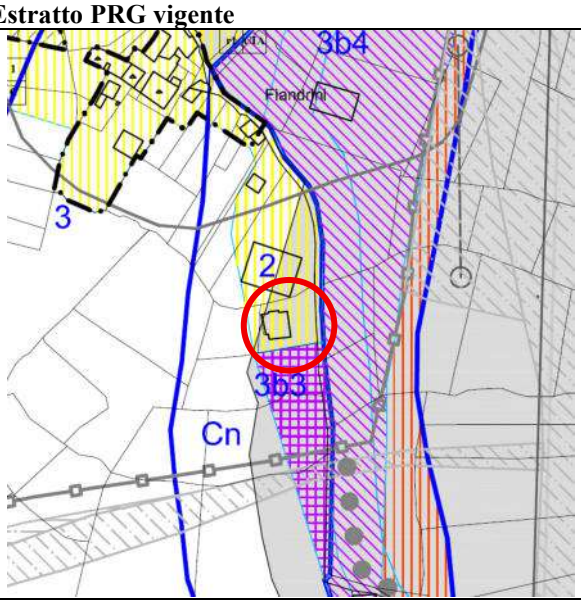
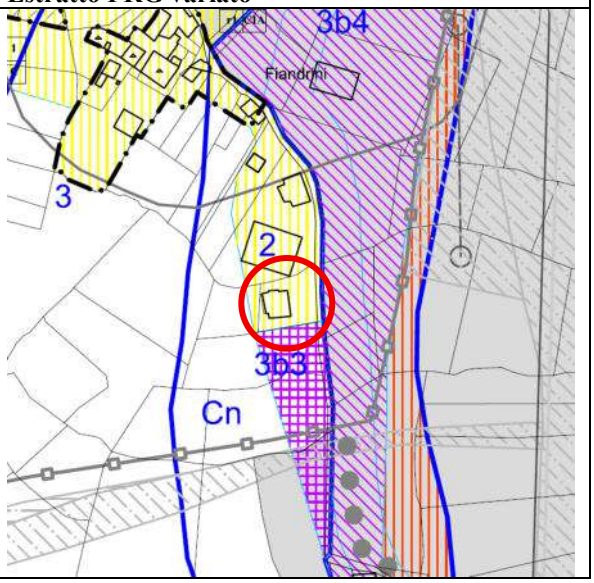
L'analisi dello stato di fatto ha evidenziato come la classificazione urbanistica vigente quale area a verde privato inedificabile non risulti pienamente coerente con le caratteristiche effettive del sito e con

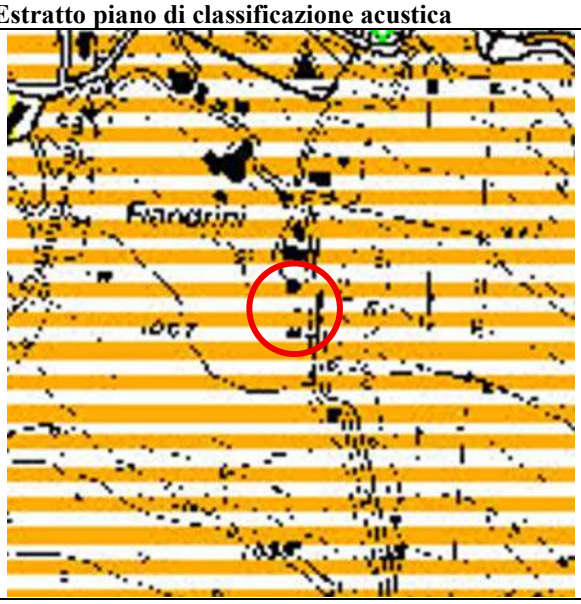
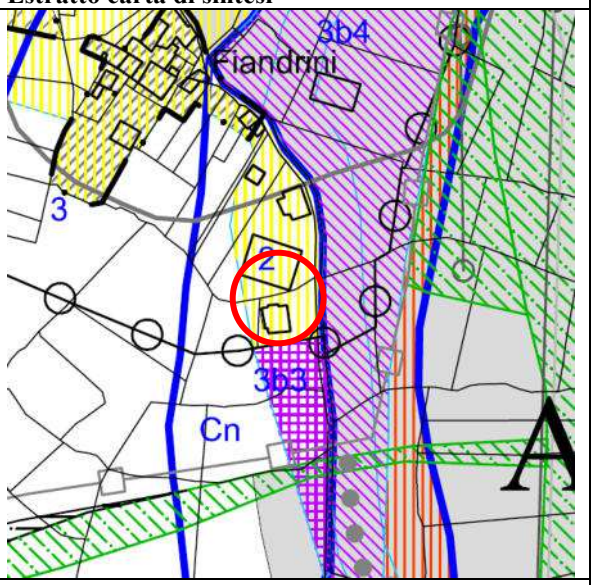
il ruolo che tale porzione di territorio svolge all'interno del sistema insediativo locale. Le aree VPI sono infatti generalmente riconducibili a spazi pertinenziali destinati alla conservazione di specifici caratteri ambientali e paesaggistici a servizio dell'edificato, mentre l'ambito in esame presenta connotazioni maggiormente assimilabili a quelle proprie delle aree agricole, sia per la sua configurazione spaziale sia per il contesto rurale entro cui è inserito.

In ragione di tali considerazioni, si ritiene maggiormente appropriata l'attribuzione della destinazione urbanistica ad area agricola "E", in grado di rappresentare in maniera più aderente la reale situazione esistente e le modalità di utilizzo del suolo riscontrabili nell'ambito interessato. L'intervento assume pertanto il carattere di un aggiornamento e di una razionalizzazione del quadro pianificatorio, volto ad allineare le previsioni dello strumento urbanistico alle effettive condizioni territoriali e funzionali del contesto.

La modifica proposta non comporta l'introduzione di nuove possibilità edificatorie, né determina incrementi delle capacità insediative o variazioni delle dotazioni quantitative previste dal Piano vigente. Non si registrano pertanto effetti in termini di aumento del carico urbanistico o di trasformazioni suscettibili di incidere sull'assetto infrastrutturale esistente. La variante si configura esclusivamente come una riclassificazione urbanistica priva di effetti espansivi, finalizzata a ricondurre la disciplina dell'area ad una destinazione maggiormente coerente con la sua natura e con il quadro territoriale di riferimento.

L'intervento contribuisce inoltre a una maggiore chiarezza e leggibilità del Piano, eliminando una previsione che non trova riscontro nelle caratteristiche attuali dei luoghi e rafforzando la coerenza tra disciplina urbanistica e stato di fatto, nel rispetto dei principi di corretto governo del territorio e di adeguata rappresentazione delle sue effettive modalità d'uso.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento non determina effetti significativi sul territorio, configurandosi essenzialmente come un aggiornamento della disciplina urbanistica volto a ricondurre la classificazione dell'area alla reale situazione esistente. La variante non prevede infatti di introdurre nuove possibilità edificatorie, incrementi della capacità insediativa o modifiche alle dotazioni quantitative previste dal vigente strumento urbanistico. L'intervento non genera pertanto nuove trasformazioni fisiche del suolo né comporta alterazioni dell'assetto territoriale consolidato, limitandosi a prendere atto delle caratteristiche effettive dell'ambito interessato.

Dal punto di vista paesaggistico, la riclassificazione proposta risulta coerente con il contesto nel quale si inserisce. L'area è infatti localizzata presso la Borgata Fiandrini, lungo una viabilità vicinale che serve il nucleo abitato e altri piccoli agglomerati rurali, in un ambito caratterizzato dalla presenza di fabbricati residenziali e di edifici connessi alle attività agricole. La destinazione agricola appare pertanto maggiormente aderente ai caratteri percettivi e funzionali del paesaggio locale rispetto alla precedente classificazione a verde privato inedificabile, contribuendo a una più corretta lettura del rapporto tra edificato, spazi aperti e territorio rurale.

Sotto il profilo ambientale, l'intervento non determina consumo di suolo, impermeabilizzazione di nuove superfici o modifiche alle componenti naturali presenti. Non sono previste opere infrastrutturali, interventi di urbanizzazione o trasformazioni in grado di incidere sugli equilibri ecosistemici dell'area. La variante non produce pertanto effetti negativi sulla matrice ambientale, sulla funzionalità ecologica del territorio o sulle condizioni di naturalità dei luoghi.

La riclassificazione urbanistica assume quindi il significato di una razionalizzazione del quadro pianificatorio, finalizzata ad allineare le previsioni del Piano allo stato di fatto esistente. Tale aggiornamento consente di migliorare la coerenza tra disciplina urbanistica e utilizzo reale del suolo, senza introdurre elementi di pressione aggiuntiva sul paesaggio e sull'ambiente.

Alla luce di tali considerazioni, le ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento possono essere considerate nulle o comunque trascurabili, in quanto la variante non determina nuove trasformazioni territoriali ma si limita a recepire e disciplinare in modo più appropriato una situazione già consolidata, garantendo una maggiore coerenza tra pianificazione, assetto dei luoghi e caratteri del paesaggio rurale di riferimento.

3.

Proposta di variante	***Oggetto:*** specificazione normativa per area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio (estratto 3)



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

Localizzazione: B.ta Calchesio, SP 105
Identificativi catastali: Fg. 48 mapp. vari
Destinazione vigente: area per impianti terziari e produttivi di nuovo impianto 3.3/1/a1/NI
Destinazione in variante: area per impianti terziari e produttivi di nuovo impianto 3.3/1/a1/NI
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva con specifica relativa alla monetizzazione degli standard (art 25, comma 11 delle N. di A.)
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Lettera c) 150 metri da Torrente Varaita

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico oggetto della presente variante riguarda una modifica esclusivamente normativa riferita all'area per impianti terziari e produttivi di nuovo impianto 3.3/1/a1/NI, localizzata lungo la Strada Provinciale n. 105 in prossimità di B.ta Calchesio. L'ambito risulta già individuato e disciplinato dal vigente strumento urbanistico comunale e la presente proposta non introduce nuove previsioni territoriali né modifica il perimetro o le caratteristiche urbanistiche dell'area.

La variante consiste nell'integrazione dell'art. 25, comma 11, delle Norme di Attuazione del Piano, mediante l'introduzione della possibilità di procedere alla monetizzazione degli spazi pubblici previsti dalla normativa urbanistica, quale modalità alternativa alla loro cessione, dismissione o asservimento. La modifica ha carattere esclusivamente procedurale e gestionale e si pone l'obiettivo di rendere maggiormente agevole ed efficace l'attuazione delle previsioni già vigenti, offrendo uno

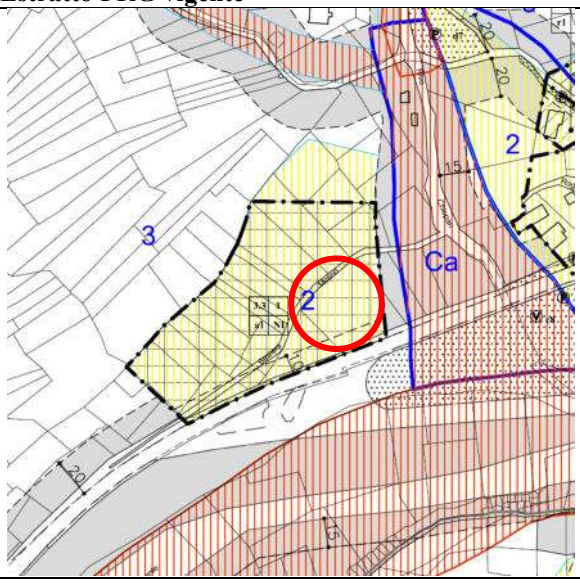
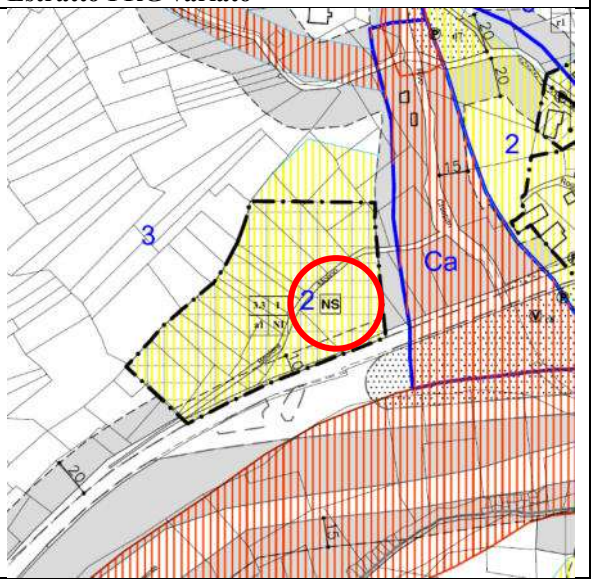
strumento operativo aggiuntivo per la soddisfazione degli standard urbanistici richiesti.

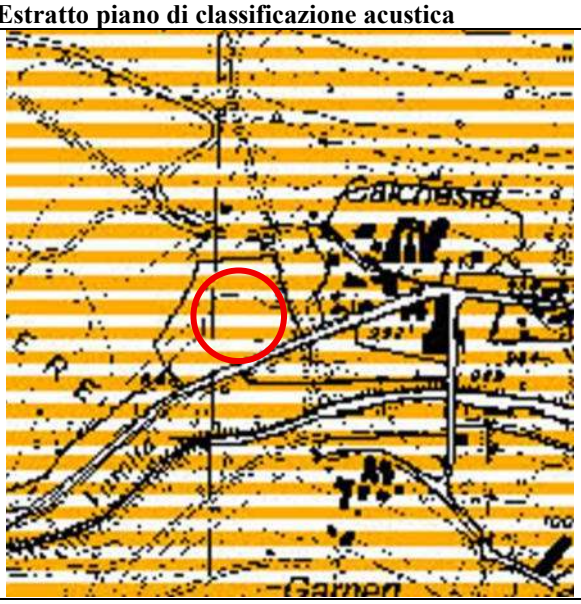
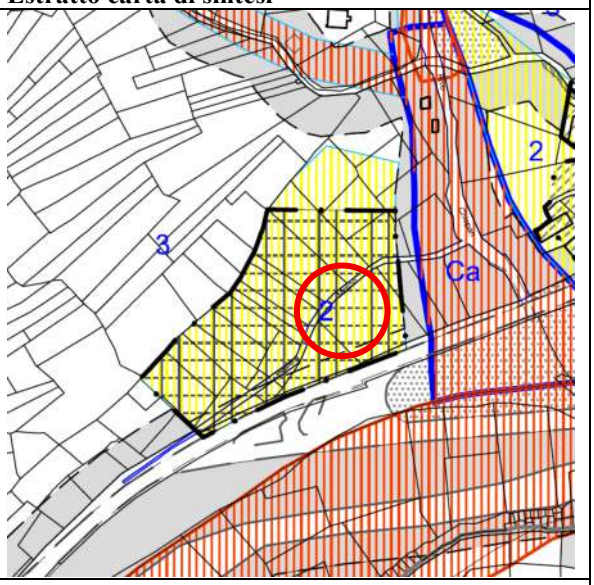
La previsione introdotta non altera in alcun modo il dimensionamento urbanistico dell'ambito né i parametri edilizi e insediativi già definiti dal Piano Regolatore. Restano infatti integralmente confermati gli indici urbanistici, le destinazioni d'uso ammesse, le superfici edificabili e le quantità insediative previste per l'area. Analogamente, non vengono apportate modifiche alle disposizioni specifiche già vigenti in materia di accessibilità, sicurezza stradale e tutela idraulica.

Rimangono pertanto pienamente efficaci tutte le prescrizioni contenute nella normativa dell'ambito relative ai distacchi dalla Strada Provinciale n. 105, alle modalità di accesso carrabile, agli arretramenti obbligatori rispetto alla viabilità esistente e agli eventuali interventi geologici, geotecnici e idraulici necessari per garantire la sicurezza dell'area in relazione alla presenza del Rivo Chioppano. Le condizioni e le verifiche tecniche previste dal Piano continuano quindi a costituire elemento imprescindibile per l'attuazione delle future trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Dal punto di vista sostanziale, l'intervento non determina alcuna modifica dell'assetto territoriale previsto dal Piano Regolatore e non comporta incrementi della capacità edificatoria, nuove destinazioni urbanistiche o ampliamenti delle superfici urbanizzabili. La variante si limita a introdurre una specificazione normativa finalizzata a rendere più flessibili le modalità di attuazione delle previsioni già esistenti, mantenendo invariati tutti gli elementi pianificatori e progettuali che caratterizzano l'ambito.

La proposta assume pertanto carattere meramente ricognitivo e gestionale, configurandosi come un adeguamento normativo volto a migliorare l'efficacia applicativa dello strumento urbanistico senza incidere sui suoi contenuti sostanziali. L'obiettivo perseguito è quello di favorire una più agevole attuazione delle previsioni già approvate, garantendo nel contempo il mantenimento di tutte le condizioni di tutela, sicurezza e corretta pianificazione già previste dalla disciplina vigente.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto non determina effetti significativi sul territorio, configurandosi come una modifica esclusivamente normativa che non comporta trasformazioni fisiche aggiuntive rispetto a quelle già previste e valutate dal vigente strumento urbanistico. La variante non introduce infatti nuove destinazioni d'uso, non amplia il perimetro dell'ambito urbanistico interessato e non modifica i parametri edilizi o la capacità insediativa dell'area per impianti terziari e produttivi di nuovo impianto 3.3/1/a1/NI.

La previsione della monetizzazione degli spazi pubblici quale alternativa alla loro cessione o asservimento rappresenta una misura di carattere procedurale che incide esclusivamente sulle modalità di attuazione degli standard urbanistici, senza produrre effetti diretti sulle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio. Le potenzialità edificatorie, il carico urbanistico e le superfici urbanizzabili rimangono infatti invariati rispetto alla situazione già definita dal Piano Regolatore.

Dal punto di vista del consumo di suolo, l'intervento non comporta alcun incremento delle superfici edificabili né introduce nuove aree destinate alla trasformazione urbanistica. Le eventuali future edificazioni continueranno a svilupparsi esclusivamente all'interno dell'ambito già individuato dal piano e secondo i parametri urbanistici vigenti, senza determinare ulteriori pressioni sul territorio rispetto a quelle già considerate nella pianificazione comunale.

Anche sotto il profilo paesaggistico non si rilevano modificazioni apprezzabili. La variante non altera il rapporto tra edificato e spazi aperti, non introduce nuovi elementi nel paesaggio e non modifica le caratteristiche percettive dell'ambito o del contesto circostante. Gli effetti visivi e territoriali derivanti dalle future trasformazioni restano quelli già associati alla previsione urbanistica vigente e non risultano influenzati dall'integrazione normativa proposta.

Particolare rilevanza assume inoltre il fatto che restino integralmente confermate tutte le prescrizioni già previste a tutela della sicurezza idraulica e della corretta gestione delle criticità territoriali connesse alla presenza del Rivo Chioppano. Rimangono infatti inalterati gli obblighi relativi alle verifiche geologiche, geotecniche e idrauliche, nonché gli eventuali interventi di sistemazione e messa in sicurezza necessari per garantire la compatibilità delle future trasformazioni con le condizioni ambientali del sito. Analogamente, non vengono modificate le disposizioni concernenti gli accessi, i distacchi e gli arretramenti rispetto alla Strada Provinciale n. 105, che continuano a garantire il corretto

inserimento dell'ambito nel contesto territoriale.

Dal punto di vista degli effetti cumulativi, la modifica non comporta incrementi dei carichi insediativi, delle emissioni, dei consumi di risorse o delle pressioni sulle infrastrutture e sui servizi esistenti, poiché le quantità edificatorie e le destinazioni funzionali rimangono del tutto invariate. Le eventuali ricadute ambientali connesse all'attuazione dell'ambito risultano pertanto già ricomprese e valutate nell'ambito della pianificazione vigente.

Alla luce di tali considerazioni, la variante può essere ritenuta sostanzialmente neutra sotto il profilo paesaggistico e ambientale. L'intervento si limita infatti a introdurre una semplificazione delle modalità attuative delle previsioni urbanistiche esistenti, senza modificare gli equilibri territoriali, il consumo di suolo, la capacità edificatoria o il livello di tutela delle componenti ambientali e paesaggistiche interessate. Le ricadute della modifica risultano pertanto trascurabili e non significative rispetto al quadro pianificatorio e ambientale già vigente.

4.

Proposta di variante	***Oggetto:*** introduzione norma specifica in area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore (estratto 4)



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

Localizzazione: B.ta Borgo di Rore
Identificativi catastali: Fg. 30 mapp. 37, 437
Destinazione vigente: area servizi parcheggio d1 in zona 2.1/1/r1/CIE
Destinazione in variante: area servizi parcheggio d1 in zona 2.1/1/r1/CIE
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione parcheggio (art. 12, comma 3bis, N. di A.)
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Lettera c) 150 metri da Torrente Rore e Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Acero-tiglio-frassineti)

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico oggetto della presente variante riguarda l'introduzione di una specifica disciplina normativa riferita a una porzione dell'area per servizi a parcheggio identificata come "d1", ricadente all'interno dell'ambito 2.1/1/r1/CIE in località B.ta Borgo di Rore. La modifica interessa in particolare i mappali nn. 37 e 437 del Foglio 30 del Catasto, attualmente classificati dal Piano Regolatore come aree destinate a servizi di parcheggio, ma già occupati da alcune strutture private adibite al ricovero di autoveicoli.

Le strutture esistenti, realizzate in epoche differenti e prive di una progettazione unitaria, presentano caratteristiche costruttive, tipologiche ed estetiche non adeguate al contesto urbano e paesaggistico nel quale risultano inserite. La loro presenza determina infatti una situazione di disordine formale e

percettivo che contrasta con i caratteri architettonici e ambientali propri del nucleo edificato di Borgo di Rore, rendendo opportuna una complessiva operazione di riqualificazione dell'ambito.

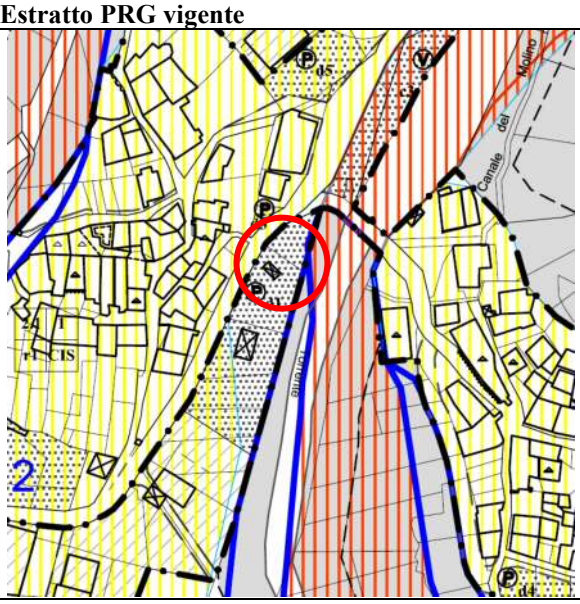
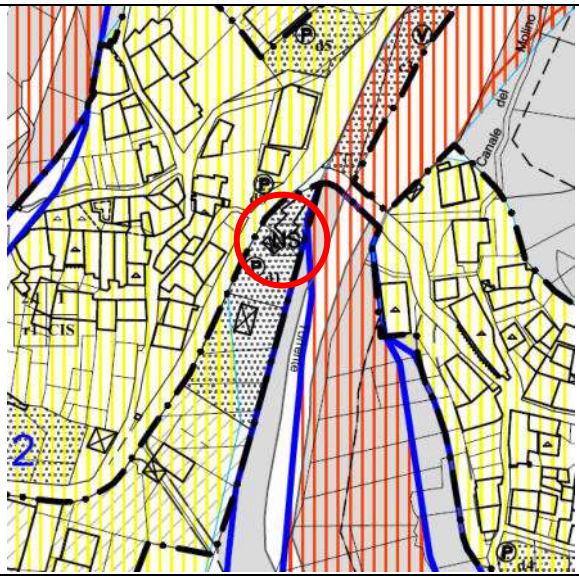
Per perseguire tale obiettivo, la variante introduce all'art. 12, comma 3bis, delle Norme di Attuazione di Piano una disciplina specifica che consente la riqualificazione edilizia dei box auto esistenti mediante interventi di demolizione e ricostruzione. La norma definisce in modo puntuale le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle nuove strutture, stabilendo che ciascun manufatto potrà avere una superficie coperta massima di 45 mq, di cui non oltre 24 mq chiusi su quattro lati e la restante parte configurata come porticato aperto. Sono inoltre fissati limiti dimensionali precisi in altezza, pari a 2,25 metri alla gronda e 3,80 metri al colmo, al fine di garantire un corretto inserimento dei manufatti nel contesto circostante e contenere il loro impatto visivo.

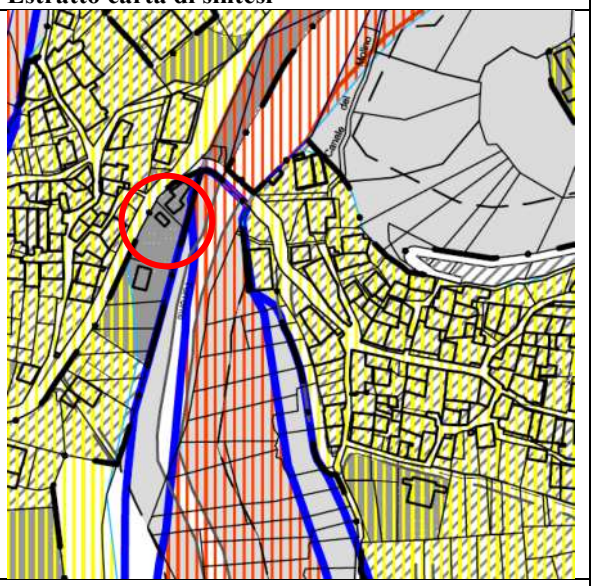
Particolare attenzione viene inoltre riservata agli aspetti architettonici e paesaggistici. La norma prevede infatti che le nuove strutture siano realizzate utilizzando materiali, forme, finiture e tipologie edilizie coerenti con i caratteri tradizionali e con il contesto urbano e paesaggistico di riferimento. L'obiettivo è quello di sostituire manufatti incongrui e privi di qualità con edifici meglio integrati nell'ambiente circostante, contribuendo al miglioramento complessivo dell'immagine del luogo e alla valorizzazione del nucleo insediativo esistente.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, strumento attraverso il quale verranno disciplinati non soltanto gli aspetti edilizi dell'intervento, ma anche le modalità di cessione o asservimento a uso pubblico di specifiche porzioni delle aree circostanti individuate cartograficamente. Nell'ambito della convenzione, infatti, saranno definite con l'Amministrazione Comunale le superfici che verranno acquisite o asservite gratuitamente per finalità pubbliche, garantendo un miglioramento dell'organizzazione e della funzionalità degli spazi destinati a servizi collettivi.

L'intervento si sviluppa integralmente all'interno di un contesto già edificato e urbanizzato e non comporta l'introduzione di nuove aree edificabili né consumo di suolo aggiuntivo. La variante non determina incrementi della capacità insediativa, non modifica le destinazioni urbanistiche dell'ambito e non introduce nuovi carichi urbanistici. La finalità dell'operazione è esclusivamente quella di consentire la sostituzione di manufatti esistenti non adeguati attraverso soluzioni progettuali maggiormente coerenti con il contesto locale e con le esigenze di qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Nel complesso, la proposta si configura come un intervento di riqualificazione urbana, architettonica e paesaggistica volto a migliorare la qualità formale e funzionale di una porzione di territorio già urbanizzata, favorendo una maggiore integrazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e contribuendo al recupero dell'immagine complessiva del nucleo di Borgo di Rore senza alterare gli equilibri urbanistici e territoriali esistenti.

Estratto PRG vigente	Estratto PRG variato
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto presenta ricadute complessivamente positive, configurandosi come un'operazione di riqualificazione edilizia e di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di manufatti esistenti all'interno di un contesto già urbanizzato. La variante non introduce infatti nuove previsioni edificatorie, non comporta ampliamenti delle superfici urbanizzabili e non determina consumo di nuovo suolo, intervenendo esclusivamente su strutture già presenti all'interno di un'area destinata dal Piano a servizi di parcheggio.

L'ambito interessato si colloca all'interno del nucleo edificato di Borgo di Rore, in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali, spazi pubblici e aree pertinenziali. In tale quadro, i manufatti attualmente esistenti destinati al ricovero di autoveicoli costituiscono elementi di limitata qualità architettonica e paesaggistica, spesso realizzati con materiali e soluzioni costruttive eterogenee

che determinano un effetto visivo disordinato e poco coerente con i caratteri del contesto locale. La possibilità di procedere alla loro demolizione e ricostruzione rappresenta pertanto un'opportunità di miglioramento della qualità complessiva dell'ambiente costruito.

Dal punto di vista percettivo e paesaggistico, la definizione di precisi limiti dimensionali e tipologici per le nuove strutture consente di garantire un maggiore controllo sulla qualità degli interventi futuri. Le limitazioni relative alle superfici, alle altezze e alla configurazione dei manufatti, unite all'obbligo di utilizzare materiali e soluzioni architettoniche coerenti con il contesto, favoriscono la sostituzione di elementi incongrui con strutture maggiormente integrate nel paesaggio urbano e nelle caratteristiche insediative tradizionali del borgo. Tale processo contribuisce a ridurre gli elementi di degrado visivo esistenti e a migliorare la percezione complessiva dello spazio costruito.

Dal punto di vista ambientale, l'intervento non determina incrementi significativi delle pressioni antropiche sul territorio. Le nuove strutture mantengono infatti la medesima funzione di ricovero per autoveicoli già svolta dai manufatti esistenti e non comportano aumento della capacità insediativa, della popolazione residente o delle attività presenti nell'ambito. Analogamente, non si prevedono incrementi apprezzabili dei consumi di risorse, della produzione di reflui o dei livelli di traffico, trattandosi di una mera sostituzione edilizia all'interno di un contesto consolidato.

Particolare rilevanza assume inoltre la previsione del Permesso di Costruire Convenzionato, attraverso il quale potranno essere disciplinate le modalità di acquisizione o asservimento a uso pubblico di porzioni delle aree circostanti. Tale meccanismo consente di perseguire obiettivi di interesse collettivo e di migliorare la funzionalità e l'organizzazione degli spazi pubblici e di servizio presenti nell'ambito, con possibili effetti positivi sulla qualità urbana e sulla fruibilità degli spazi comuni.

L'assenza di nuovo consumo di suolo rappresenta un ulteriore elemento di sostenibilità dell'intervento. Le trasformazioni previste interessano esclusivamente superfici già urbanizzate e già occupate da manufatti esistenti, senza sottrarre ulteriori aree libere o naturali e senza alterare gli equilibri ambientali del territorio circostante.

Nel complesso, le ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento possono essere considerate favorevoli. La variante consente infatti la riqualificazione di una porzione di territorio caratterizzata dalla presenza di manufatti incongrui, promuove una maggiore qualità architettonica e paesaggistica delle strutture esistenti, migliora il rapporto tra spazi privati e aree pubbliche e non comporta effetti negativi significativi sulle componenti ambientali. L'intervento risulta pertanto coerente con gli obiettivi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e con i principi di contenimento del consumo di suolo e di miglioramento della qualità del paesaggio urbano.

5.

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto (estratto 5)



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

Localizzazione: B.ta Becetto
Identificativi catastali: Fg. 19 mapp. 38, 39(p), 40(p), 906(p), 1074(p)
Destinazione vigente: area agricola E
Destinazione in variante: area servizi parcheggio in progetto d13
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione servizi a parcheggio (art. 39, comma 9bis, N. di A.)
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- 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 (Acero-tiglio-frassineti)
- vincolo idrogeologico

Descrizione intervento

L'intervento in oggetto riguarda l'individuazione di una nuova area per servizi pubblici destinata prevalentemente a parcheggio, denominata d13, localizzata a sud della B.ta Becetto lungo la strada comunale che collega la borgata al capoluogo di Sampeyre. La previsione interessa una superficie complessiva pari a 1.174 mq, attualmente classificata dal vigente strumento urbanistico come area agricola E, ricadente sui mappali nn. 38, 39 (p), 40 (p), 906 (p) e 1074 (p), censiti al foglio catastale 19.

L'individuazione di tale area risponde a precise esigenze di interesse pubblico emerse nel corso della gestione del territorio e strettamente connesse alle dinamiche di fruizione delle borgate montane e del sistema escursionistico comunale. La localizzazione dell'intervento, infatti, riveste carattere strategico in quanto costituisce uno dei principali punti di accesso alla Borgata Becetto e alle numerose opportunità di visita e di percorrenza che si sviluppano nell'intorno, rappresentando un nodo di collegamento tra il capoluogo, il sistema insediativo storico e la rete dei sentieri escursionistici.

Negli ultimi anni si è registrata una crescente frequentazione del territorio comunale da parte di visitatori interessati alle risorse naturalistiche, paesaggistiche e culturali della Valle Varaita. Tale fenomeno ha determinato un progressivo incremento della domanda di spazi destinati alla sosta dei veicoli, soprattutto in prossimità delle borgate e dei punti di partenza degli itinerari escursionistici. In assenza di adeguate aree dedicate, si sono diffuse pratiche di parcheggio improprio lungo i margini della carreggiata e in spazi non autorizzati, spesso privi dei requisiti minimi di sicurezza e tali da compromettere la corretta circolazione veicolare, ciclabile e pedonale.

La previsione della nuova area d13 nasce pertanto dall'esigenza di fornire una risposta concreta a tali criticità, perseguendo un duplice obiettivo. Da un lato, si intende migliorare le condizioni di sicurezza lungo la viabilità di accesso alla borgata, eliminando o riducendo significativamente le situazioni di sosta irregolare che oggi generano condizioni di potenziale pericolo e ostacolano la fluidità della circolazione. Dall'altro, si mira a rafforzare il sistema di accoglienza del territorio, garantendo un servizio adeguato ai visitatori e alle strutture ricettive presenti nelle borgate, spesso penalizzate dalla limitata disponibilità di spazi destinati al parcheggio dei propri ospiti.

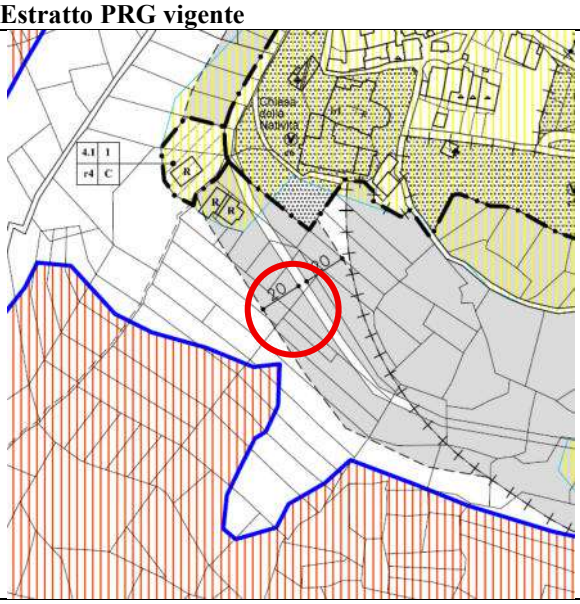
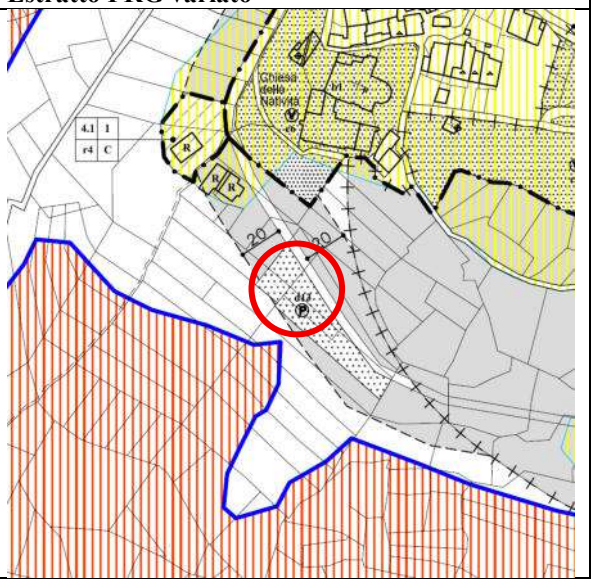
L'intervento si inserisce all'interno di una più ampia strategia di valorizzazione territoriale promossa dall'Amministrazione comunale, orientata a favorire forme di turismo sostenibile, diffuso e rispettoso delle peculiarità ambientali e culturali locali. La disponibilità di aree di sosta opportunamente localizzate rappresenta infatti un'infrastruttura essenziale per consentire una fruizione ordinata del patrimonio naturalistico e paesaggistico, incentivando modalità di accesso più organizzate e contribuendo a distribuire i flussi turistici verso le diverse borgate del territorio comunale.

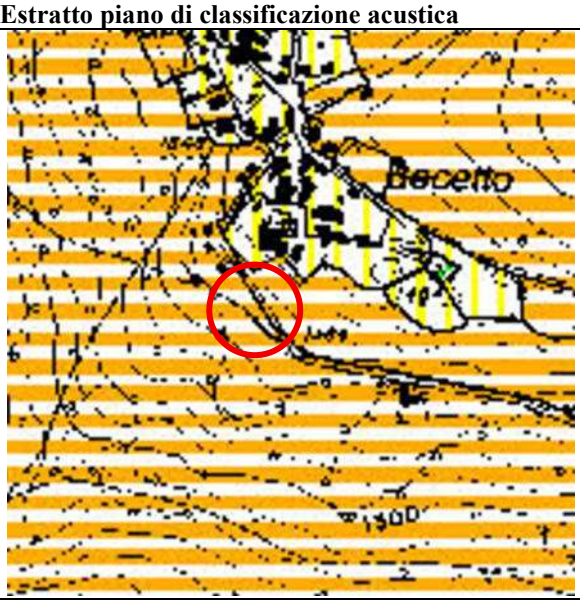
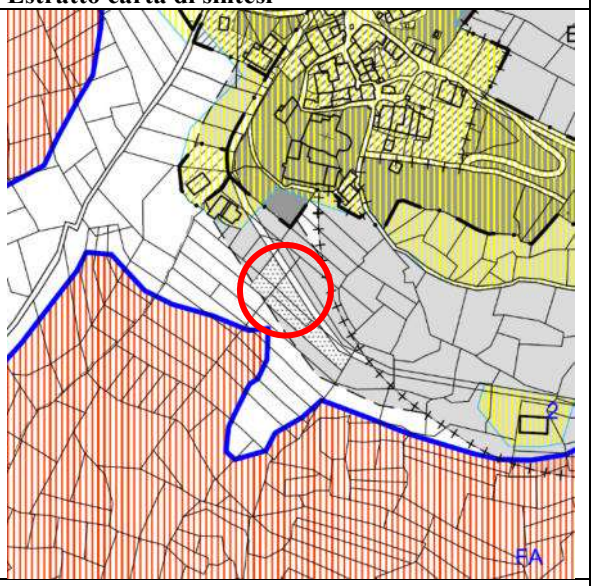
La scelta localizzativa adottata risponde a criteri di funzionalità e sostenibilità. Le nuove aree di parcheggio vengono infatti individuate in prossimità dei nuclei abitati esistenti e dei principali punti di accesso ai percorsi escursionistici, evitando localizzazioni eccessivamente elevate, isolate o difficilmente raggiungibili. In questo modo, il servizio risulta efficace sia per coloro che intendono intraprendere attività escursionistiche, sia per i visitatori interessati alla scoperta delle borgate e delle loro emergenze storico-culturali, favorendo una migliore integrazione tra esigenze turistiche e vita quotidiana delle comunità locali.

L'intervento non deve essere interpretato esclusivamente come una risposta a un fabbisogno infrastrutturale, ma assume un più ampio significato di qualificazione dell'offerta territoriale. La possibilità di garantire spazi di sosta adeguati contribuisce infatti a migliorare l'immagine complessiva del territorio, contrastando fenomeni di disordine derivanti dalla sosta incontrollata e rafforzando la percezione di un sistema di accoglienza efficiente, sicuro e attento alla qualità dei luoghi.

Particolare attenzione viene inoltre posta agli aspetti paesaggistici e ambientali. La realizzazione dell'area dovrà avvenire nel pieno rispetto del contesto montano in cui essa si inserisce, attraverso l'adozione di soluzioni progettuali sostenibili finalizzate a minimizzare l'impatto delle opere. In tal senso, la presente variante introduce specifiche prescrizioni normative all'interno delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, mediante l'introduzione del comma 9bis, all'art. 39 delle N. di A., prevedendo la realizzazione dell'area mediante minime opere di sistemazione necessarie alla realizzazione della superficie da destinare a parcheggio, imponendo il mantenimento della permeabilità delle superfici e non ammettendo l'uso di asfalti o conglomerati cementizi, così da perseguire un elevato grado di naturalità e inserimento paesaggistico.

In definitiva, la nuova area servizi d13 si configura come un'infrastruttura di interesse pubblico strategica per il futuro del territorio comunale. Essa consente di coniugare esigenze di sicurezza stradale, miglioramento dell'accessibilità, sostegno alle attività economiche e ricettive delle borgate e valorizzazione del turismo naturalistico ed escursionistico, perseguendo al contempo obiettivi di sostenibilità ambientale e di tutela dei caratteri paesaggistici che costituiscono uno degli elementi identitari più rilevanti del Comune di Sampeyre.

Estratto PRG vigente	Estratto PRG variato
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento presenta ricadute complessivamente contenute e compatibili con il contesto territoriale di riferimento, in ragione della sua limitata estensione, della localizzazione in prossimità del nucleo abitato esistente e delle specifiche prescrizioni introdotte dalla variante per garantirne un corretto inserimento nel paesaggio montano.

La previsione comporta la trasformazione di una superficie, attualmente classificata come area agricola, in area per servizi pubblici destinata prevalentemente a parcheggio. Tale superficie viene integralmente contabilizzata quale consumo di suolo nell'ambito del bilancio complessivo della presente variante e, in quanto tale, è oggetto delle necessarie misure di compensazione previste dalla pianificazione comunale. La scelta di assumere in modo esplicito tale trasformazione all'interno del computo

del consumo di suolo costituisce un elemento di trasparenza e di coerenza con i principi di sostenibilità che orientano il governo del territorio, consentendo di valutare e bilanciare gli effetti delle nuove previsioni urbanistiche.

Pur determinando una sottrazione di una modesta porzione di superficie agricola, l'intervento non si configura come un episodio di espansione insediativa diffusa o di frammentazione del territorio rurale. L'area interessata è infatti collocata in immediata prossimità della Borgata Becetto, lungo un tratto viario esistente che rappresenta il principale collegamento tra il nucleo abitato e il capoluogo comunale. La sua localizzazione in continuità con le infrastrutture già presenti consente di concentrare le trasformazioni in ambiti già interessati dall'azione antropica, evitando l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione in contesti maggiormente integri e riducendo la necessità di realizzare ulteriori opere infrastrutturali.

Dal punto di vista paesaggistico, la nuova area di sosta è destinata a inserirsi in un contesto già caratterizzato dalla presenza della viabilità e dell'edificato della borgata, senza alterare in maniera significativa gli assetti percettivi del paesaggio montano. Al contrario, la razionalizzazione della sosta veicolare potrà determinare effetti positivi sulla qualità visiva dei luoghi, contribuendo a eliminare o ridurre i fenomeni di parcheggio improprio lungo i margini della strada, che attualmente generano situazioni di disordine e compromettono la percezione complessiva del contesto ambientale.

Le potenziali criticità derivanti dalla realizzazione dell'area risultano inoltre mitigate dalle specifiche prescrizioni normative introdotte dalla variante, finalizzate a garantire elevati standard di compatibilità paesaggistica e ambientale. In particolare, l'attuazione dell'intervento dovrà prevedere il ricorso a materiali a basso o nullo impatto ambientale, l'adozione di soluzioni tecniche atte a preservare la permeabilità del suolo e l'utilizzo, ove possibile, di pavimentazioni drenanti o sistemi equivalenti in grado di favorire l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche. Analogamente, la progettazione dell'area dovrà assicurare un adeguato inserimento nel contesto circostante attraverso scelte coerenti con i caratteri del paesaggio locale, limitando l'artificializzazione dei luoghi e privilegiando soluzioni poco invasive sotto il profilo visivo.

Sotto il profilo ambientale, tali accorgimenti consentono di contenere gli effetti generalmente associati alle aree di sosta, riducendo i fenomeni di impermeabilizzazione, limitando l'alterazione del deflusso superficiale delle acque e favorendo il mantenimento delle funzioni ecologiche residue del suolo. Contestualmente, la disponibilità di uno spazio organizzato per il parcheggio contribuisce a diminuire le pressioni diffuse esercitate dai veicoli sul territorio circostante, evitando occupazioni occasionali di spazi non idonei e riducendo il degrado localizzato generato dalla sosta incontrollata.

Nel complesso, pur comportando un limitato consumo di suolo agricolo, l'intervento presenta ricadute paesaggistico-ambientali contenute e adeguatamente mitigabili. La localizzazione a margine del nucleo abitato e lungo una viabilità esistente, il carattere di servizio pubblico dell'opera, la compensazione del consumo di suolo e le prescrizioni progettuali introdotte dalla variante consentono di ritenere la previsione compatibile con gli obiettivi di tutela del paesaggio e di uso sostenibile del territorio, perseguendo un equilibrio tra le esigenze di accessibilità e sicurezza e la salvaguardia dei valori ambientali e percettivi propri del contesto montano.

6.

Proposta di variante	***Oggetto:*** puntuale incremento della capacità edificatoria per fabbricato esistente presso B.ta Rore (estratto 4)



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

Localizzazione: B.ta Rore
Identificativi catastali: Fg. 31 map. 17
Destinazione vigente: area di interesse storico, artistico e/o ambientale 2.1/1/r1/CIS
Destinazione in variante: area di interesse storico, artistico e/o ambientale 2.1/1/r1/CIS
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con incremento della capacità edificatoria pari a mc 45 per un singolo fabbricato esistente (art. 39, comma 7, N. di A.)
Classificazione acustica: Classe II
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Lettera c) 150 metri da Torrente Rore

Descrizione intervento

L'intervento in oggetto riguarda un puntuale adeguamento della capacità edificatoria riferita a un singolo fabbricato esistente ubicato presso la Borgata Rore, all'interno di un ambito classificato dal vigente strumento urbanistico come area di interesse storico, artistico e/o ambientale, identificata con la sigla 2.1/1/r1/CIS. Il fabbricato interessato ricade sul mappale n. 17 del foglio catastale 31.

La modifica proposta consiste nel riconoscimento urbanistico di una porzione del fabbricato già esistente, attualmente configurata come portico chiuso su tre lati, mediante la sua attribuzione a destinazione residenziale. A tal fine, la presente variante prevede un incremento della capacità edificatoria pari a 45 mc, corrispondente al volume dell'ambiente esistente che si intende annettere agli spazi abitativi dell'edificio.

L'intervento non comporta la realizzazione di nuovi volumi né l'effettivo ampliamento del fabbricato esistente. Non sono infatti previste opere di espansione dell'edificio verso l'esterno, occupazioni di nuove superfici o modificazioni della sagoma, del sedime o dell'ingombro plano-volumetrico dell'immobile. La variazione introdotta assume sostanzialmente la natura di un cambio di destinazione d'uso di un volume già presente e fisicamente definito, del quale viene riconosciuta la funzione residenziale attraverso il conseguente adeguamento delle dotazioni volumetriche ammesse.

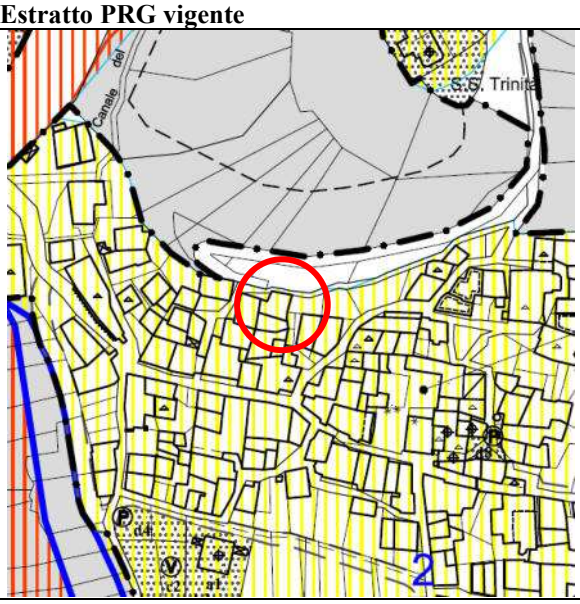
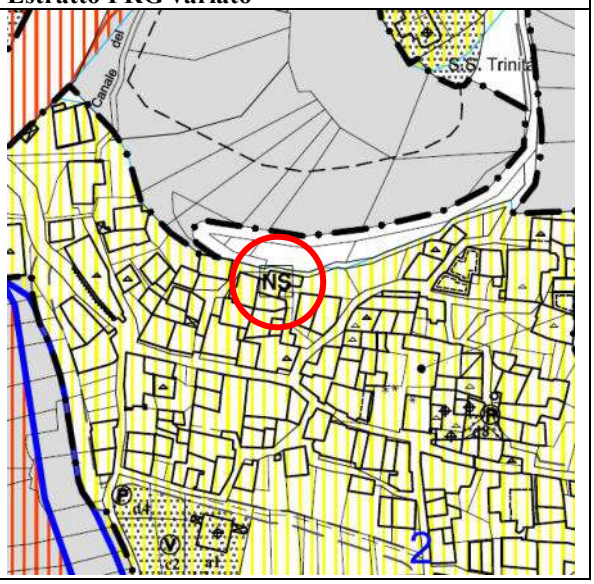
Dal punto di vista urbanistico, l'operazione determina esclusivamente un incremento teorico della capacità edificatoria del comparto residenziale pari a 45 mc, senza incidere sugli altri parametri disciplinati dal Piano. Restano pertanto invariati gli aspetti relativi alle superfici fondiarie, agli indici urbanistici, ai rapporti di copertura, alle altezze e alle ulteriori prescrizioni previste per l'ambito. Si introduce a tal fine una norma specifica, segnalata da apposito segno grafico, di cui all'art. 39, c. 7, delle Norme di Attuazione, con cui si ammette la possibilità di mutamento di destinazione d'uso del locale accessorio, posto all'interno della sagoma del fabbricato medesimo, utile all'ampliamento della Sul esistente, in misura massima pari a mc 45.

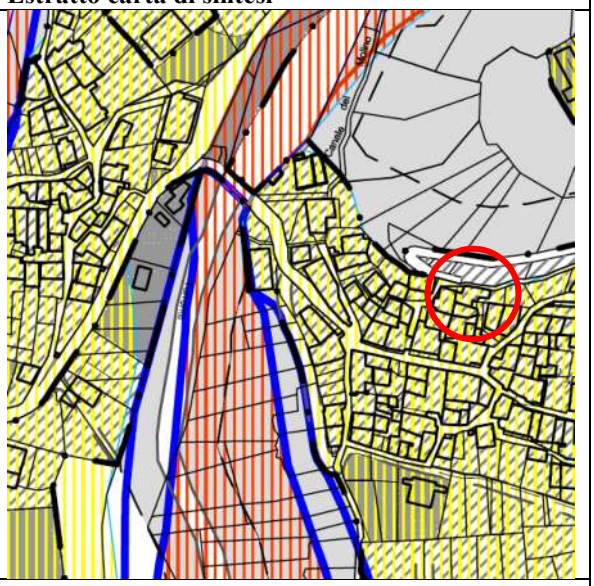
La proposta trae origine dalla volontà di adeguare la disciplina urbanistica alla concreta configurazione del fabbricato e alle esigenze di utilizzo dello stesso, consentendo una migliore funzionalità degli spazi abitativi senza introdurre elementi di trasformazione incompatibili con il contesto di riferimento. La porzione interessata dall'intervento risulta infatti già integrata nell'organismo edilizio esistente e delimitata su tre lati; il suo recupero a fini residenziali rappresenta pertanto una soluzione di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riuso del costruito.

Particolare rilevanza assume il fatto che il fabbricato sia inserito in un'area di interesse storico, artistico e ambientale. Tuttavia, proprio le caratteristiche dell'intervento consentono di affermarne la piena compatibilità con i valori tutelati dall'ambito. Operando esclusivamente all'interno di un edificio esistente, senza alterarne l'impianto tipologico, la sagoma o l'immagine esterna, la variante non determina modificazioni percettibili del tessuto edilizio storico della borgata né introduce elementi di discontinuità rispetto ai caratteri architettonici consolidati.

L'assenza di nuovo consumo di suolo, la mancata alterazione dei prospetti e dei volumi esterni e il recupero funzionale di uno spazio già costruito consentono pertanto di qualificare l'intervento come una misura di limitata entità e di elevata sostenibilità urbanistica. Esso si configura come un'azione puntuale di adeguamento normativo e di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, pienamente inserita nel contesto edificato e urbanizzato della Borgata Rore, capace di coniugare le esigenze abitative con la tutela dei valori storici, artistici e ambientali che caratterizzano il nucleo insediativo.

Alla luce delle considerazioni esposte, l'intervento può essere ritenuto pienamente realizzabile e fattibile, in quanto non comporta trasformazioni sostanziali dell'assetto urbanistico e paesaggistico esistente, limitandosi al riconoscimento di una diversa destinazione funzionale di un volume già presente all'interno del fabbricato e contribuendo, al contempo, alla conservazione e al riuso del patrimonio edilizio storico locale.

Estratto PRG vigente	Estratto PRG variato
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto non determina effetti significativi sul contesto di riferimento, configurandosi come un'operazione di minima entità finalizzata alla valorizzazione e al riuso del patrimonio edilizio esistente, senza comportare trasformazioni fisiche apprezzabili del territorio.

La variante interessa infatti un singolo fabbricato già esistente, localizzato all'interno della Borgata Rore in un ambito edificato e urbanizzato classificato come area di interesse storico, artistico e ambientale. L'intervento consiste esclusivamente nel riconoscimento a destinazione residenziale di una porzione dell'edificio già presente e configurata come portico chiuso su tre lati, mediante l'attribuzione della relativa capacità edificatoria pari a 45 mc. Tale operazione non comporta la realizzazione di nuovi volumi, l'occupazione di ulteriori superfici o l'estensione del sedime dell'edificio.

Dal punto di vista del consumo di suolo, la previsione non produce alcun effetto, poiché non determina nuove impermeabilizzazioni né sottrazioni di superfici libere o agricole. L'intervento si sviluppa integralmente all'interno del volume costruito esistente, in piena coerenza con i principi di contenimento delle trasformazioni territoriali e di prioritario recupero del patrimonio edilizio consolidato.

Anche sotto il profilo paesaggistico, le ricadute risultano sostanzialmente nulle. Non sono infatti previste modifiche della sagoma, delle altezze, dei prospetti o dell'impianto architettonico del fabbricato, né alterazioni della sua percezione all'interno del tessuto storico della borgata. L'ambiente interessato dal cambio di destinazione risulta già definito e integrato nell'organismo edilizio esistente; il suo recupero a fini abitativi non introduce nuovi elementi costruttivi o formali suscettibili di incidere sull'immagine consolidata del nucleo storico.

L'assenza di variazioni estetiche e morfologiche consente inoltre di preservare integralmente i caratteri storico-testimoniali e ambientali propri dell'ambito 2.1/1/r1/CIS. La leggibilità del tessuto edilizio tradizionale, i rapporti tra pieni e vuoti, le visuali interne alla borgata e l'equilibrio compositivo degli edifici rimangono infatti inalterati, evitando qualsiasi effetto di alterazione o banalizzazione del patrimonio costruito esistente.

Sotto il profilo ambientale, l'intervento non comporta incrementi significativi del carico urbanistico né richiede nuove opere di urbanizzazione o infrastrutturazione. L'utilizzo di un volume già esistente consente di ottimizzare le risorse insediative disponibili senza generare ulteriori pressioni sulle componenti naturali e sugli equilibri ecosistemici locali.

Nel complesso, le ricadute paesaggistico-ambientali della previsione possono pertanto essere considerate assenti o del tutto trascurabili. L'intervento rappresenta un esempio di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente che, senza modificare l'assetto fisico e percettivo dei luoghi, favorisce il mantenimento e la vitalità dei nuclei storici montani attraverso un utilizzo più efficiente degli spazi già costruiti, nel pieno rispetto dei valori storici, paesaggistici e ambientali che caratterizzano la Borgata Rore.

7.

Proposta di variante	***Oggetto:*** stralcio area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e contestuale individuazione area terziaria 1.1/1/trca1/NI (estratto 6)



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

Localizzazione: Concentrico - B.ta Martini
Identificativi catastali: *[a]* Fg. 77 mapp. 88(p), 89(p), 90(p), 91(p), 94(p), 96, 122, 354, 446(p), 653(p)
[b] Fg. 77 mapp. 116(p), 119, 120(p), 121(p), 708(p)
Destinazione vigente: *[a] [b]* area di completamento 1.1/1/r12/C
Destinazione in variante: *[a]* area a verde privato inedificabile in zona 1.1/1/r2/CIE
[b] area terziario ricettiva – camping 1.1/1/trca1/NI
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione di verde privato inedificabile e con la destinazione terziario ricettiva
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Torrente Varaita e Lettera g) I territori coperti da foreste e da bo-schi (Acero-tiglio-frassineti)

Descrizione intervento

L'intervento in oggetto riguarda il completo stralcio dell'area residenziale di completamento denominata 1.1/1/r12/C, attualmente prevista presso Borgata Martini, con una conseguente ridefinizione delle destinazioni urbanistiche dell'ambito interessato in coerenza con le effettive esigenze del territorio e con le volontà manifestate dalle proprietà coinvolte.

La previsione residenziale vigente interessa una serie di mappali censiti al foglio catastale 77, per i quali il Piano attribuisce attualmente una potenzialità edificatoria destinata al settore abitativo. In particolare, i mappali nn. 88 (p), 89 (p), 90 (p), 91 (p), 94 (p), 96, 122, 354, 446 (p) e 653 (p) vengono ricondotti alla destinazione urbanistica di verde privato inedificabile VPI, all'interno della zona

1.1/1/r2/CIE, per una superficie complessiva pari a 3.959 mq.

Contestualmente, i mappali nn. 116 (p), 119, 120 (p), 121 (p) e 708 (p), appartenenti al medesimo foglio catastale, vengono destinati a una nuova area a carattere terziario-ricettivo, individuata ex novo con la denominazione 1.1/1/trca1/NI, destinata specificamente all'insediamento di attività di campeggio, per una superficie complessiva pari a 2.000 mq.

L'intervento trae origine, da un lato, dalla volontà espressa dalle proprietà interessate di non dare seguito all'attuazione della previsione residenziale originariamente introdotta dal Piano e, dall'altro, dalla necessità, rilevata dall'Amministrazione comunale, di individuare nuove opportunità di sviluppo nel comparto turistico-ricettivo, ritenuto strategico per la valorizzazione del territorio comunale e delle sue risorse ambientali e paesaggistiche.

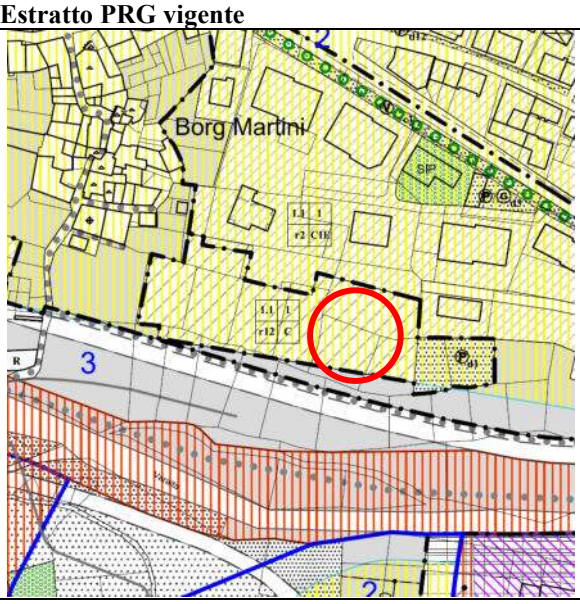
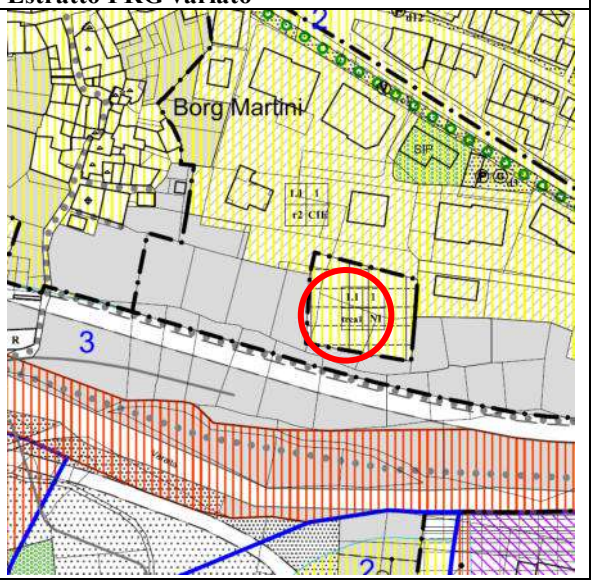
Lo stralcio dell'area di completamento residenziale comporta la rinuncia a una significativa capacità edificatoria destinata al settore abitativo. Dal punto di vista urbanistico, il Comune rientra infatti nella disponibilità di una capacità edificatoria residenziale pari a 2.984 mc, precedentemente assegnata all'ambito di completamento. Tale riduzione delle potenzialità insediative rappresenta un elemento di particolare rilievo nell'ottica del contenimento delle trasformazioni del territorio e della razionalizzazione delle previsioni del Piano. Analogamente, vengono considerati 2.000 mq di incremento per le dotazioni del settore terziario.

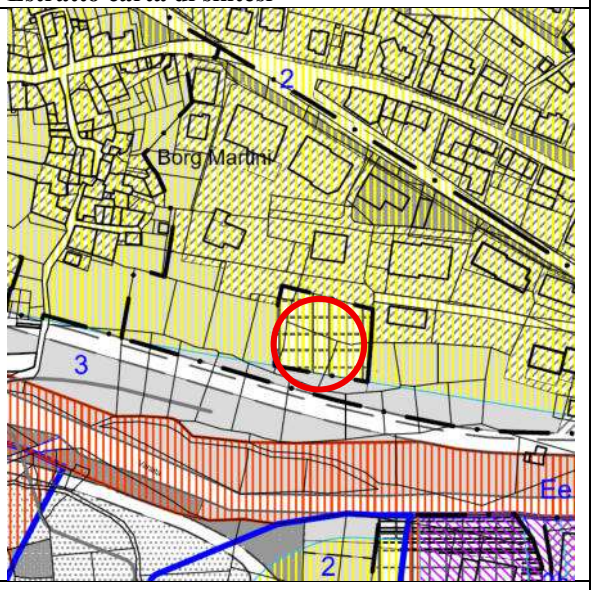
La scelta di ricondurre la parte prevalente dell'ambito a destinazione di verde privato inedificabile assume una chiara valenza conservativa. La nuova classificazione urbanistica esclude infatti qualsiasi possibilità edificatoria su una superficie significativa, garantendo il mantenimento degli spazi aperti e contribuendo alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici e ambientali del contesto di Borgata Martini. La destinazione VPI consente di preservare il rapporto equilibrato tra edificato e aree libere, evitando ulteriori processi di densificazione e mantenendo inalterata la percezione del paesaggio rurale e montano.

La contestuale individuazione della nuova area terziario-ricettiva destinata a campeggio risponde invece all'obiettivo di diversificare e qualificare l'offerta turistica comunale, promuovendo forme di ospitalità strettamente connesse alla fruizione sostenibile del territorio. La tipologia del campeggio, per sua natura caratterizzata da un ridotto grado di artificializzazione e da un rapporto diretto con il contesto naturale, appare particolarmente coerente con le peculiarità ambientali dell'area e con le strategie di valorizzazione del turismo all'aria aperta che interessano il territorio montano.

L'intervento si configura pertanto non come una semplice modifica cartografica, ma come una vera e propria operazione di riordino e aggiornamento della pianificazione urbanistica comunale. Attraverso la rinuncia a una consistente previsione residenziale e la contestuale introduzione di una funzione turistico-ricettiva maggiormente aderente alle dinamiche territoriali attuali, la variante orienta lo sviluppo locale verso modelli maggiormente sostenibili, capaci di coniugare tutela del paesaggio, contenimento del consumo di suolo e sostegno alle attività economiche legate alla vocazione turistica del territorio.

Nel complesso, l'intervento determina una significativa riduzione delle potenzialità edificatorie residenziali, amplia le superfici sottoposte a regime di inedificabilità e introduce una nuova opportunità di sviluppo turistico a basso impatto, contribuendo a rafforzare la coerenza del Piano con le esigenze contemporanee di valorizzazione ambientale e di promozione di un uso equilibrato e sostenibile delle risorse territoriali del Comune di Sampeyre.

Estratto PRG vigente	Estratto PRG variato
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento determina ricadute complessivamente positive, configurandosi come un'operazione di revisione delle previsioni urbanistiche orientata alla riduzione delle potenzialità edificatorie e alla valorizzazione dei caratteri ambientali del contesto territoriale di Borgata Martini.

La variante interviene infatti in un ambito posto in continuità con il tessuto edificato e urbanizzato esistente e adiacente alla perimetrazione dei centri abitati, modificando in maniera sostanziale le prospettive di trasformazione precedentemente previste dal Piano. Lo stralcio integrale dell'area residenziale di completamento elimina la possibilità di attuare un intervento edilizio che avrebbe comportato l'insediamento di nuovi volumi abitativi per una capacità edificatoria complessiva pari a 2.984 mc, con la conseguente rinuncia a un potenziale processo di densificazione del nucleo esistente.

L'elemento di maggiore rilievo sotto il profilo ambientale è rappresentato dalla riconversione della quota prevalente dell'area interessata alla destinazione di verde privato inedificabile. Su una superficie pari a 3.959 mq viene infatti esclusa qualsiasi futura edificazione, restituendo tali spazi a una funzione di salvaguardia e mantenimento degli assetti aperti esistenti. Tale scelta determina evidenti effetti positivi in termini di contenimento delle trasformazioni territoriali, contribuendo alla conservazione della permeabilità del suolo e alla tutela delle sue funzioni ecosistemiche.

L'eliminazione della previsione residenziale evita infatti future impermeabilizzazioni, movimenti di terra, realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione connesse all'edificazione, preservando le capacità naturali del terreno di assorbimento e regimazione delle acque meteoriche. Il mantenimento di ampie superfici non edificate favorisce inoltre la continuità degli spazi aperti, contribuendo alla conservazione dei microequilibri ecologici locali e limitando gli effetti cumulativi derivanti dall'antropizzazione progressiva del territorio montano.

Dal punto di vista paesaggistico, la riduzione delle potenzialità edificatorie determina un miglioramento delle condizioni di tutela del contesto. La permanenza di una significativa porzione di territorio in regime di inedificabilità consente infatti di preservare il rapporto equilibrato tra il nucleo costruito e gli spazi aperti circostanti, elemento che costituisce uno dei principali caratteri identitari delle borgate alpine. Vengono mantenute inalterate le visuali verso il paesaggio rurale e montano e si evita la progressiva saturazione degli spazi di margine dell'insediamento, salvaguardando la leggibilità del sistema insediativo storico nel suo rapporto con il territorio agricolo.

La contestuale individuazione della nuova area terziario-ricettiva destinata a campeggio introduce una trasformazione di limitata intensità, che si colloca anch'essa in continuità con l'ambito edificato e urbanizzato esistente. Tale funzione, se correttamente progettata e attuata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti, risulta generalmente caratterizzata da un grado di artificializzazione inferiore rispetto alle tradizionali destinazioni residenziali, favorendo forme di fruizione del territorio maggiormente compatibili con il contesto naturale e con la vocazione turistica dell'area.

Nel complesso, il bilancio paesaggistico-ambientale dell'intervento può essere considerato favorevole. La rinuncia a una consistente capacità edificatoria residenziale, l'ampliamento delle superfici sottoposte a regime di inedificabilità e il mantenimento di elevate condizioni di permeabilità del suolo costituiscono elementi di indubbio valore sotto il profilo della sostenibilità territoriale. La variante orienta infatti le trasformazioni verso un modello maggiormente attento alla tutela del paesaggio e delle risorse ambientali, rafforzando la qualità del margine insediativo e contribuendo alla conservazione dei caratteri distintivi del paesaggio montano di Borgata Martini.

8.

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo (estratto 7)



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

Localizzazione: Capoluogo, Via Silvio Pellico
Identificativi catastali: Fg. 86 mapp. 259(p), 263, 428(p), 453(p), 461, 464(p)
Destinazione vigente: area agricola E
Destinazione in variante: area di completamento 1.1/1/r34/C
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con capacità edificatoria pari a mc 1.000
Classificazione acustica: Classe II - III
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: non si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Descrizione intervento

L'intervento in oggetto riguarda l'individuazione di una nuova area residenziale di completamento nel capoluogo di Sampeyre, lungo Via Silvio Pellico, in un contesto già caratterizzato dalla presenza di edificazione consolidata e dotato delle principali infrastrutture e opere di urbanizzazione.

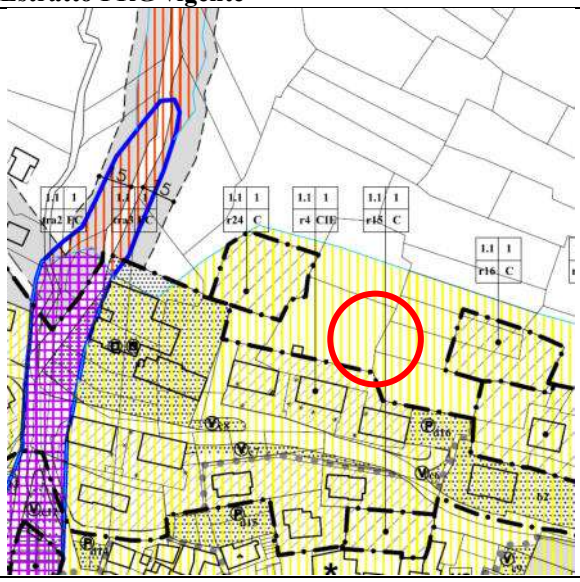
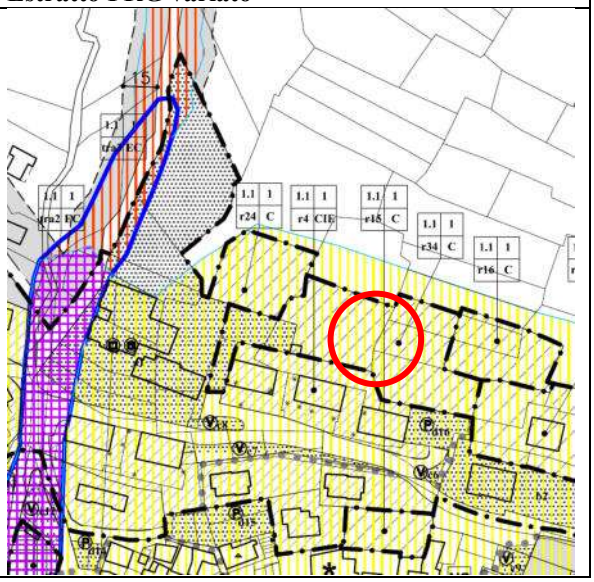
La previsione interessa i mappali nn. 259(p), 263, 428(p), 453(p), 461 e 464(p) del foglio catastale 86, attualmente classificati dal vigente strumento urbanistico come area agricola E. L'ambito individuato presenta una superficie territoriale complessiva pari a 3.595 mq (comprensivi di 622 mq destinati a servizi) che, ai fini della presente variante, viene contabilizzata quale consumo di suolo (ad esclusione di mq 178 riconosciuti attualmente come viabilità esistente). La trasformazione proposta comporta pertanto il passaggio della suddetta superficie da destinazione agricola a destinazione residenziale di completamento.

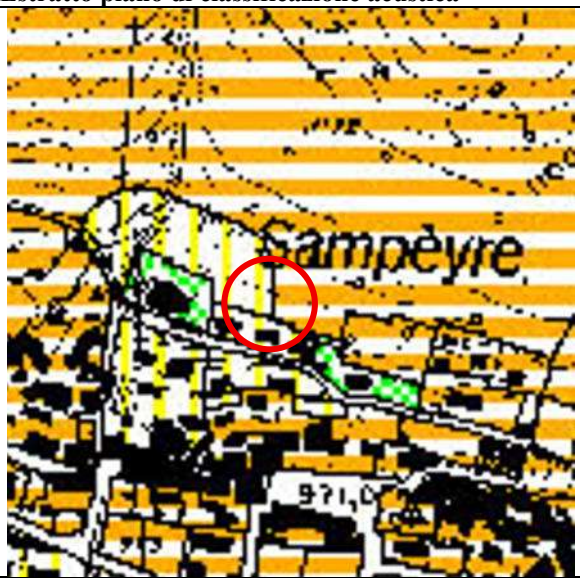
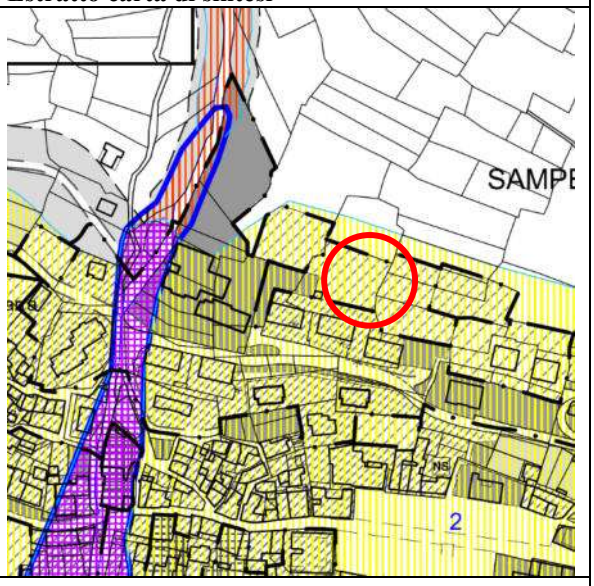
Alla nuova area viene attribuita la denominazione urbanistica 1.1/1/r34/C e ad essa è assegnata una capacità edificatoria pari a 1.000 mc. I parametri urbanistico-edilizi di dettaglio sono definiti nella

relativa tabella di zona allegata al Piano e risultano coerenti e sostanzialmente analoghi a quelli previsti per le aree residenziali contigue già disciplinate dallo strumento urbanistico vigente. Tale scelta garantisce un inserimento armonico della nuova previsione nel tessuto edificato esistente, evitando soluzioni incongrue sotto il profilo morfologico, tipologico e insediativo.

L'intervento si configura infatti come un'operazione di completamento del sistema urbano esistente, sviluppandosi in continuità con la perimetrazione dei centri abitati e interessando un ambito posto lungo uno dei principali assi viari del capoluogo. La localizzazione lungo Via Silvio Pellico, in un'area già urbanizzata o direttamente connessa alle urbanizzazioni esistenti, consente di limitare la frammentazione del territorio e di privilegiare il consolidamento del tessuto insediativo esistente rispetto alla formazione di nuovi nuclei isolati. L'entità della capacità edificatoria prevista conferma inoltre il carattere puntuale e circoscritto dell'intervento, finalizzato a soddisfare specifiche esigenze insediative senza determinare alterazioni significative dell'assetto urbanistico complessivo.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto presenta ricadute complessivamente contenute e compatibili con il contesto territoriale di riferimento, in considerazione della sua natura di completamento del tessuto insediativo esistente e della limitata estensione dell'area interessata.

La nuova previsione residenziale si colloca infatti all'interno del capoluogo di Sampeyre, in un ambito già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di edificazioni residenziali contigue. L'area oggetto di variante si sviluppa nei pressi di Via Silvio Pellico, uno dei principali assi viari esistenti, in diretta continuità con il perimetro del centro abitato così come già definito dallo strumento urbanistico vigente. Tale localizzazione consente di configurare l'intervento non come un'espansione dispersa o isolata nel territorio aperto, bensì come un completamento del margine urbano consolidato, in grado di rafforzare la coerenza del disegno insediativo esistente.

Dal punto di vista paesaggistico, la trasformazione non determina l'introduzione di nuovi elementi di frammentazione del paesaggio rurale né l'innesco di processi di dispersione edilizia, fenomeni che rappresentano tra le principali criticità nelle aree montane. L'inserimento della nuova edificazione avviene infatti in un contesto già antropizzato, nel quale la percezione visiva del paesaggio risulta già influenzata dalla presenza dell'edificato e delle infrastrutture viarie. La continuità con le aree residenziali esistenti consente pertanto di assorbire il nuovo intervento all'interno del quadro percettivo consolidato, senza alterare in misura significativa le visuali di insieme né modificare il rapporto tra il nucleo abitato e il territorio circostante.

Sotto il profilo ambientale, la principale ricaduta dell'intervento è rappresentata dalla sottrazione di una superficie attualmente classificata come agricola. La superficie interessata, pari a 3.417 mq, viene contabilizzata quale consumo di suolo ai sensi della normativa vigente e delle metodologie adottate nell'ambito della presente variante. Pur trattandosi di un'estensione limitata, il consumo di suolo viene riconosciuto e valutato in maniera trasparente, assumendone gli effetti all'interno del bilancio complessivo delle trasformazioni territoriali previste dal Piano.

Occorre tuttavia evidenziare come l'incidenza ambientale di tale consumo risulti mitigata da diversi fattori. In primo luogo, l'area non costituisce un ambito agricolo esteso e continuo, ma si presenta come una porzione residuale posta ai margini dell'edificato esistente e già inserita in un contesto infrastrutturato. In secondo luogo, l'utilizzo di reti e servizi già presenti lungo il tratto viario

interessato consente di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture significative e di limitare ulteriori impermeabilizzazioni o alterazioni del territorio connesse all'estensione delle urbanizzazioni.

Ulteriore elemento di attenzione è rappresentato dal fatto che il consumo di suolo generato dalla presente previsione viene espressamente computato ai fini delle operazioni di compensazione previste dalla variante. Tale impostazione garantisce la coerenza dell'intervento con i principi di contenimento del consumo di suolo e di sostenibilità delle trasformazioni territoriali, prevedendo che gli effetti derivanti dalla perdita della superficie agricola siano bilanciati nell'ambito del quadro complessivo delle azioni pianificatorie.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

Nel complesso, alla luce della limitata entità dell'intervento, della sua localizzazione in continuità con il tessuto edificato esistente, dell'assenza di fenomeni di dispersione insediativa, del ricorso alle infrastrutture già presenti e della compensazione del consumo di suolo generato, le ricadute paesaggistico-ambientali della previsione possono essere considerate modeste e compatibili con gli obiettivi di tutela e di uso sostenibile del territorio perseguiti dalla pianificazione comunale.

9.

Proposta di variante	***Oggetto:*** ampliamento area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo (estratto 7)



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

Localizzazione: Capoluogo, Via Silvio Pellico
Identificativi catastali: *[a]* Fg. 86 mapp. 247, 248
[b] Fg. 86 mapp. 484(p)
Destinazione vigente: *[a]* area agricola E
[b] viabilità in area 1.1/1/r4/CIE
Destinazione in variante: *[a] [b]* area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione servizi scolastici
Classificazione acustica: Classe II - III
Classificazione geologica: Classe II – IIIa – IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera g) I territori coperti da foreste e da bo-schi (Acero-tiglio-frassineti)

Descrizione intervento

L'intervento oggetto della presente variante urbanistica riguarda l'ampliamento dell'area destinata a servizi scolastici denominata a1, ricadente nella zona urbanistica 1.1/1/r4/CIE, presso Via Silvio Pellico nel capoluogo. La proposta nasce dall'esigenza di adeguare e potenziare le dotazioni a servizio del polo scolastico comunale, al fine di rispondere in modo più efficace alle mutate necessità organizzative e funzionali della struttura educativa e di garantire spazi adeguati alle attività didattiche, ricreative e di socializzazione degli alunni.

L'intervento si sviluppa attraverso due distinti ampliamenti dell'area, entrambi strettamente connessi al complesso scolastico esistente e localizzati in continuità con il tessuto urbanizzato del capoluogo.

Una prima modifica riguarda la ridefinizione del perimetro dell'area scolastica lungo il margine orientale. In tale direzione si prevede l'inserimento, all'interno della perimetrazione dei servizi, di una

porzione del mappale nn. 484 del foglio catastale 86, per una superficie complessiva pari a 79 mq, attualmente classificata come viabilità. Tale superficie, che non si considera come consumo di suolo poiché attualmente individuata come viabilità, pur risultando formalmente destinate alla circolazione, costituisce di fatto pertinenza funzionalmente connessa all'area scolastica e il suo inserimento nel comparto dei servizi consente di adeguare la rappresentazione urbanistica allo stato reale dei luoghi.

L'aspetto più significativo dell'intervento riguarda tuttavia l'ampliamento dell'area scolastica verso nord, lungo il corso del Rio Chiotti. In tale settore si prevede l'annessione all'ambito dei servizi pubblici dei mappali nn. 247 e 248 del foglio catastale 86, attualmente classificati come aree agricole E, per una superficie complessiva pari a 2.709 mq.

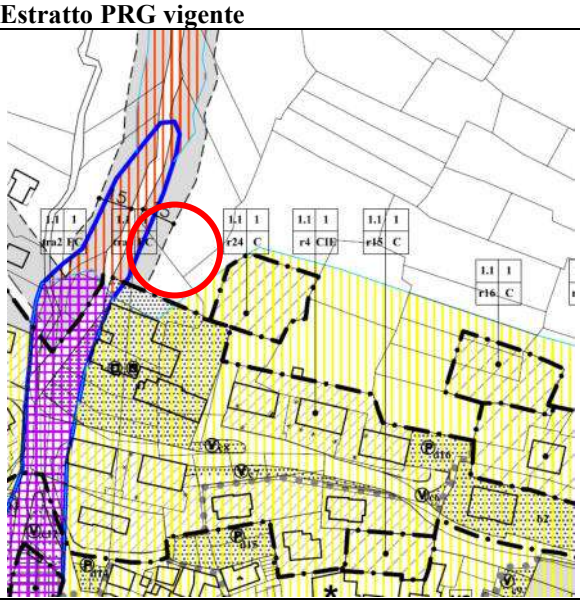
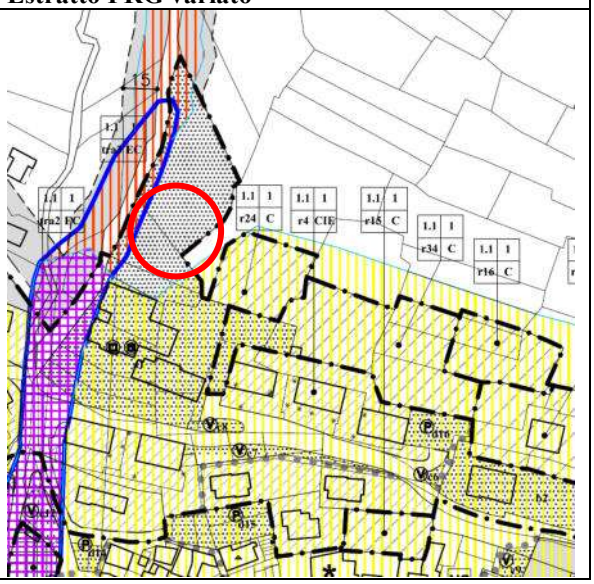
La necessità di tale ampliamento trova giustificazione nella progressiva evoluzione delle esigenze del plesso scolastico. L'area originariamente destinata alle attività all'aperto e allo svago degli alunni, infatti, è stata parzialmente interessata dagli interventi di potenziamento e ampliamento della mensa scolastica, struttura ritenuta essenziale per garantire adeguati standard di servizio e rispondere alle esigenze della popolazione scolastica. Tale circostanza ha determinato una significativa riduzione degli spazi esterni disponibili, rendendo indispensabile il reperimento di nuove superfici da destinare a cortili, aree verdi e luoghi di aggregazione e gioco.

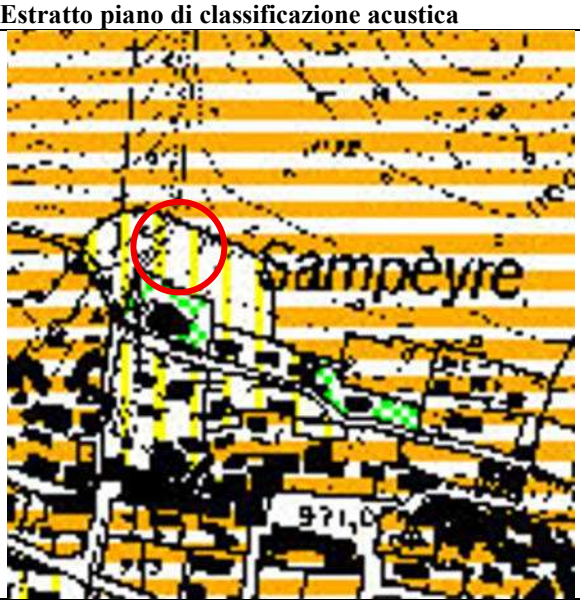
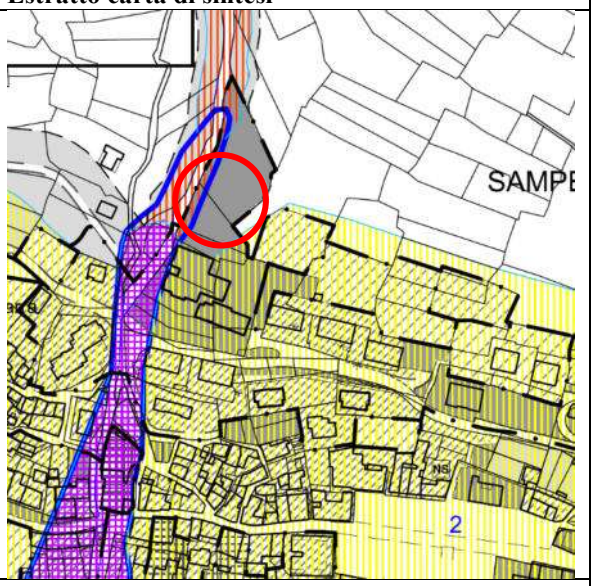
L'ampliamento verso nord assume pertanto una funzione prevalentemente ricreativa e didattica, finalizzata a restituire agli alunni adeguati spazi aperti per lo svolgimento di attività educative all'esterno, momenti di svago e occasioni di socializzazione. In ragione della prossimità dell'area al Rio Chiotti e delle caratteristiche ambientali del contesto, la presente variante stabilisce che tale ambito non sia destinato a nuova edificazione o a opere che comportino significative impermeabilizzazioni del terreno. La superficie sarà pertanto mantenuta prevalentemente a verde, preservandone la permeabilità e valorizzandone il ruolo quale spazio aperto a servizio della collettività scolastica.

L'intervento si colloca all'interno di un contesto già edificato e urbanizzato, in continuità con la perimetrazione del centro abitato di Sampeyre e in stretta connessione con un servizio pubblico esistente e consolidato. La sua finalità è riconducibile a un evidente interesse pubblico, volto al miglioramento della qualità degli spazi scolastici e al rafforzamento dell'offerta di servizi educativi rivolti alla comunità locale.

Dal punto di vista urbanistico, l'operazione determina un incremento complessivo delle dotazioni territoriali destinate a servizi pubblici pari a 2.788 mq. Di tale superficie, 2.709 mq derivano dalla trasformazione di aree precedentemente classificate come agricole e vengono pertanto computati come consumo di suolo, da assoggettare alle previste misure di compensazione. La restante quota deriva invece dalla riclassificazione di superfici già destinate alla viabilità e già funzionalmente integrate nel complesso scolastico.

Nel suo complesso, la variante si configura come un intervento di qualificazione e potenziamento di un servizio pubblico fondamentale per la comunità. Attraverso l'adeguamento del perimetro scolastico alle effettive necessità funzionali e il recupero di adeguati spazi aperti a favore degli alunni, l'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo di garantire ambienti educativi più completi, sicuri e inclusivi, promuovendo al contempo una gestione equilibrata delle trasformazioni territoriali e una particolare attenzione alla tutela delle componenti ambientali presenti nel contesto di intervento.

Estratto PRG vigente	Estratto PRG variato
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento presenta ricadute complessivamente contenute e compatibili con il contesto territoriale di riferimento, risultando giustificato da rilevanti finalità di interesse pubblico connesse al potenziamento di un servizio scolastico essenziale per la comunità locale.

La previsione si colloca infatti all'interno di un ambito già edificato e urbanizzato, in diretta continuità con il plesso scolastico esistente e con la perimetrazione del centro abitato di Sampeyre. Non si determina pertanto l'attivazione di nuovi processi di dispersione insediativa o di frammentazione del territorio rurale, ma si interviene in un contesto già caratterizzato dalla presenza di funzioni pubbliche consolidate, completandone e migliorandone la dotazione di spazi a servizio della collettività.

L'ampliamento dell'area scolastica comporta urbanisticamente l'acquisizione di superfici attualmente

classificate come agricole per complessivi 3.153 mq, computate integralmente come consumo di suolo e pertanto soggette alle previste misure di compensazione. La contabilizzazione di tali superfici nel bilancio del consumo di suolo costituisce un elemento di coerenza con i principi di sostenibilità e di contenimento delle trasformazioni territoriali, consentendo di valutare in maniera trasparente gli effetti della variante e di attivare le opportune azioni compensative.

Tuttavia, il dato quantitativo relativo al consumo di suolo deve essere letto alla luce delle effettive modalità di utilizzo previste per le aree interessate. In particolare, la porzione di ampliamento più significativa, localizzata verso nord lungo il Rio Chiotti, è destinata prevalentemente alla realizzazione di spazi aperti di pertinenza scolastica, quali cortili, aree verdi e luoghi dedicati allo svago e alle attività all'aperto degli alunni. Per tale ambito la variante esclude espressamente la realizzazione di nuove edificazioni e di opere che comportino impermeabilizzazioni significative del terreno, anche in considerazione della vicinanza al corso d'acqua e della necessità di preservare le caratteristiche ambientali del sito.

L'assenza di nuove volumetrie e la previsione di mantenere le superfici a verde consentono di limitare in modo sostanziale gli effetti normalmente associati alle trasformazioni urbanistiche. Le capacità di infiltrazione e regimazione naturale delle acque meteoriche risultano infatti sostanzialmente preservate, così come le funzioni ecologiche del suolo e la continuità delle superfici permeabili. Tale impostazione progettuale riduce il rischio di alterazioni del deflusso superficiale e contribuisce al mantenimento dell'equilibrio idrologico locale.

Dal punto di vista paesaggistico, l'intervento non introduce elementi di particolare criticità. La localizzazione in adiacenza al complesso scolastico esistente e al margine del centro abitato garantisce il mantenimento della leggibilità del rapporto tra il nucleo urbanizzato e gli spazi aperti circostanti, evitando l'insorgenza di nuovi episodi edificatori isolati. La destinazione a verde e a spazi di relazione collettiva attribuita alla parte prevalente dell'ampliamento contribuisce inoltre a qualificare il paesaggio urbano, incrementando la disponibilità di aree aperte fruibili e migliorando la qualità degli ambienti scolastici.

L'intervento determina altresì ricadute positive sotto il profilo sociale e della qualità urbana. La disponibilità di adeguati spazi esterni per le attività ricreative e didattiche all'aperto rappresenta infatti un elemento fondamentale per il benessere degli alunni e per il corretto svolgimento delle funzioni educative, favorendo una maggiore integrazione tra ambiente costruito e spazi verdi e promuovendo modalità di fruizione del territorio attente ai valori ambientali.

Nel complesso, pur comportando un consumo di suolo contabilizzato e compensato ai sensi della normativa vigente, l'intervento presenta effetti paesaggistico-ambientali limitati e adeguatamente mitigati dalle modalità attuative previste. La sua localizzazione in ambito urbanizzato, la finalità di interesse pubblico perseguita, l'assenza di nuove impermeabilizzazioni significative e la destinazione prevalente a spazi verdi e ricreativi consentono di ritenere la variante pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale e coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, contribuendo al miglioramento della qualità dei servizi collettivi senza compromettere gli equilibri territoriali esistenti.

10.

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri (estratto 8)



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

Localizzazione: B.ta Boeri
Identificativi catastali: Fg. 74 map. 60(p)
Destinazione vigente: area agricola E
Destinazione in variante: area servizi a parcheggi in progetto
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione servizi a parcheggio (art. 39, comma 9bis, N. di A.)
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe IIIa
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Rio Sant'Anna
- vincolo idrogeologico

Descrizione intervento

L'intervento in oggetto riguarda l'individuazione di una nuova area per servizi pubblici destinata prevalentemente a parcheggio, denominata d3, localizzata a sud della B.ta Boeri lungo la strada che collega la borgata ad altri piccoli nuclei frazionali sparsi e poi al capoluogo di Sampeyre. La previsione interessa una superficie complessiva pari a 421 mq, attualmente classificata dal vigente strumento urbanistico come area agricola E, ricadente su parte del mappale n. 60, censito al foglio catastale 74.

L'individuazione di tale area risponde a precise esigenze di interesse pubblico emerse nel corso della gestione del territorio e strettamente connesse alle dinamiche di fruizione delle borgate montane e del sistema escursionistico comunale. La localizzazione dell'intervento, infatti, riveste carattere strategico in quanto costituisce uno dei principali punti di accesso alla Borgata Boeri e alle numerose opportunità di visita e di percorrenza che si sviluppano nell'intorno, rappresentando un nodo di collegamento

tra il capoluogo, il sistema insediativo storico e la rete dei sentieri escursionistici.

Negli ultimi anni si è registrata una crescente frequentazione del territorio comunale da parte di visitatori interessati alle risorse naturalistiche, paesaggistiche e culturali della Valle Varaita. Tale fenomeno ha determinato un progressivo incremento della domanda di spazi destinati alla sosta dei veicoli, soprattutto in prossimità delle borgate e dei punti di partenza degli itinerari escursionistici. In assenza di adeguate aree dedicate, si sono diffuse pratiche di parcheggio improprio lungo i margini della carreggiata e in spazi non autorizzati, spesso privi dei requisiti minimi di sicurezza e tali da compromettere la corretta circolazione veicolare, ciclabile e pedonale.

La previsione della nuova area d3 nasce pertanto dall'esigenza di fornire una risposta concreta a tali criticità, perseguendo un duplice obiettivo. Da un lato, si intende migliorare le condizioni di sicurezza lungo la viabilità di accesso alla borgata, eliminando o riducendo significativamente le situazioni di sosta irregolare che oggi generano condizioni di potenziale pericolo e ostacolano la fluidità della circolazione. Dall'altro, si mira a rafforzare il sistema di accoglienza del territorio, garantendo un servizio adeguato ai visitatori e alle strutture ricettive presenti nelle borgate, spesso penalizzate dalla limitata disponibilità di spazi destinati al parcheggio dei propri ospiti.

L'intervento si inserisce all'interno di una più ampia strategia di valorizzazione territoriale promossa dall'Amministrazione comunale, orientata a favorire forme di turismo sostenibile, diffuso e rispettoso delle peculiarità ambientali e culturali locali. La disponibilità di aree di sosta opportunamente localizzate rappresenta infatti un'infrastruttura essenziale per consentire una fruizione ordinata del patrimonio naturalistico e paesaggistico, incentivando modalità di accesso più organizzate e contribuendo a distribuire i flussi turistici verso le diverse borgate del territorio comunale.

La scelta localizzativa adottata risponde a criteri di funzionalità e sostenibilità. Le nuove aree di parcheggio vengono infatti individuate in prossimità dei nuclei abitati esistenti e dei principali punti di accesso ai percorsi escursionistici, evitando localizzazioni eccessivamente elevate, isolate o difficilmente raggiungibili. In questo modo, il servizio risulta efficace sia per coloro che intendono intraprendere attività escursionistiche, sia per i visitatori interessati alla scoperta delle borgate e delle loro emergenze storico-culturali, favorendo una migliore integrazione tra esigenze turistiche e vita quotidiana delle comunità locali.

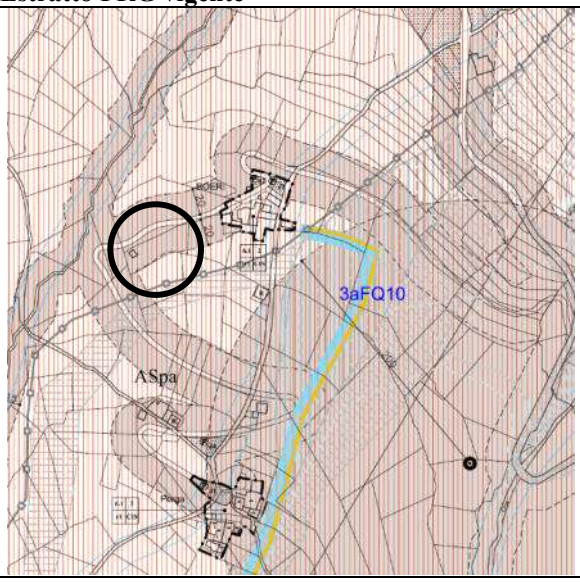
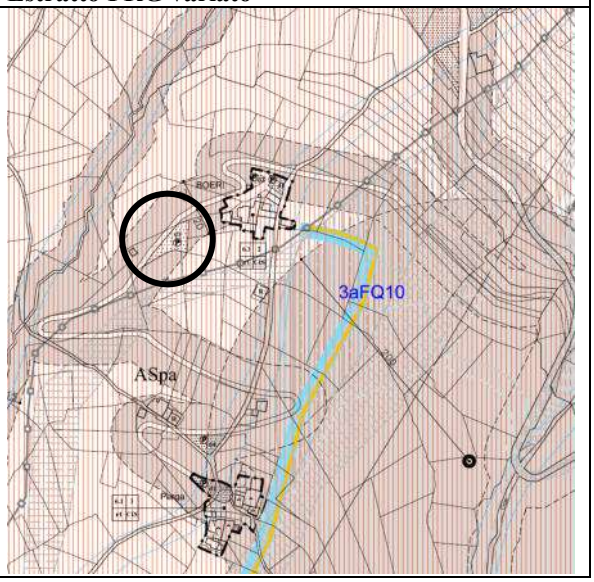
L'intervento non deve essere interpretato esclusivamente come una risposta a un fabbisogno infrastrutturale, ma assume un più ampio significato di qualificazione dell'offerta territoriale. La possibilità di garantire spazi di sosta adeguati contribuisce infatti a migliorare l'immagine complessiva del territorio, contrastando fenomeni di disordine derivanti dalla sosta incontrollata e rafforzando la percezione di un sistema di accoglienza efficiente, sicuro e attento alla qualità dei luoghi.

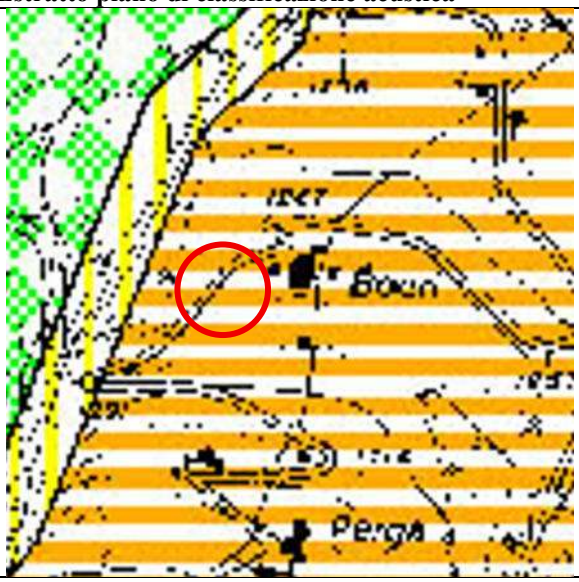
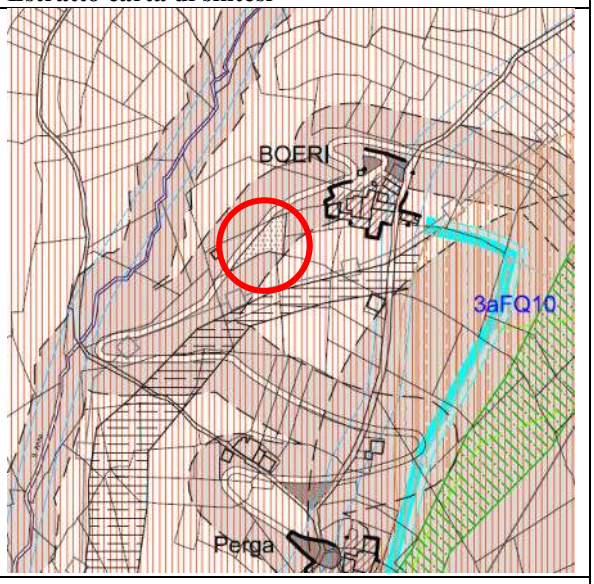
Particolare attenzione viene inoltre posta agli aspetti paesaggistici e ambientali. La realizzazione dell'area dovrà avvenire nel pieno rispetto del contesto montano in cui essa si inserisce, attraverso l'adozione di soluzioni progettuali sostenibili finalizzate a minimizzare l'impatto delle opere. In tal senso, la presente variante introduce specifiche prescrizioni normative all'interno delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, mediante l'introduzione del comma 9bis, all'art. 39 delle N. di A., prevedendo la realizzazione dell'area mediante minime opere di sistemazione necessarie alla realizzazione della superficie da destinare a parcheggio, imponendo il mantenimento della permeabilità delle superfici e non ammettendo l'uso di asfalti o conglomerati cementizi, così da perseguire un elevato grado di naturalità e inserimento paesaggistico.

Si coglie l'occasione per correggere un errore cartografico riscontrato nella zona di intervento relativa al corso della strada esistente che serve la borgata in oggetto. Si aggiorna tale percorso a quella che risulta essere la reale situazione vigente anche a seguito di recenti rilievi in loco che rendono l'attuale rappresentazione non corrispondente alla realtà dei fatti.

In definitiva, la nuova area servizi si configura come un'infrastruttura di interesse pubblico strategica

per il futuro del territorio comunale. Essa consente di coniugare esigenze di sicurezza stradale, miglioramento dell'accessibilità, sostegno alle attività economiche e ricettive delle borgate e valorizzazione del turismo naturalistico ed escursionistico, perseguendo al contempo obiettivi di sostenibilità ambientale e di tutela dei caratteri paesaggistici che costituiscono uno degli elementi identitari più rilevanti del Comune di Sampeyre.

Estratto PRG vigente	Estratto PRG variato
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento presenta ricadute complessivamente contenute e compatibili con il contesto territoriale di riferimento, in ragione della sua limitata estensione, della localizzazione in prossimità del nucleo abitato esistente e delle specifiche prescrizioni introdotte dalla variante per garantirne un corretto inserimento nel paesaggio montano.

La previsione comporta la trasformazione di una superficie, attualmente classificata come area agricola, in area per servizi pubblici destinata prevalentemente a parcheggio. Tale superficie viene integralmente contabilizzata quale consumo di suolo nell'ambito del bilancio complessivo della presente variante e, in quanto tale, è oggetto delle necessarie misure di compensazione previste dalla pianificazione comunale. La scelta di assumere in modo esplicito tale trasformazione all'interno del computo del consumo di suolo costituisce un elemento di trasparenza e di coerenza con i principi di sostenibilità che orientano il governo del territorio, consentendo di valutare e bilanciare gli effetti delle nuove previsioni urbanistiche.

Pur determinando una sottrazione di una modesta porzione di superficie agricola, l'intervento non si configura come un episodio di espansione insediativa diffusa o di frammentazione del territorio rurale. L'area interessata è infatti collocata in immediata prossimità della Borgata Boeri, lungo un tratto viario esistente che rappresenta il principale collegamento tra il nucleo abitato e il capoluogo comunale. La sua localizzazione in continuità con le infrastrutture già presenti consente di concentrare le trasformazioni in ambiti già interessati dall'azione antropica, evitando l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione in contesti maggiormente integri e riducendo la necessità di realizzare ulteriori opere infrastrutturali.

Dal punto di vista paesaggistico, la nuova area di sosta è destinata a inserirsi in un contesto già caratterizzato dalla presenza della viabilità e dell'edificato della borgata, senza alterare in maniera significativa gli assetti percettivi del paesaggio montano. Al contrario, la razionalizzazione della sosta veicolare potrà determinare effetti positivi sulla qualità visiva dei luoghi, contribuendo a eliminare o ridurre i fenomeni di parcheggio improprio lungo i margini della strada, che attualmente generano situazioni di disordine e compromettono la percezione complessiva del contesto ambientale.

Le potenziali criticità derivanti dalla realizzazione dell'area risultano inoltre mitigate dalle specifiche prescrizioni normative introdotte dalla variante, finalizzate a garantire elevati standard di compatibilità paesaggistica e ambientale. In particolare, l'attuazione dell'intervento dovrà prevedere il ricorso a materiali a basso o nullo impatto ambientale, l'adozione di soluzioni tecniche atte a preservare la permeabilità del suolo e l'utilizzo, ove possibile, di pavimentazioni drenanti o sistemi equivalenti in grado di favorire l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche. Analogamente, la progettazione dell'area dovrà assicurare un adeguato inserimento nel contesto circostante attraverso scelte coerenti con i caratteri del paesaggio locale, limitando l'artificializzazione dei luoghi e privilegiando soluzioni poco invasive sotto il profilo visivo.

Sotto il profilo ambientale, tali accorgimenti consentono di contenere gli effetti generalmente associati alle aree di sosta, riducendo i fenomeni di impermeabilizzazione, limitando l'alterazione del deflusso superficiale delle acque e favorendo il mantenimento delle funzioni ecologiche residue del suolo. Contestualmente, la disponibilità di uno spazio organizzato per il parcheggio contribuisce a diminuire le pressioni diffuse esercitate dai veicoli sul territorio circostante, evitando occupazioni occasionali di spazi non idonei e riducendo il degrado localizzato generato dalla sosta incontrollata.

Nel complesso, pur comportando un limitato consumo di suolo agricolo, l'intervento presenta ricadute paesaggistico-ambientali contenute e adeguatamente mitigabili. La localizzazione a margine del nucleo abitato e lungo una viabilità esistente, il carattere di servizio pubblico dell'opera, la compensazione del consumo di suolo e le prescrizioni progettuali introdotte dalla variante consentono di ritenere la previsione compatibile con gli obiettivi di tutela del paesaggio e di uso sostenibile del territorio, perseguendo un equilibrio tra le esigenze di accessibilità e sicurezza e la salvaguardia dei valori ambientali e percettivi propri del contesto montano.

11.

Proposta di variante	***Oggetto:*** puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini (estratto 2)



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

Localizzazione: B.ta Fiandrini
Identificativi catastali: Fg. 76 map. 189
Destinazione vigente: area di completamento 1.1/1/r27/C
Destinazione in variante: area di completamento 1.1/1/r27/C
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con incremento della capacità edificatoria pari a mc 150 e norma specifica (art. 39, comma 5, N. di A.) per attuazione delle previsioni urbanistiche entro 5 anni
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Rio del Cros

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda un incremento puntuale della capacità edificatoria riferito ad uno specifico ambito urbanistico esistente situato in B.ta Fiandrini, individuato come area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C.

L'ambito interessato ricade su parte del lotto n. 189, censito al Foglio 76 del Catasto, e si colloca in continuità con un contesto già edificato e urbanizzato e con la perimetrazione del centro abitato. La proposta prevede la possibilità di realizzare un incremento volumetrico pari a 150 mc, finalizzato ad assentire una corretta e consona progettazione architettonica all'interno dell'ambito già individuato dal piano, ma dotato di scarsa e insufficiente capacità edificatoria.

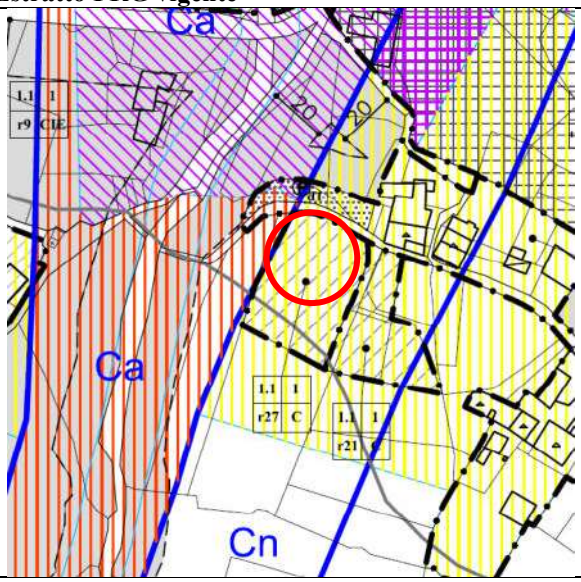
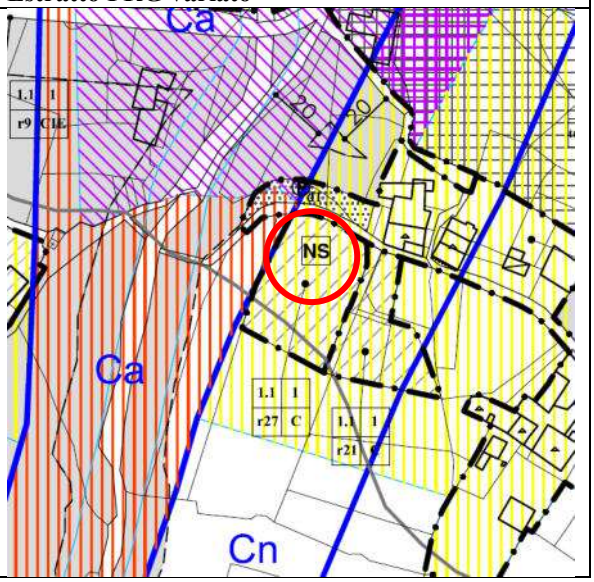
L'obiettivo dell'intervento non è quello di alterare l'assetto urbanistico dell'ambito, bensì di consentire un adeguamento e una migliore definizione della progettazione architettonica, così da ottenere un

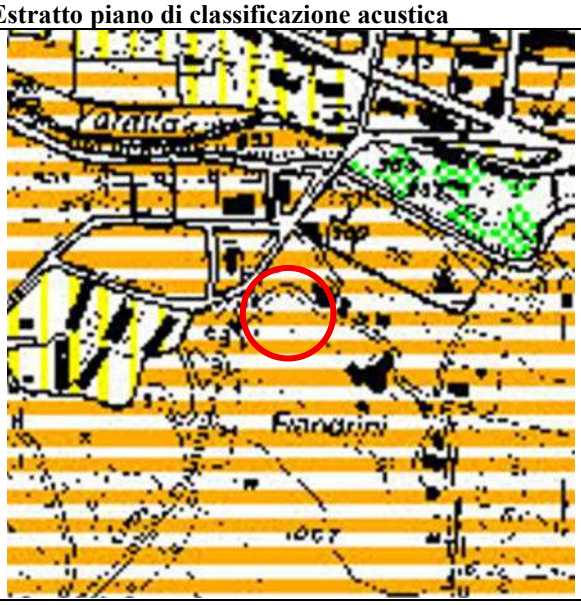
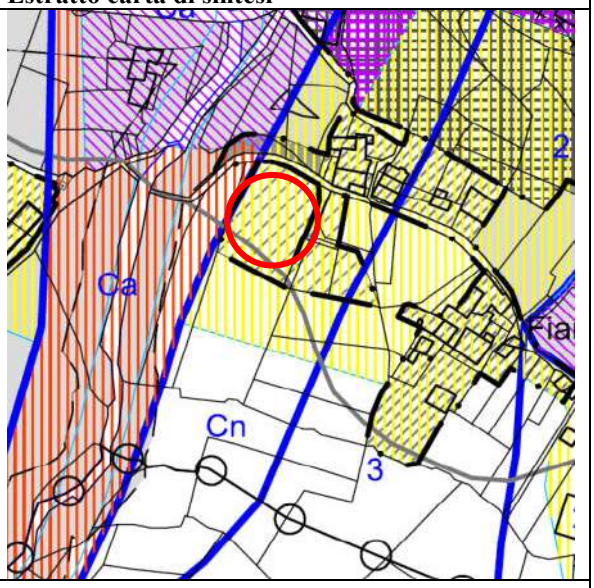
prodotto edilizio coerente e qualitativamente adeguato al contesto residenziale in cui si inserisce. L'incremento volumetrico proposto risulta contenuto e proporzionato alle caratteristiche del lotto e dell'intorno edificato.

Contestualmente all'introduzione dell'incremento volumetrico, la variante stabilisce una specifica disposizione (art. 39, comma 5, N. di A.) finalizzata a garantire l'effettiva attuazione dell'intervento entro un arco temporale definito. In particolare, l'efficacia della previsione urbanistica relativa all'ambito 1.1/1/r27/C viene subordinata alla sua attuazione entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione della presente variante.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

L'operazione si configura come intervento puntuale su singolo lotto in ambito urbanistico già esistente, senza comportare nuovo consumo di suolo, senza modificare la destinazione urbanistica dell'area e senza incidere sulla conformazione complessiva dell'ambito. Si tratta pertanto di una modifica mirata, volta a migliorare la qualità edilizia e la funzionalità dell'intero ambito, nel rispetto dell'equilibrio urbanistico e morfologico del tessuto residenziale consolidato.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale, l'intervento presenta ricadute sostanzialmente nulle o comunque del tutto contenute, in quanto si configura come un ampliamento volumetrico puntuale riferito a un singolo ambito già individuato dal piano, inserito in un ambito posto in continuità con un contesto già edificato e urbanizzato e con la perimetrazione del centro abitato.

L'incremento volumetrico previsto non comporta nuovo consumo di suolo né espansione dell'area edificata, ma si sviluppa all'interno di un lotto già individuato dal piano che non subisce variazioni superficiali. Non si determinano pertanto alterazioni della morfologia territoriale, né interferenze con ambiti agricoli, naturali o con elementi di valore paesaggistico. L'intervento non modifica la destinazione urbanistica dell'area né la struttura insediativa dell'ambito, mantenendo invariato l'assetto complessivo del comparto.

Dal punto di vista percettivo, la struttura in progetto interna all'area, che dovrà certamente essere correttamente progettata in coerenza con le caratteristiche tipologiche e architettoniche del contesto in cui si opera, potrà contribuire a migliorare la qualità formale del tessuto residenziale circostante. L'intervento non comporta impatti in termini di carico urbanistico, traffico, rumorosità o pressione sulle matrici ambientali.

A ciò si aggiunge la specifica disposizione che limita temporalmente l'efficacia della previsione urbanistica (art. 39, comma 5, N. di A.). La previsione del ritorno automatico allo stato vigente dell'ambito qualora l'intervento non venga attuato entro cinque anni dall'approvazione della variante costituisce un ulteriore presidio di tutela paesaggistica e ambientale. Tale meccanismo evita infatti che una potenzialità edificatoria non utilizzata determini nel tempo una modifica soltanto potenziale ma permanente, assicurando che la trasformazione territoriale possa consolidarsi esclusivamente in presenza di una concreta ed effettiva esigenza insediativa.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

In sintesi, trattandosi di un adeguamento circoscritto e interno a un ambito già consolidato, l'operazione non produce effetti negativi sul paesaggio o sull'ambiente, configurandosi come intervento di completamento e miglioramento qualitativo privo di incidenza sostanziale sulle componenti territoriali.

12.

Proposta di variante	***Oggetto:*** ampliamento superficiale area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria (estratto 1)



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

Localizzazione: B.ta Palazzo
Identificativi catastali: *[a]* Fg. 112 map. 37
[b] Fg. 112 mapp. 116, 377
Destinazione vigente: *[a]* area a capacità insediativa esaurita 1.1/1/r6/CIE
[b] area a verde privato inedificabile in zona 1.1/1/r6/CIE
Destinazione in variante: *[a] [b]* area di completamento 1.1/1/r20/C
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale senza incremento della capacità edificatoria dell'ambito originario
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II - IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Torrente Varaita

Descrizione intervento

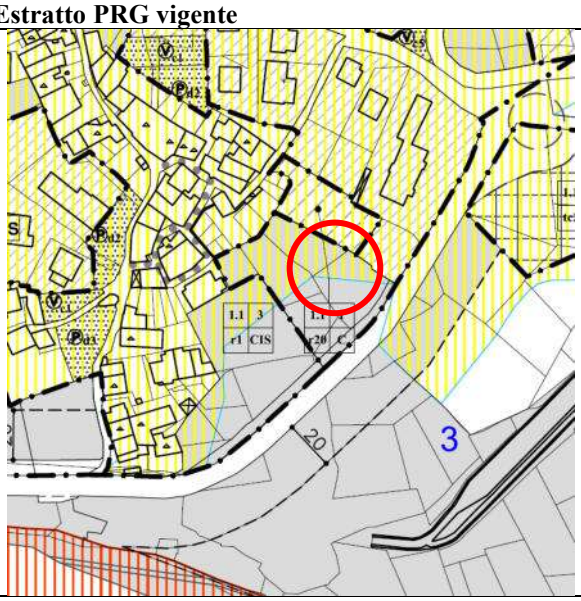
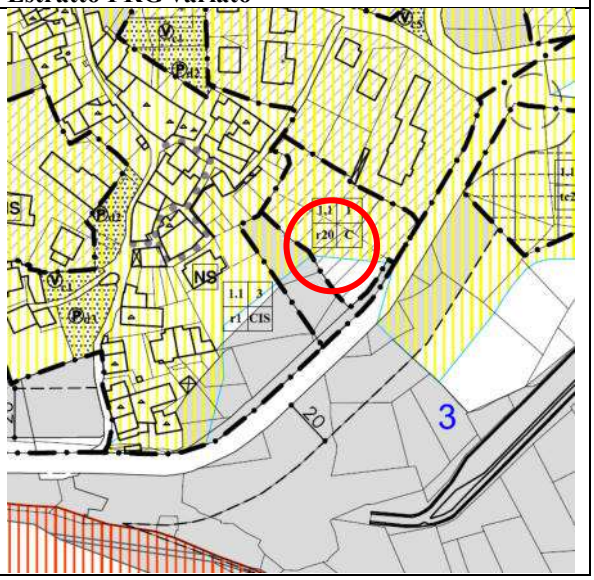
L'intervento urbanistico interessa l'area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C, localizzata presso B.ta Palazzo, e si configura come una modifica finalizzata a migliorare l'inserimento dell'ambito nel contesto circostante, caratterizzato dalla compresenza di tessuto edificato, aree agricole e aree a verde privato inedificabile.

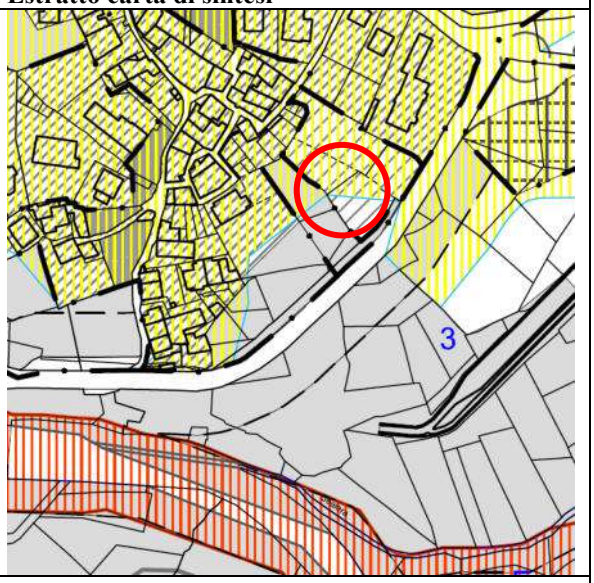
In particolare, si prevede un ampliamento superficiale dell'ambito per una superficie pari a 1.314 mq, attualmente classificata in parte come area a capacità insediativa esaurita 1.1/1/r6/CIE (377 mq) e in parte come area a verde privato inedificabile in zona 1.1/1/r6/CIE (937 mq). Tale scelta è motivata dall'esigenza di rendere più coerente e funzionale l'organizzazione degli spazi edificabili, evitando criticità legate alla eccessiva prossimità con i fabbricati esistenti nelle aree residenziali limitrofe.

Contestualmente, al fine di non incrementare il carico insediativo complessivo, viene mantenuta invariata la capacità edificatoria dell'ambito attraverso una riduzione dell'indice edificatorio territoriale, che passa da 0,80 mc/mq a 0,2197 mc/mq. In questo modo, l'intervento consente una maggiore flessibilità distributiva delle future edificazioni senza determinare un aumento della volumetria complessiva prevista che resta pari a 640 mc.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

L'ampliamento, pur comportando un limitato consumo di suolo, è funzionale a migliorare la qualità complessiva dell'intervento, consentendo una più adeguata localizzazione delle strutture, nonché la previsione di spazi accessori quali aree di accesso, parcheggi e fasce di mitigazione a verde. Questi elementi contribuiscono a favorire una migliore integrazione paesaggistica tra il nuovo insediamento, il tessuto urbano esistente e il contesto agricolo circostante. Si ricorda che si opera comunque in continuità con ambiti urbanizzati, edificati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale, l'intervento presenta ricadute complessivamente contenute, in quanto finalizzato a migliorare l'inserimento delle future edificazioni all'interno di un contesto già urbanizzato e consolidato.

L'ampliamento dell'ambito, pur comportando un limitato consumo di nuovo suolo, è funzionale a garantire una più corretta distribuzione delle strutture in progetto, evitando situazioni di eccessiva prossimità con l'edificato esistente e favorendo una migliore organizzazione degli spazi. In particolare, la possibilità di destinare porzioni dell'area a funzioni accessorie, quali parcheggi, accessi e fasce di mitigazione a verde, consente di incrementare la qualità complessiva dell'inserimento paesaggistico.

La contestuale riduzione dell'indice edificatorio, a fronte dell'ampliamento superficiale, assicura il mantenimento invariato della capacità insediativa, contribuendo a contenere la densità edilizia e a preservare una quota significativa di superfici permeabili. Ciò favorisce un equilibrio più sostenibile tra costruito e spazi aperti, con effetti positivi anche sotto il profilo microclimatico e della gestione delle acque meteoriche.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

Nel complesso, l'intervento, pur introducendo una minima trasformazione del suolo, si configura come un'operazione di qualificazione e ottimizzazione delle previsioni urbanistiche esistenti, coerente con il contesto e orientata a una migliore integrazione tra tessuto urbano e ambito agricolo limitrofo.

13.

Proposta di variante	***Oggetto:*** puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma, Capoluogo (estratto 1)



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

Localizzazione: Capoluogo, Via Roma
Identificativi catastali: Fg. 108 mapp. 146, 270, 271, 273, 274, 275
Destinazione vigente: area di completamento 1.1/1/r29/C
Destinazione in variante: area di completamento 1.1/1/r29/C
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con incremento della capacità edificatoria pari a mc 150 e norma specifica (art. 39, comma 5, N. di A.) per attuazione delle previsioni urbanistiche entro 5 anni
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- 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 (Acero-tiglio-frassineti)

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda un incremento puntuale della capacità edificatoria riferito ad uno specifico ambito urbanistico esistente situato in Via Roma, presso il capoluogo, individuato come area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C.

L'ambito interessato ricade sui lotti nn. 146, 270, 271, 273, 274 e 275, censiti al Foglio 108 del Catasto, e si colloca in continuità con un contesto già edificato e urbanizzato e con la perimetrazione del centro abitato. La proposta prevede la possibilità di realizzare un incremento volumetrico pari a 150 mc, finalizzato ad assentire una corretta e consona progettazione architettonica all'interno dell'ambito già individuato dal piano, ma dotato di scarsa e insufficiente capacità edificatoria.

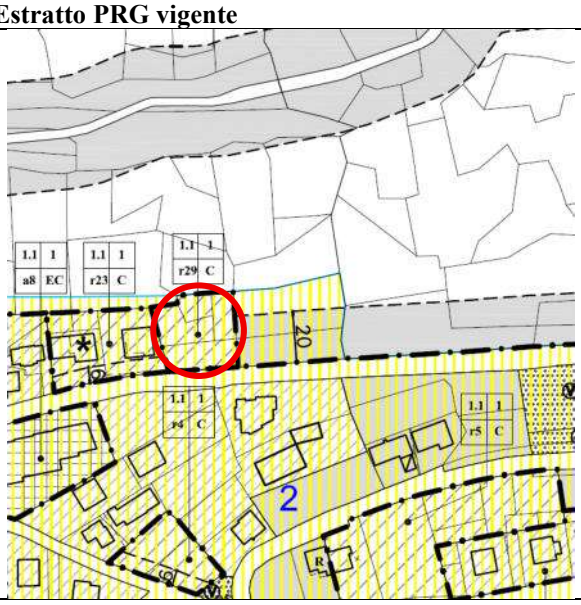
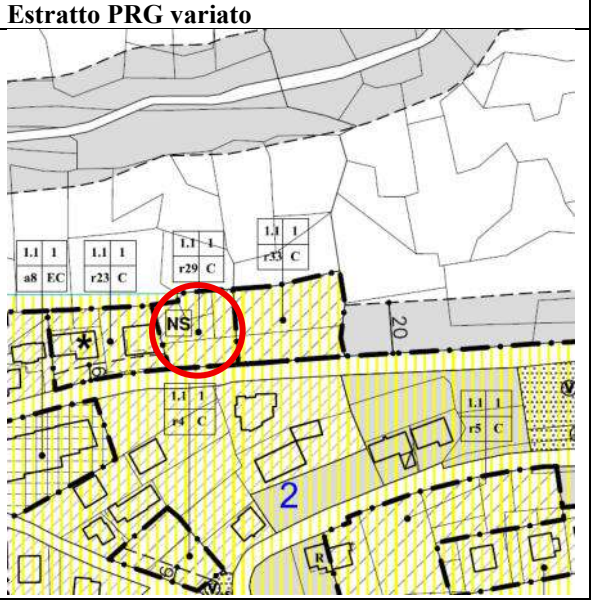
L'obiettivo dell'intervento non è quello di alterare l'assetto urbanistico dell'ambito, bensì di consentire un adeguamento e una migliore definizione della progettazione architettonica, così da ottenere un

prodotto edilizio coerente e qualitativamente adeguato al contesto residenziale in cui si inserisce. L'incremento volumetrico proposto risulta contenuto e proporzionato alle caratteristiche del lotto e dell'intorno edificato.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

Contestualmente all'introduzione dell'incremento volumetrico, la variante stabilisce una specifica disposizione (art. 39, comma 5, N. di A.) finalizzata a garantire l'effettiva attuazione dell'intervento entro un arco temporale definito. In particolare, l'efficacia della previsione urbanistica relativa all'ambito 1.1/1/r29/C viene subordinata alla sua attuazione entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione della presente variante.

L'operazione si configura come intervento puntuale su singolo lotto in ambito urbanistico già esistente, senza comportare nuovo consumo di suolo, senza modificare la destinazione urbanistica dell'area e senza incidere sulla conformazione complessiva dell'ambito. Si tratta pertanto di una modifica mirata, volta a migliorare la qualità edilizia e la funzionalità dell'intero ambito, nel rispetto dell'equilibrio urbanistico e morfologico del tessuto residenziale consolidato.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale, l'intervento presenta ricadute sostanzialmente nulle o comunque del tutto contenute, in quanto si configura come un ampliamento volumetrico puntuale riferito a un singolo ambito già individuato dal piano, inserito in un ambito posto in continuità con un contesto già edificato e urbanizzato e con la perimetrazione del centro abitato.

L'incremento volumetrico previsto non comporta nuovo consumo di suolo né espansione dell'area edificata, ma si sviluppa all'interno di un lotto già individuato dal piano che non subisce variazioni superficiali. Non si determinano pertanto alterazioni della morfologia territoriale, né interferenze con ambiti agricoli, naturali o con elementi di valore paesaggistico. L'intervento non modifica la destinazione urbanistica dell'area né la struttura insediativa dell'ambito, mantenendo invariato l'assetto complessivo del comparto.

Ai fini di una corretta progettazione dell'intervento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo, l'area oggetto di intervento è ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

A ciò si aggiunge la specifica disposizione che limita temporalmente l'efficacia della previsione urbanistica (art. 39, comma 5, N. di A.). La previsione del ritorno automatico allo stato vigente dell'ambito qualora l'intervento non venga attuato entro cinque anni dall'approvazione della variante costituisce un ulteriore presidio di tutela paesaggistica e ambientale. Tale meccanismo evita infatti che una potenzialità edificatoria non utilizzata determini nel tempo una modifica soltanto potenziale ma permanente, assicurando che la trasformazione territoriale possa consolidarsi esclusivamente in presenza di una concreta ed effettiva esigenza insediativa.

Dal punto di vista percettivo, la struttura in progetto interna all'area, che dovrà certamente essere correttamente progettata in coerenza con le caratteristiche tipologiche e architettoniche del contesto in cui si opera, potrà contribuire a migliorare la qualità formale del tessuto residenziale circostante. L'intervento non comporta impatti in termini di carico urbanistico, traffico, rumorosità o pressione sulle matrici ambientali.

In sintesi, trattandosi di un adeguamento circoscritto e interno a un ambito già consolidato, l'operazione non produce effetti negativi sul paesaggio o sull'ambiente, configurandosi come intervento di completamento e miglioramento qualitativo privo di incidenza sostanziale sulle componenti territoriali.

14.

Proposta di variante	***Oggetto:*** aggiornamento tratto di impianto di risalita in progetto (estratto 11)



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

Localizzazione: Sud del territorio comunale
Identificativi catastali: Fg. 11 e 69 mapp. vari
Destinazione vigente: area agricola E
Destinazione in variante: area agricola E
Tipologia opere realizzabili in variante: rettifica di un tratto di impianto di risalita in progetto
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe IIIa - IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Rio Sant'Anna, Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina, Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Lariceti e cembrete)
- vincolo idrogeologico

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico oggetto della presente variante riguarda la rettifica del tracciato di un tratto di impianto di risalita destinato alla pratica dello sci alpino, previsto nell'ambito del più ampio sistema di infrastrutture a servizio delle aree sciabili del territorio comunale. La modifica si rende necessaria a seguito degli approfondimenti tecnici e progettuali sviluppati nelle successive fasi di studio, dai quali è emersa l'impossibilità di realizzare il tratto dell'impianto nella posizione originariamente individuata dagli strumenti urbanistici vigenti.

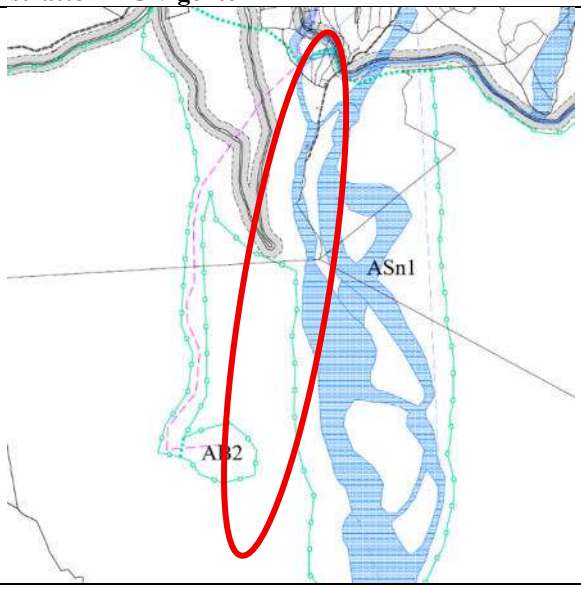
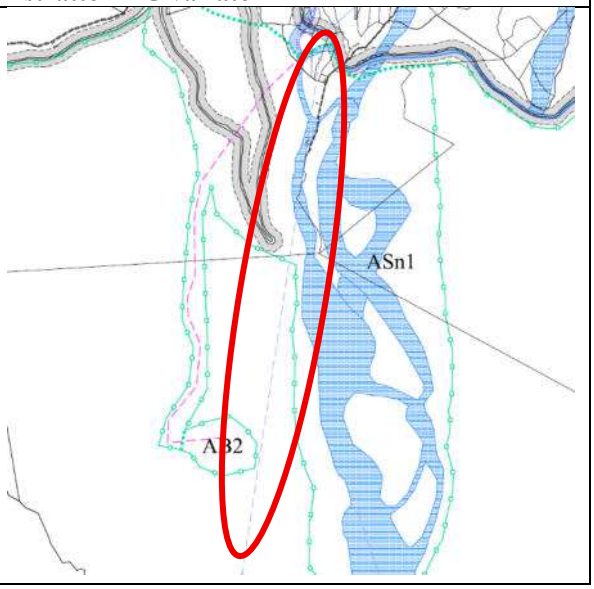
Le verifiche effettuate hanno infatti evidenziato criticità tali da non consentire la concreta attuazione del tracciato previsto; di conseguenza è stata individuata una soluzione alternativa che, pur mantenendo inalterate finalità, funzionalità e caratteristiche generali dell'opera, consente di superare le problematiche riscontrate garantendo la fattibilità dell'intervento. La rettifica proposta interessa un corridoio

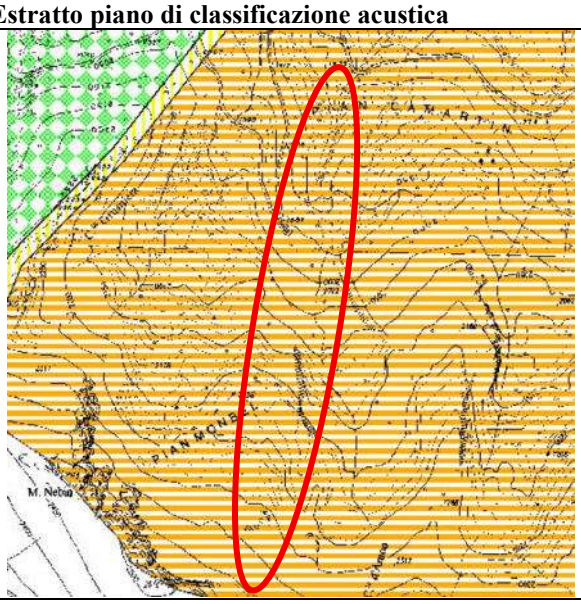
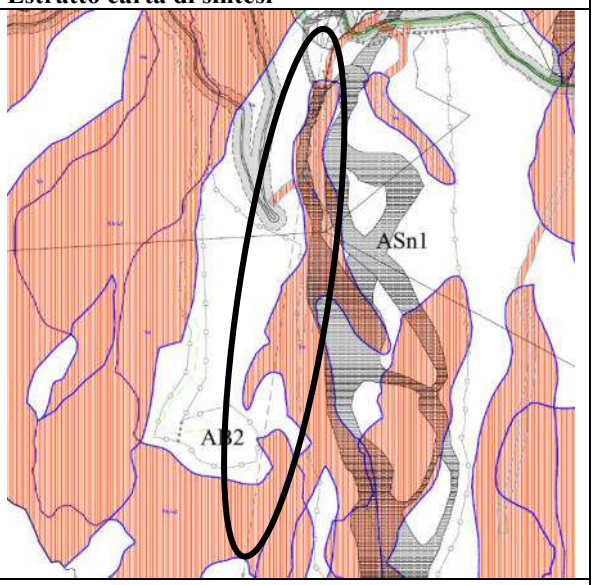
localizzato a breve distanza da quello precedentemente individuato, determinando uno scostamento limitato di pochi metri e senza modificare in modo sostanziale l'impostazione complessiva del sistema impiantistico programmato.

Il tratto oggetto di variante è ubicato nel settore meridionale del territorio comunale e costituisce parte integrante di un sistema di impianti di risalita già in parte realizzato e in parte previsto dalla pianificazione comunale, finalizzato al potenziamento e alla razionalizzazione dell'offerta sciistica locale. La stazione di valle è prevista a quota 1.845 m s.l.m., in prossimità del Rifugio Meira Garneri, mentre la stazione di monte è collocata a quota 2.330 m s.l.m. Il nuovo tracciato si sviluppa per una lunghezza lineare di circa 1.400 metri in direzione sud, seguendo sostanzialmente l'andamento del Rio Sant'Anna e mantenendosi all'interno dello stesso contesto morfologico e paesaggistico di riferimento.

La modifica introdotta non comporta pertanto la previsione di un nuovo impianto né l'estensione del comprensorio sciabile rispetto a quanto già pianificato, ma rappresenta esclusivamente un adeguamento localizzativo reso necessario da motivate esigenze tecniche e progettuali. Restano infatti invariati la funzione dell'infrastruttura, il collegamento previsto all'interno del sistema delle piste e degli impianti e gli obiettivi di sviluppo e qualificazione dell'offerta turistica invernale perseguiti dall'Amministrazione comunale.

La presente variante urbanistica assume quindi carattere ricognitivo e di aggiornamento della pianificazione vigente, recependo gli esiti delle analisi specialistiche svolte e riportando cartograficamente il nuovo corridoio di progetto, con contestuale stralcio del tratto originariamente previsto e non più realizzabile. Tale aggiornamento consente di allineare gli strumenti urbanistici alle effettive condizioni di fattibilità dell'opera, garantendo coerenza tra pianificazione e progettazione e assicurando una più corretta rappresentazione degli interventi programmati sul territorio.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico-ambientale, l'intervento proposto determina ricadute sostanzialmente contenute e non introduce elementi di criticità ulteriori rispetto a quanto già valutato nell'ambito del progetto sovraordinato cui la presente variante urbanistica si riferisce. La modifica oggetto di recepimento consiste infatti esclusivamente nell'aggiornamento cartografico del tracciato di un tratto di impianto di risalita già previsto dalla pianificazione vigente, senza comportare l'introduzione di nuove infrastrutture, l'ampliamento del comprensorio sciabile o l'estensione delle aree destinate alle attività connesse alla pratica dello sci alpino.

Dal punto di vista del consumo di suolo e delle trasformazioni territoriali, la variante non determina un incremento delle superfici interessate dagli interventi rispetto al quadro progettuale complessivo già definito. Lo spostamento del tracciato interessa infatti un corridoio localizzato a brevissima distanza da quello originariamente previsto e si sviluppa all'interno del medesimo contesto morfologico e paesaggistico. Le eventuali alterazioni del suolo, della copertura vegetale e degli assetti percettivi risultano pertanto assimilabili a quelle già considerate nelle valutazioni tecniche e ambientali predisposte per il progetto di riferimento, a cui si rimanda.

Sotto il profilo geologico, geomorfologico e idrogeologico, la rettifica del tracciato costituisce l'esito di specifici approfondimenti specialistici che hanno evidenziato l'impraticabilità della soluzione originaria e individuato una localizzazione alternativa maggiormente idonea sotto il profilo della fattibilità. Le analisi condotte hanno verificato la compatibilità del nuovo corridoio rispetto alle condizioni di stabilità dei versanti, alle dinamiche idrologiche e alle interferenze con il reticolo idrografico locale, escludendo la presenza di elementi ostativi alla realizzazione dell'opera e definendo le eventuali misure tecniche necessarie alla mitigazione degli effetti indotti.

Anche sotto il profilo ecologico e naturalistico non emergono incidenze aggiuntive significative rispetto a quelle già esaminate nell'ambito del procedimento progettuale sovraordinato. La rettifica non interessa nuovi ambiti territoriali di pregio rispetto a quelli già ricompresi nelle valutazioni effettuate e non determina fenomeni di frammentazione ulteriori degli habitat o incremento delle pressioni antropiche derivanti dall'utilizzo dell'infrastruttura, la cui funzione e capacità rimangono invariate.

Dal punto di vista paesaggistico, il limitato scostamento del tracciato non modifica in misura apprezzabile la percezione complessiva dell'intervento nel paesaggio montano. L'opera continua, infatti, a

collocarsi all'interno di un sistema infrastrutturale già programmato e riconducibile alla consolidata vocazione turistico-sportiva del territorio, mantenendo sostanzialmente immutati gli effetti visivi e percettivi associati alla presenza dell'impianto. Non si determinano pertanto nuove alterazioni del quadro scenico rispetto a quelle già considerate nella pianificazione e nella progettazione di settore.

Alla luce di tali considerazioni, la presente variante assume un carattere meramente ricognitivo e di adeguamento urbanistico, volto a recepire negli elaborati di piano una soluzione progettuale già oggetto di approfondite verifiche tecniche e ambientali. Le ricadute paesaggistico-ambientali dell'aggiornamento risultano pertanto non significative, in quanto riconducibili ad un modesto adeguamento localizzativo che non altera gli equilibri territoriali esistenti, non introduce nuove pressioni sul sistema ambientale e si limita ad allineare la pianificazione comunale agli esiti delle valutazioni di fattibilità già positivamente concluse.

15.

Proposta di variante	***Oggetto:*** ampliamento area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio (estratto 9)



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

Localizzazione: B.ta Calchesio
Identificativi catastali: Fg. 80 mapp. 7(p), 8(p), 11(p), 462(p)
Destinazione vigente: area agricola E
Destinazione in variante: complessi di vecchio e recente impianto di interesse ambientale ma privi di interesse storico e artistico 3.3/1/r2/CIA
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con incremento della capacità edificatoria pari a mc 610 (art. 39, comma 12, N. di A.)
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II - IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Torrente Varaita

Descrizione intervento

Il presente intervento urbanistico riguarda l'ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio. Si intende annettere alla superficie dell'area una superficie attualmente classificata dal Piano come area agricola E. I mappali interessati dal cambio di destinazione sono i nn. 7(p), 8(p), 11(p) e 462(p) censiti al Foglio 80 del Catasto. La superficie oggetto di modifica è pari a 1.644 mq, che vengono considerati come consumo di suolo con il presente atto di variante.

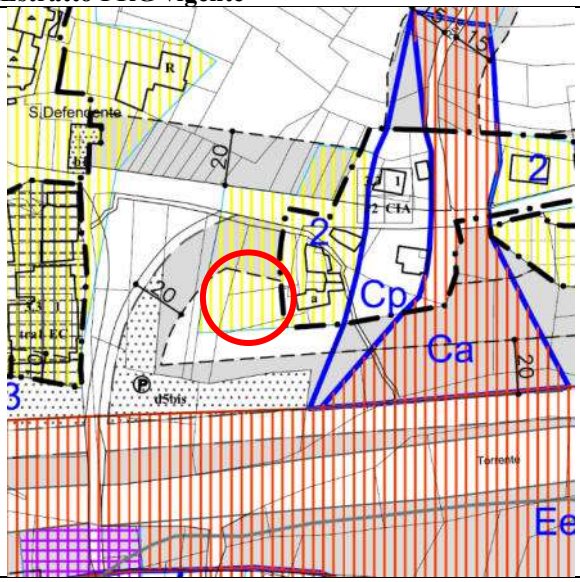
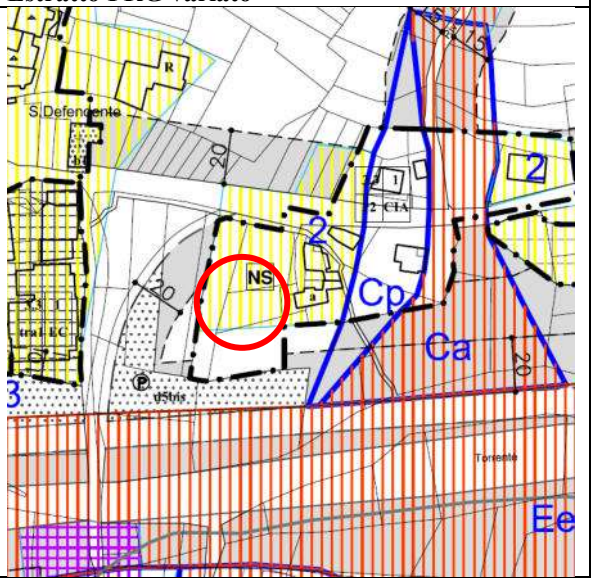
La modifica introdotta prevede la riconversione dei lotti alla destinazione residenziale, ricadente nell'ambito dei "complessi di vecchio e recente impianto di interesse ambientale ma privi di interesse artistico" 3.3/1/r2/CIA. Contestualmente, si introduce la possibilità di applicare per l'ambito urbanistico in oggetto una volumetria aggiuntiva pari a 610 mc a servizio della funzione residenziale.

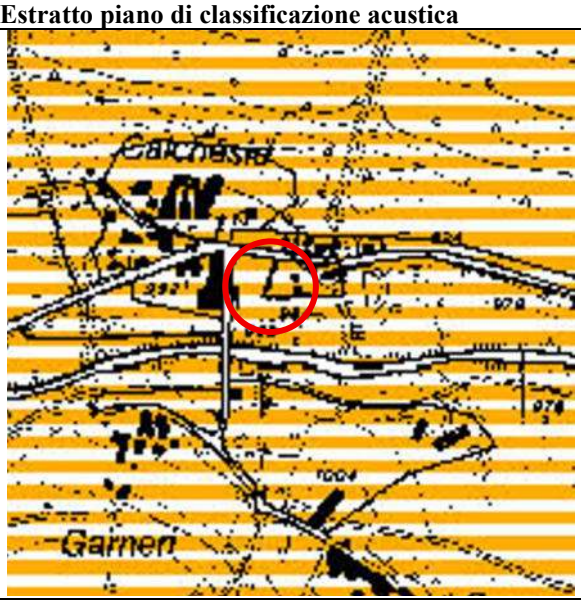
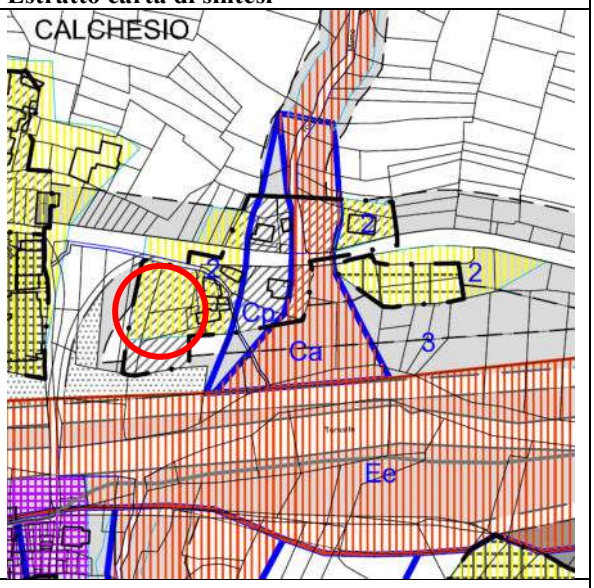
L'intervento si colloca in un contesto già urbanizzato, in continuità con aree edificate, all'interno

della perimetrazione dei centri abitati, non comporta l'apertura di nuovi fronti urbanizzati e comporta un limitato consumo di suolo sostanzialmente già "delimitato" su tutti e quattro i lati da fabbricati residenziali o da viabilità esistente. La scelta di destinare il lotto a residenza si integra in modo consono con il tessuto edilizio circostante, favorendo una continuità funzionale e morfologica e contribuendo a completare l'ambito residenziale esistente.

Tale superficie, che, come detto, viene riconosciuta formalmente come consumo di suolo, viene con il presente atto vincolata alle norme di carattere ambientale e paesaggistico di cui all'art. 39, comma 9 delle Norme di Attuazione di Piano, oltre che, all'interno del medesimo comma, alle determinazioni in merito alla compensazione ecologica e del consumo di suolo.

In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche introdotte, si sottolinea come la realizzazione edilizia dovrà attenersi alle norme e ai regolamenti vigenti, con particolare attenzione alle caratteristiche formali, estetiche e architettoniche, in modo da garantire coerenza con il contesto e armonia con gli edifici e gli spazi circostanti. L'operazione rappresenta quindi un intervento puntuale di completamento urbanistico, finalizzato a valorizzare il lotto, mantenendo equilibrio tra densità insediativa e qualità del paesaggio urbano e agricolo.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale, l'intervento presenta ricadute complessivamente contenute e coerenti con il contesto in cui si colloca. La superficie interessata si trova interclusa tra aree già edificate e viabilità esistenti, all'interno della perimetrazione dei centri abitati, in un ambito urbanizzato e consolidato. Ciò significa che l'operazione non introduce elementi di frammentazione del territorio né apre nuovi fronti di espansione urbana, ma si inserisce sostanzialmente all'interno di un tessuto residenziale esistente.

Il cambio di destinazione da area agricola a residenza comporta un consumo di suolo limitato, circoscritto esclusivamente ai lotti in oggetto, e avviene in un contesto già dotato di infrastrutture e servizi. La trasformazione favorisce la continuità del tessuto edilizio e contribuisce a completare l'ambito residenziale esistente senza alterare la morfologia generale del paesaggio.

Dal punto di vista visivo, l'intervento non determina impatti negativi significativi: la costruzione prevista potrà essere realizzata seguendo le indicazioni progettuali e regolamentari che ne garantiranno l'armonia con le tipologie edilizie e le caratteristiche formali del contesto circostante. Il mantenimento di spazi regolamentati e l'adeguamento delle volumetrie alla normativa vigente contribuiscono inoltre a contenere eventuali effetti sull'ombreggiamento, sulla permeabilità del suolo e sul microclima locale.

Tale superficie, che viene riconosciuta formalmente come consumo di suolo, viene con il presente atto vincolata alle norme di carattere ambientale e paesaggistico di cui all'art. 39, comma 9 delle Norme di Attuazione di Piano, oltre che, all'interno del medesimo comma, alle determinazioni in merito alla compensazione ecologica e del consumo di suolo.

In sintesi, la proposta urbanistica si configura come un intervento puntuale di completamento residenziale, caratterizzato da ricadute positive o neutre dal punto di vista paesaggistico e ambientale, che favorisce l'integrazione del lotto nel contesto urbano, preservando la continuità del tessuto edilizio e assicurando un uso sostenibile e ordinato del territorio.

16.

Proposta di variante	***Oggetto:*** riconversione specifici lotti da destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r18/C a 1.1/1/r19/C senza incremento della capacità edificatoria presso B.ta Palazzo (estratto 10)



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

Localizzazione: B.ta Palazzo, Via Roma
Identificativi catastali: Fg. 111 mapp. 35(p), 42, 237(p)
Destinazione vigente: area di completamento 1.1/1/r18/C
Destinazione in variante: area di completamento 1.1/1/r19/C
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II - IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Torrente Varaita

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico oggetto della presente variante riguarda la riconversione di una limitata porzione di territorio attualmente compresa nell'ambito residenziale di completamento 1.1/1/r18/C alla contigua destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r19/C, in località B.ta Palazzo, nei pressi di Via Roma. La modifica interessa i mappali nn. 42 e 237(p), censiti al Foglio 111 del Catasto, per una superficie complessiva pari a 1.311 mq.

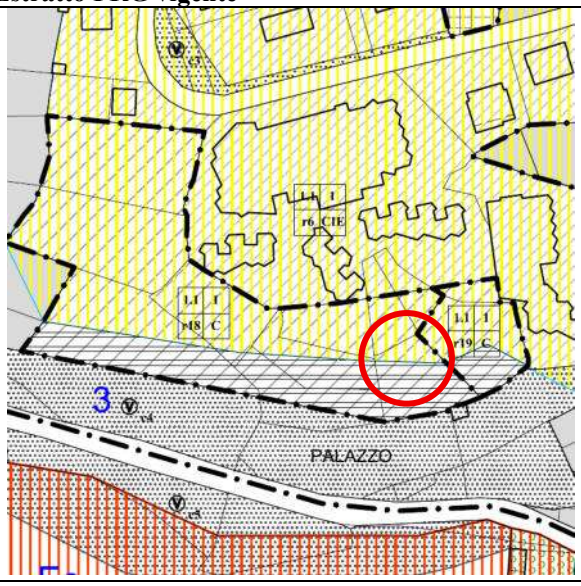
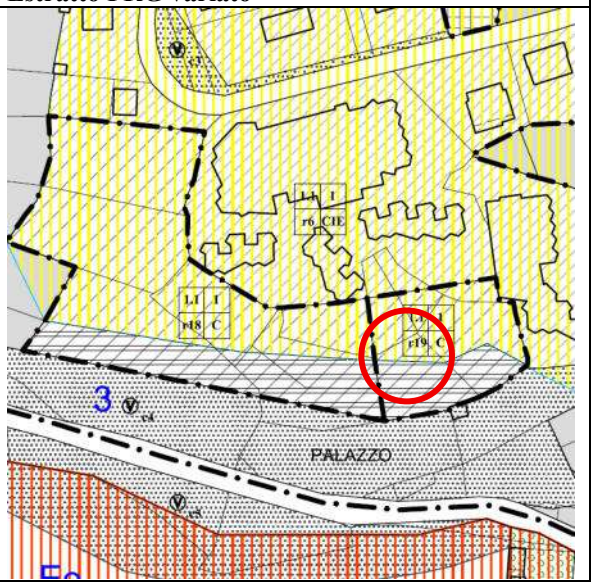
L'operazione proposta si configura come un adeguamento puntuale della perimetrazione di due ambiti residenziali già individuati dal Piano Regolatore, entrambi destinati alla funzione abitativa e collocati in immediata continuità con il tessuto urbanizzato esistente. La finalità della variante non è quella di introdurre nuove previsioni edificatorie o incrementare la capacità insediativa complessiva del Comune, bensì quella di razionalizzare e semplificare l'attuazione delle previsioni già vigenti, adeguandole alle effettive esigenze operative e alla configurazione dell'assetto proprietario e urbanistico locale.

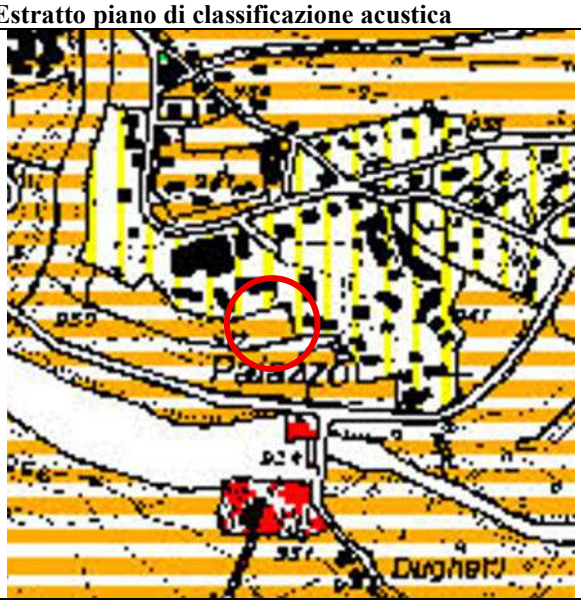
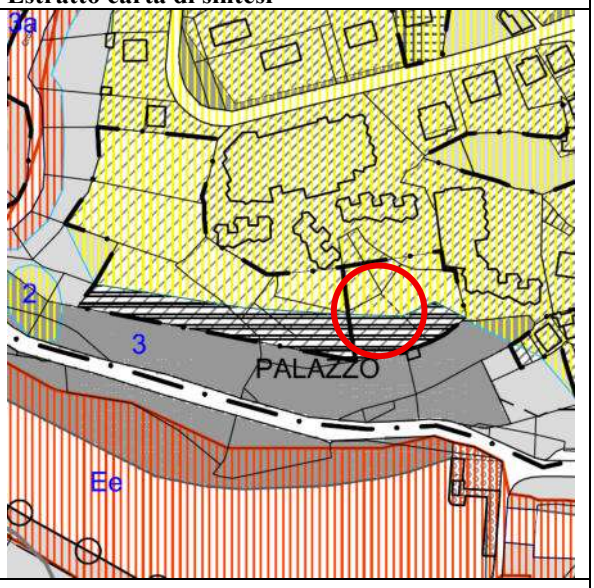
La superficie oggetto di modifica viene infatti trasferita dall'ambito 1.1/1/r18/C all'ambito 1.1/1/r19/C mantenendo invariata la capacità edificatoria complessivamente attribuita al settore residenziale. Non si determina pertanto alcun aumento del carico urbanistico né alcuna variazione del dimensionamento previsto dal Piano Regolatore. L'intervento comporta esclusivamente un aggiornamento della distribuzione interna delle potenzialità edificatorie tra due comparti omogenei, attraverso un conseguente adeguamento degli indici urbanistici dell'ambito che acquisisce tale superficie.

L'unico effetto concreto derivante dalla variante riguarda le modalità attuative delle previsioni urbanistiche riferite ai terreni interessati. Con il loro inserimento all'interno dell'ambito 1.1/1/r19/C, infatti, gli interventi edificatori potranno essere realizzati mediante concessione diretta, secondo le modalità previste già attualmente per il restante comparto, anziché attraverso la preventiva formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), come attualmente richiesto dall'ambito di provenienza. Tale modifica introduce quindi un elemento di semplificazione procedurale che consente di rendere maggiormente efficace e concreta l'attuazione delle previsioni già contemplate dal piano, senza alterarne i contenuti sostanziali.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento si sviluppa interamente all'interno di ambiti già classificati come residenziali di completamento, senza interessare aree agricole o naturali e senza determinare nuovo consumo di suolo. Restano inalterate la destinazione d'uso residenziale, la struttura insediativa del contesto e i principali parametri di riferimento del disegno urbanistico vigente. La variante non produce pertanto effetti significativi sull'assetto territoriale complessivo, ma si limita ad introdurre un modesto riordino funzionale e amministrativo delle previsioni esistenti. Ai fini di una corretta progettazione all'interno dell'area oggetto di ampliamento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'area oggetto di intervento è comunque ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

La proposta si configura quindi come un intervento di natura essenzialmente gestionale e ricognitiva, volto a migliorare l'efficacia applicativa dello strumento urbanistico e a favorire la concreta attuazione di diritti edificatori già riconosciuti dalla pianificazione comunale, nel pieno rispetto delle scelte insediative, degli equilibri urbanistici e del dimensionamento complessivo definiti dal Piano Regolatore vigente.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto presenta ricadute sostanzialmente nulle o comunque non significative, in quanto consiste esclusivamente nella riclassificazione urbanistica di una limitata superficie già destinata all'edificazione residenziale all'interno del vigente strumento urbanistico. La modifica non introduce nuove funzioni, non amplia il perimetro delle aree edificabili e non determina alcun incremento della capacità insediativa complessiva prevista dal Piano Regolatore.

L'area interessata dalla variante risulta già inserita nel tessuto urbanizzato ed è attualmente classificata come ambito residenziale di completamento. Il passaggio dalla destinazione 1.1/1/r18/C alla destinazione 1.1/1/r19/C non comporta pertanto trasformazioni sostanziali degli usi del suolo, mantenendo invariata la vocazione residenziale del comparto e la sua integrazione con il contesto edificato esistente.

Dal punto di vista del consumo di suolo, l'intervento non produce alcun effetto aggiuntivo rispetto al quadro pianificatorio vigente. Non vengono infatti coinvolte nuove superfici agricole, naturali o libere da edificazione, né si determina l'estensione delle aree urbanizzabili. Le eventuali future trasformazioni edilizie potranno avvenire esclusivamente entro un perimetro già riconosciuto come edificabile dal Piano, senza alterare il bilancio complessivo delle superfici destinate agli insediamenti.

Anche sotto il profilo percettivo e paesaggistico non si rilevano incidenze apprezzabili. La variante non modifica il disegno urbanistico generale, non introduce nuovi elementi incongrui nel paesaggio locale e non determina variazioni dei rapporti tra edificato e spazi aperti rispetto a quanto già previsto. Le caratteristiche morfologiche dell'insediamento, le altezze, le tipologie edilizie e l'assetto complessivo del contesto rimangono sostanzialmente riconducibili alle disposizioni già vigenti, senza effetti di alterazione del quadro scenico o dell'identità dei luoghi.

Dal punto di vista ambientale, la mancata introduzione di nuova capacità edificatoria comporta altresì l'assenza di incrementi del carico urbanistico potenziale e delle relative pressioni sulle reti infrastrutturali, sui servizi e sulle componenti ambientali. Non si prevedono infatti maggiori emissioni, incremento dei fabbisogni idrici o energetici, aumento della produzione di reflui o dei flussi di traffico rispetto a quelli già considerati nella pianificazione vigente.

L'unico effetto concreto derivante dalla modifica riguarda la semplificazione delle modalità attuative

degli interventi, che potranno essere realizzati mediante concessione diretta anziché attraverso la preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo. Tale aspetto produce esclusivamente una maggiore efficacia amministrativa nell'attuazione delle previsioni già esistenti, senza incidere sulla sostenibilità ambientale e paesaggistica delle trasformazioni ammesse.

Ai fini di una corretta progettazione all'interno dell'area oggetto di ampliamento e del suo armonico inserimento nel contesto, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'area oggetto di intervento è comunque ricondotta alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

Alla luce di tali considerazioni, la variante assume carattere meramente ricognitivo e gestionale e può essere ritenuta priva di effetti significativi sull'ambiente e sul paesaggio. La modifica proposta si limita infatti a ridefinire l'appartenenza urbanistica di una modesta superficie già edificabile, mantenendo invariati il dimensionamento residenziale, il consumo di suolo, la destinazione funzionale e gli equilibri territoriali e paesaggistici già valutati e assunti dal Piano Regolatore vigente.

17.

Proposta di variante	***Oggetto:*** ampliamento area residenziale 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria e introduzione norma specifica per recupero singolo fabbricato (estratto 1)



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

Localizzazione: B.ta Palazzo
Identificativi catastali: *[a]* Fg. 112 map. 118(p)
[b] Fg. 112 map. 337
Destinazione vigente: *[a]* area a verde privato inedificabile in zona 1.1/3/r1/CIS
[b] area a verde privato inedificabile in zona 1.1/1/r6/CIE
Destinazione in variante: *[a] [b]* area 1.1/3/r1/CIS
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con norma specifica per recupero fabbricato esistente su map. 305 (v. art. 39, c. 7, N. di A.)
Classificazione acustica: Classe II - III
Classificazione geologica: Classe II - IIIind
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Lettera c) 150 metri da Torrente Varaita

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico oggetto della presente variante interessa l'area residenziale di interesse storico-artistico-ambientale 1.1/3/r1/CIS, localizzata in B.ta Palazzo, e si configura come una modifica puntuale finalizzata a migliorare l'organizzazione urbanistica e la qualità degli interventi edilizi realizzabili all'interno dell'ambito, garantendo al contempo una più efficace integrazione con il contesto circostante. L'area si colloca infatti in un settore caratterizzato dalla presenza di un tessuto insediativo consolidato, affiancato da spazi agricoli e aree a verde privato che contribuiscono a definire il margine tra l'edificato e il territorio aperto.

La variante prevede l'ampliamento della superficie fondiaria dell'ambito per complessivi 903 mq. Tale superficie è attualmente classificata in parte come area a verde privato inedificabile interna al medesimo

ambito 1.1/3/r1/CIS, per una estensione di 736 mq, e in parte come area a verde privato inedificabile ricadente nella zona 1.1/1/r6/CIE, per una superficie di 167 mq. L'estensione della superficie fondiaria non è finalizzata ad incrementare la capacità edificatoria attribuita all'area, che rimane invariata, ma esclusivamente a consentire una più corretta distribuzione degli interventi edilizi e delle relative pertinenze all'interno del comparto.

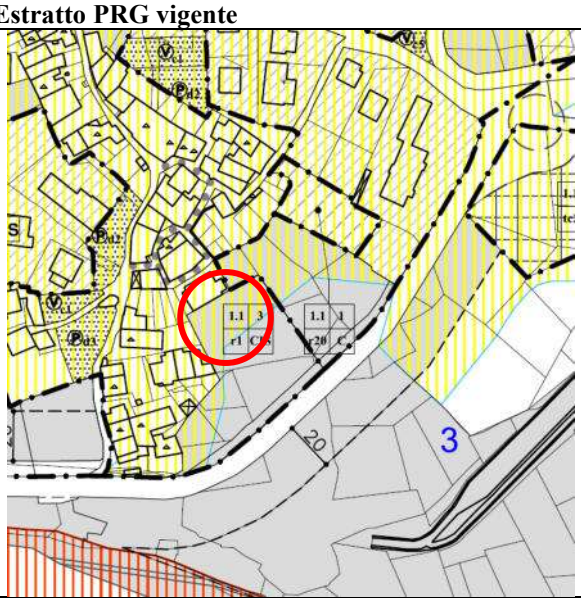
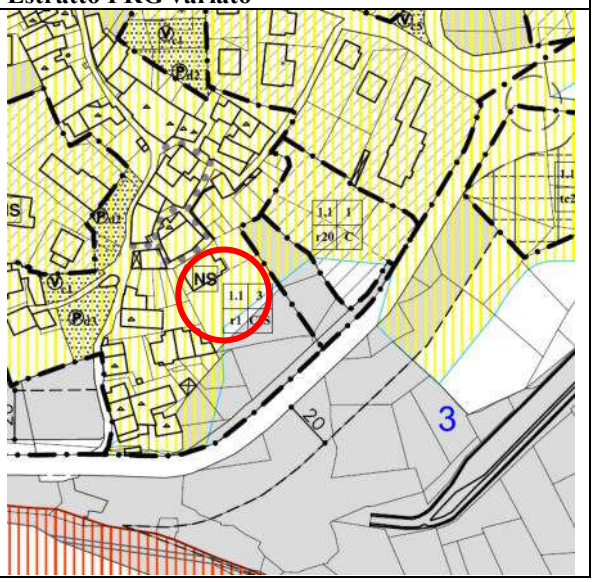
La scelta progettuale nasce dall'esigenza di superare alcune criticità derivanti dalla configurazione attuale dell'ambito, che limita le possibilità di localizzazione degli interventi e determina condizioni di eccessiva prossimità rispetto ai fabbricati esistenti nelle aree residenziali limitrofe. L'incremento della superficie fondiaria consente invece di disporre di maggiori margini progettuali nella definizione degli spazi edificati e delle aree accessorie, favorendo soluzioni più equilibrate sotto il profilo urbanistico, funzionale e paesaggistico. Pur ampliando il perimetro dell'area edificabile, la variante mantiene invariata la volumetria complessivamente ammessa dal Piano, evitando qualsiasi incremento del carico urbanistico o insediativo.

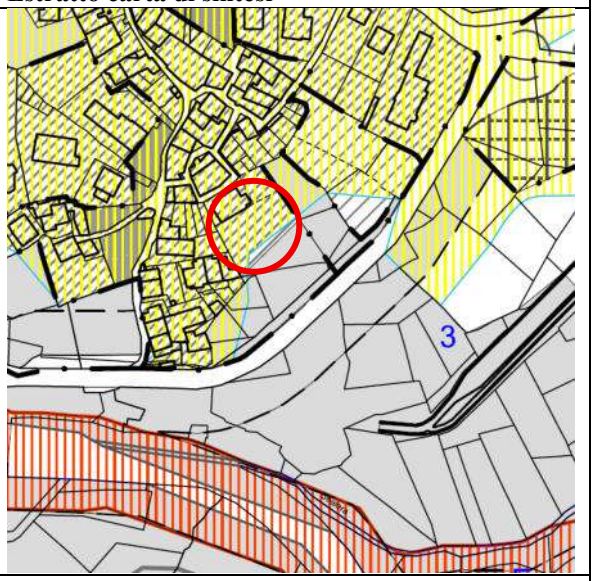
Contestualmente viene introdotta una specifica disposizione normativa all'interno dell'art. 39, comma 7, delle Norme di Attuazione del Piano, riferita al fabbricato esistente individuato sul mappale n. 305 del Foglio 112 del Catasto. Tale edificio, attualmente privo di elementi di pregio architettonico, artistico o urbanistico e caratterizzato da condizioni strutturali ed estetiche non adeguate al contesto, necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia totale. In base alla disciplina vigente, gli interventi di demolizione e ricostruzione nell'ambito 1.1/3/r1/CIS risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo. Considerato che il caso in esame interessa esclusivamente un singolo fabbricato isolato, privo di caratteri meritevoli di conservazione e senza coinvolgere altri edifici o porzioni significative dell'ambito storico, la variante introduce una disciplina specifica che consente l'attuazione dell'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del quale definire le aree a servizi da reperire e/o monetizzare. Si matte, inoltre, che in sede di intervento sia ammesso l'interessamento per fini edificatori dei contigui mappali 118 e 337. Il nuovo intervento edilizio dovrà conseguire un prodotto architettonico atto a conseguire un consono inserimento ambientale/urbano con il contesto nel quale è localizzato. Anche tale modifica non comporta alcun incremento della capacità edificatoria esistente, ma si limita a semplificare le modalità operative per il recupero e la riqualificazione di un edificio che attualmente costituisce un elemento di scarsa qualità nel contesto urbano.

L'ampliamento della superficie fondiaria comporta formalmente un limitato consumo di suolo pari a 903 mq. Tuttavia, al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento, le aree interessate vengono assoggettate alle disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico previste dall'art. 39, c. 9, delle Norme di Attuazione del Piano. In tal modo il modesto ampliamento previsto viene accompagnato da adeguate misure volte a garantire il mantenimento degli equilibri ambientali e paesaggistici del contesto.

Nel complesso, la variante si configura come un intervento di miglioramento qualitativo dell'ambito urbanistico esistente. L'assenza di incrementi edificatori, la possibilità di una più razionale distribuzione degli interventi futuri e la riqualificazione di un fabbricato incongruo contribuiscono a favorire una migliore relazione tra il nucleo edificato, le aree agricole circostanti e gli spazi verdi di pertinenza. La proposta mira, pertanto, a rafforzare l'integrazione paesaggistica dell'insediamento, migliorando la qualità complessiva del costruito e delle sue modalità di inserimento nel contesto locale.

Occorre infine evidenziare che l'intervento si colloca integralmente in continuità con il tessuto urbanizzato esistente e all'interno della perimetrazione del centro abitato, senza determinare fenomeni di dispersione insediativa o nuove espansioni isolate nel territorio rurale. La variante mantiene pertanto la coerenza con l'impianto urbanistico vigente e con gli obiettivi di qualificazione e riordino del patrimonio edilizio esistente, perseguendo un miglioramento delle condizioni insediative e paesaggistiche senza alterare gli equilibri territoriali consolidati.

Estratto PRG vigente	Estratto PRG variato
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto determina effetti complessivamente contenuti e compatibili con il contesto territoriale di riferimento, in quanto si configura prevalentemente come un'operazione di riordino e miglioramento qualitativo di un ambito già inserito all'interno del tessuto urbanizzato di B.ta Palazzo. La variante non introduce infatti nuova capacità edificatoria, non incrementa il carico insediativo previsto dal Piano Regolatore e non modifica la destinazione d'uso residenziale dell'area, limitandosi a ridefinire le modalità di utilizzo e organizzazione di superfici già strettamente connesse all'ambito edificato esistente.

L'elemento di maggiore rilevanza sotto il profilo ambientale è rappresentato dall'ampliamento della superficie fondiaria dell'ambito per complessivi 903 mq, attualmente classificati come aree a verde privato inedificabile. Tale operazione comporta formalmente una quota di consumo di suolo, seppur

estremamente limitata in termini dimensionali e localizzata in un contesto già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di edifici, infrastrutture e spazi pertinenziali. Non si tratta pertanto di una nuova espansione insediativa verso aree agricole integre o ambiti naturali di elevato valore ecologico, ma di un modesto adeguamento della perimetrazione edificabile finalizzato a migliorare l'assetto complessivo dell'ambito e la qualità degli interventi futuri.

Dal punto di vista paesaggistico, la possibilità di disporre di una superficie fondiaria più ampia consente una maggiore flessibilità nella localizzazione dei fabbricati e delle relative pertinenze, riducendo situazioni di eccessiva prossimità con gli edifici confinanti e favorendo una migliore organizzazione degli spazi aperti. Tale condizione può tradursi in un più corretto inserimento delle nuove edificazioni nel contesto esistente, con effetti positivi sulla percezione complessiva dell'insediamento e sulla qualità delle relazioni tra costruito, aree verdi e territorio agricolo circostante.

Particolarmente significativo risulta inoltre l'intervento previsto sul fabbricato esistente individuato al mappale n. 305 del Foglio 112. L'introduzione di una disciplina specifica che ne consente la ristrutturazione edilizia totale mediante intervento diretto rappresenta un'opportunità di riqualificazione di un edificio attualmente privo di valore architettonico e caratterizzato da condizioni estetiche e strutturali non adeguate. La sostituzione o il recupero dell'immobile secondo criteri edilizi aggiornati, e ovviamente coerenti con l'ambito in cui si opera, può contribuire al miglioramento dell'immagine complessiva dell'ambito e alla valorizzazione del contesto storico-ambientale in cui esso si inserisce, eliminando elementi di degrado e favorendo una maggiore coerenza paesaggistica del costruito.

Dal punto di vista ambientale, l'assenza di incremento della capacità edificatoria comporta che non si generino nuovi carichi urbanistici rispetto a quelli già valutati e ammessi dalla pianificazione vigente. Non sono pertanto attesi aumenti significativi della popolazione insediabile, dei consumi di risorse, della produzione di reflui o delle pressioni sulle infrastrutture e sui servizi esistenti. Le trasformazioni ammesse rimangono infatti contenute entro il quadro insediativo già definito dal Piano Regolatore.

Ulteriore elemento di garanzia è rappresentato dall'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 39, comma 9, delle Norme di Attuazione del Piano, che assoggettano le superfici interessate a specifiche misure di tutela ambientale e mitigazione. Tali prescrizioni consentono di contenere e compensare gli effetti derivanti dalla trasformazione delle aree oggi classificate come verde privato inedificabile, contribuendo al mantenimento dell'equilibrio ecologico e paesaggistico del comparto.

Nel complesso, le ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento possono essere considerate limitate e prevalentemente positive. A fronte di un modesto consumo di suolo formalmente riconosciuto, la variante consente infatti una migliore organizzazione urbanistica dell'ambito, favorisce la riqualificazione di un edificio esistente privo di pregio, migliora le condizioni di inserimento paesaggistico delle future trasformazioni e non determina incrementi della capacità edificatoria o significative pressioni aggiuntive sul sistema ambientale. L'intervento appare pertanto coerente con gli obiettivi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente e di miglioramento della qualità paesaggistica degli insediamenti consolidati.

18.

Proposta di variante	***Oggetto:*** introduzione norma specifica fabbricato rifugio Meira Garneri per recupero spazio accessorio esistente (estratto 12)



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

Localizzazione: Sud del territorio comunale, Grangia Garneri - rifugio Meira Garneri
Identificativi catastali: Fg. 69 map. 374(p)
Destinazione vigente: area agricola E
Destinazione in variante: area agricola E
Tipologia opere realizzabili in variante: possibilità di recupero di spazio accessorio esistente in misura pari a mc 45 (art. 39, comma 7, N. di A.)
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: Classe II
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: si ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali
- 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

Descrizione intervento

L'intervento urbanistico oggetto della presente variante riguarda l'introduzione di una specifica disposizione normativa, inserita all'art. 39, comma 7, delle Norme di Attuazione del Piano, riferita a un singolo fabbricato situato presso Grangia Garneri, nella porzione meridionale del territorio comunale. L'edificio interessato è il Rifugio Meira Garneri, struttura ricettiva storicamente presente sul territorio e strettamente connessa alla fruizione turistica e sportiva dell'area montana, costituendo un importante punto di riferimento sia per l'escursionismo sia per il comprensorio sciistico comunale.

Nel corso degli anni il fabbricato è stato interessato da regolari interventi di recupero e riqualificazione architettonica, che ne hanno consentito la conservazione e il mantenimento della propria funzione ricettiva. Nell'ambito della gestione dell'attività è emersa l'esigenza di rendere utilizzabile un limitato spazio attualmente classificato come locale accessorio/intercapedine, già compreso all'interno della

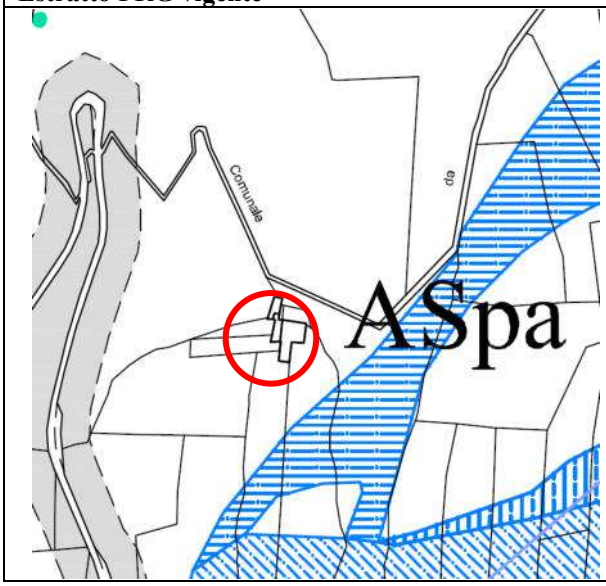
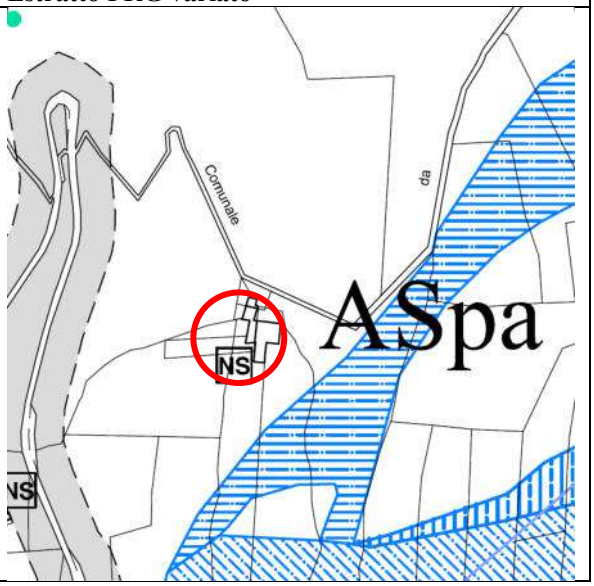
sagoma dell'edificio principale e privo di una specifica funzione operativa.

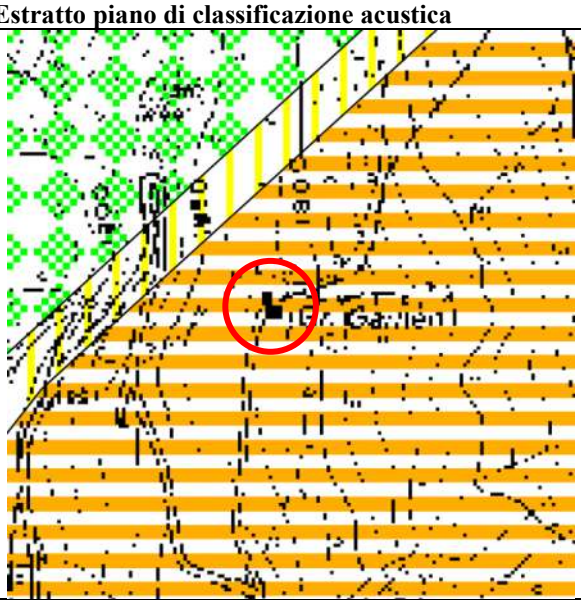
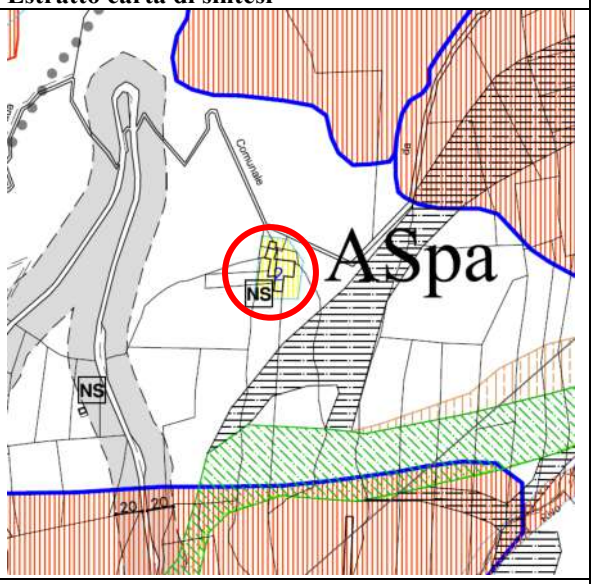
La variante introduce pertanto una norma puntuale finalizzata a consentire il recupero funzionale di tale superficie, pari a circa 15 mq nonché 45 mc, mediante la sua inclusione nella destinazione d'uso principale del rifugio. L'intervento non comporta alcuna modifica della sagoma dell'edificio, non determina incrementi volumetrici né ampliamenti del fabbricato e non interessa superfici esterne già libere o naturali. Si tratta esclusivamente della diversa utilizzazione di uno spazio interno già esistente, che viene valorizzato per migliorare l'organizzazione funzionale della struttura e rispondere alle esigenze di un'attività ricettiva consolidata e stabilmente insediata sul territorio.

La modifica normativa assume pertanto carattere esclusivamente funzionale e gestionale, consentendo una più razionale distribuzione degli spazi interni senza alterare le caratteristiche edilizie dell'immobile. Restano infatti invariati il volume complessivo, l'ingombro planivolumetrico, l'aspetto esteriore del fabbricato e tutti i principali parametri urbanistici ed edilizi già previsti dalla disciplina vigente.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento determina un lieve incremento della capacità insediativa (45 mc) destinato alla residenza e alle attività ad essa correlate, seppur non introducendo di fatto nuove possibilità edificatorie. La previsione si limita al riconoscimento di una diversa destinazione d'uso di una modesta porzione già ricompresa all'interno del corpo di fabbrica esistente, senza produrre effetti sul dimensionamento del Piano o sul carico urbanistico dell'ambito.

Nel complesso, la variante si configura come un intervento di limitatissima entità, volto a migliorare la funzionalità di una struttura ricettiva esistente e di rilevante interesse per la fruizione turistica della montagna, senza comportare trasformazioni fisiche del territorio, consumo di nuovo suolo o alterazioni degli equilibri urbanistici, architettonici, paesaggistici e ambientali. L'introduzione della specifica norma consente pertanto di adeguare la disciplina urbanistica alle effettive esigenze gestionali del rifugio, garantendo nel contempo la piena tutela dei caratteri edilizi e paesaggistici del contesto montano in cui esso è inserito.

Estratto PRG vigente	**Estratto PRG variato**
	

Estratto piano di classificazione acustica	Estratto carta di sintesi
	

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Sotto il profilo paesaggistico e ambientale, l'intervento proposto non determina ricadute significative, configurandosi come una modifica esclusivamente normativa finalizzata al recupero funzionale di una limitata porzione di superficie già esistente all'interno del Rifugio Meira Garneri. La variante non comporta infatti alcuna trasformazione fisica del territorio, non modifica l'ingombro dell'edificio e non determina nuove occupazioni di suolo o ampliamenti del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento interessa esclusivamente uno spazio accessorio di circa 15 mq, già ricompreso nella sagoma del fabbricato, che viene destinato alla funzione principale della struttura ricettiva. La modifica non comporta incrementi volumetrici, variazioni delle altezze, alterazioni dei prospetti o modifiche delle caratteristiche architettoniche esterne dell'edificio, mantenendo pertanto inalterata la percezione paesaggistica del manufatto e il suo rapporto con il contesto montano circostante.

Dal punto di vista ambientale, l'assenza di nuove opere edilizie e di consumo di suolo consente di escludere qualsiasi incidenza sulle componenti naturali presenti nell'area, quali il suolo, la vegetazione, gli habitat e il reticolo idrografico. Analogamente, non si determinano effetti sulla permeabilità dei terreni, sull'assetto geomorfologico o sull'equilibrio ecosistemico del contesto, trattandosi di un intervento interamente confinato all'interno di un edificio già esistente.

Paesaggisticamente gli effetti risultano nulli. Il rifugio mantiene inalterata la propria configurazione planivolumetrica e architettonica, senza modificare il profilo dell'edificio, la sua visibilità nel paesaggio o i rapporti percettivi con l'ambiente alpino circostante. La variante non introduce elementi di discontinuità rispetto al quadro paesaggistico esistente non alterando i caratteri identitari del sito.

L'intervento produce invece modesti effetti positivi sotto il profilo della sostenibilità insediativa, in quanto consente di migliorare la funzionalità di una struttura ricettiva già presente e consolidata senza ricorrere a nuovi ampliamenti edilizi. L'ottimizzazione degli spazi interni rappresenta infatti una modalità di riqualificazione del patrimonio esistente coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle strutture già insediate, riducendo la necessità di future espansioni.

Nel complesso, le ricadute paesaggistico-ambientali della variante possono pertanto essere considerate trascurabili e sostanzialmente positive. L'intervento valorizza un edificio esistente attraverso il recupero funzionale di spazi già disponibili, senza determinare nuove trasformazioni territoriali o incrementi del carico urbanistico, risultando pienamente coerente con gli obiettivi di tutela del paesaggio, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di uso sostenibile delle risorse territoriali.

19.

Proposta di variante	***Oggetto:*** integrazione normativa art. 39, c. 3, let. b)

Descrizione intervento

Di seguito un testo in forma discorsiva, con taglio tecnico-amministrativo, adatto ad essere inserito nella relazione illustrativa della variante urbanistica.

L'intervento di variante riguarda l'integrazione e l'aggiornamento della disciplina contenuta nell'art. 39, comma 3, lettera b), delle Norme di Attuazione del Piano, relativa alle strutture di servizio realizzabili all'interno del comprensorio sciabile lungo la direttrice di S. Anna.

La modifica normativa non altera l'impostazione generale della disposizione vigente, che prevede la possibilità di realizzare un massimo di due strutture destinate alla sosta e al ristoro degli utenti degli impianti sciistici, da localizzarsi nelle immediate vicinanze delle stazioni di arrivo e comunque esclusivamente in aree classificate in classe 1 o 2 della Carta di sintesi allegata alla relazione geologico-tecnica. Rimangono altresì invariati il numero massimo delle strutture ammissibili, la loro destinazione funzionale e la superficie utile lorda complessiva consentita, fissata in 300 mq complessivi.

La variante interviene invece su alcuni aspetti dimensionali e distributivi, con l'obiettivo di rendere la norma maggiormente aderente alle effettive esigenze progettuali e funzionali delle strutture di servizio in quota, senza incrementare la capacità edificatoria complessiva.

La prima modifica significativa riguarda l'organizzazione planivolumetrica degli edifici. La norma vigente prevede infatti che la superficie ammessa debba essere realizzata interamente su un solo piano. La nuova formulazione introduce una maggiore flessibilità progettuale, stabilendo che la SUL debba essere realizzata "prevalentemente su di un solo piano", consentendo tuttavia la realizzazione di limitate porzioni sviluppate su due piani fuori terra con utilizzo del sottotetto. Tale integrazione permette una migliore distribuzione interna degli spazi e consente di adattare le soluzioni architettoniche alle particolari condizioni morfologiche dei siti montani, mantenendo comunque il carattere prevalentemente orizzontale degli edifici e senza comportare incrementi della superficie utile autorizzabile.

Un secondo elemento di aggiornamento riguarda la disciplina del piano parzialmente interrato nei casi di edificazione su terreni acclivi. La disposizione vigente ne consente esclusivamente l'utilizzo quale rimessa per mezzi e materiali al servizio degli impianti e delle piste. La variante amplia invece le destinazioni accessorie ammissibili, specificando che tale livello, il quale non viene conteggiato nel numero dei piani fuori terra, potrà essere destinato anche a locali per il pronto intervento, depositi e servizi igienici, oltre alle tradizionali rimesse. L'integrazione consente quindi una migliore organizzazione funzionale delle strutture di servizio, rispondendo alle esigenze operative connesse alla gestione del comprensorio sciistico e al miglioramento dei servizi offerti agli utenti, senza modificare le superfici edificabili consentite.

La variante interviene inoltre sulla disciplina delle altezze. L'altezza massima alla gronda, precedentemente fissata in 7,50 metri e misurata sul fronte verso valle, viene sostituita con un'altezza massima pari a 9,50 metri, calcolata secondo i criteri previsti dal Regolamento Edilizio. L'aggiornamento risponde all'esigenza di rendere compatibile la possibilità di sviluppare limitate porzioni dell'edificio su due livelli e di utilizzare il sottotetto, mantenendo al contempo un criterio di misurazione uniforme con la disciplina edilizia comunale.

Resta invariata la prescrizione secondo cui tale altezza è stata definita in considerazione delle particolari condizioni di forte pendenza che caratterizzano i siti di intervento. Rimane fermo il principio

secondo il quale, in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere comunque privilegiate soluzioni architettoniche che limitino l'impatto paesaggistico degli edifici, evitando altezze di fronte e di colmo non compatibili con la specifica localizzazione delle strutture.

Non subiscono invece modifiche le prescrizioni relative ai caratteri architettonici e costruttivi, che continuano a imporre l'impiego di murature in pietra a vista e/o legno, coperture a falde con manto in lose e serramenti in legno, mantenendo così la coerenza con il contesto alpino e con gli obiettivi di inserimento paesaggistico.

Nel complesso, la variante si configura come un aggiornamento puntuale della disciplina urbanistica, volto a incrementare la qualità progettuale e la funzionalità delle strutture di servizio del comprensorio sciabile senza determinare aumenti della capacità edificatoria né modificare i principi insediativi già stabiliti dal Piano. Le modifiche introdotte consentono infatti una maggiore flessibilità nella progettazione degli edifici, una più efficiente organizzazione degli spazi interni e un migliore adeguamento alle condizioni morfologiche dei luoghi, garantendo nel contempo il mantenimento dei caratteri tipologici e paesaggistici che contraddistinguono gli interventi in ambiente montano.

Valutazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale, la modifica proposta determina effetti estremamente contenuti, in quanto interviene esclusivamente sulla disciplina attuativa delle strutture di servizio previste all'interno del comprensorio sciabile, senza modificare il perimetro delle aree edificabili, la localizzazione degli interventi o la capacità insediativa complessivamente ammessa dal Piano.

L'intervento, infatti, non introduce nuove possibilità edificatorie, ma si limita ad aggiornare alcuni parametri costruttivi e distributivi finalizzati a migliorare la funzionalità delle strutture di servizio già previste dalla pianificazione vigente. Rimane invariato il numero massimo di edifici realizzabili, pari a due, così come resta immutata la superficie utile lorda complessivamente assentibile, fissata in 300 mq. Ne consegue che la variante non comporta consumo di nuovo suolo né determina un incremento del carico urbanistico o della pressione antropica sul territorio montano.

Sotto il profilo percettivo, l'unico elemento potenzialmente suscettibile di produrre una diversa incidenza sul paesaggio è rappresentato dalla possibilità di sviluppare limitate porzioni degli edifici su due piani fuori terra, con utilizzo del sottotetto, nonché dall'incremento dell'altezza massima consentita da 7,50 m a 9,50 m, calcolata secondo i criteri del Regolamento Edilizio. Tale modifica, tuttavia, deve essere letta nel suo complesso e non come un semplice aumento delle dimensioni edilizie. La nuova disciplina, infatti, non consente un incremento delle superfici realizzabili, ma offre una maggiore flessibilità nella distribuzione volumetrica degli spazi, rendendo possibile una migliore organizzazione funzionale dell'edificio in relazione alla morfologia dei versanti montani.

Nei contesti alpini caratterizzati da accentuate pendenze, lo sviluppo parziale dell'edificio su due livelli può, in molti casi, costituire una soluzione progettuale più equilibrata rispetto ad un fabbricato completamente sviluppato in pianta. Una distribuzione maggiormente compatta del volume edilizio consente infatti di limitare l'estensione delle opere di sbancamento, di ridurre l'occupazione diretta del terreno e di favorire un migliore adattamento dell'edificio all'andamento naturale del pendio, con effetti potenzialmente positivi anche sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico.

La variante conferma inoltre l'obbligo di localizzare gli interventi esclusivamente nelle immediate vicinanze delle stazioni di arrivo degli impianti e all'interno di aree classificate in classe 1 o 2 della Carta di sintesi geologico-tecnica, mantenendo pertanto le medesime condizioni di sicurezza e compatibilità territoriale già valutate dalla pianificazione vigente. Non vengono interessati nuovi ambiti naturali né vengono estese le possibilità edificatorie a porzioni di territorio attualmente non urbanizzabili.

Di particolare rilievo risulta il mantenimento integrale delle prescrizioni architettoniche finalizzate all'inserimento paesaggistico degli edifici. Restano infatti obbligatori l'impiego di materiali tradizionali quali pietra a vista e legno per le murature, la realizzazione di coperture a falde con manto in lose e l'utilizzo di serramenti in legno, elementi che contribuiscono a garantire la continuità con il linguaggio costruttivo tipico dell'architettura alpina e a limitare l'impatto visivo delle nuove strutture nel contesto montano.

La norma continua inoltre a prescrivere che, in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere evitate soluzioni tipologiche e altezze di fronte o di colmo incompatibili con la specifica localizzazione degli interventi. Tale disposizione assume particolare rilevanza in quanto attribuisce alla successiva fase progettuale il compito di calibrare puntualmente le caratteristiche dell'edificio rispetto alla morfologia del sito, garantendo il perseguimento del miglior inserimento paesaggistico possibile.

Anche l'ampliamento delle destinazioni ammesse per il piano parzialmente interrato non determina effetti ambientali significativi, trattandosi di superfici accessorie destinate a funzioni strettamente connesse alla gestione del comprensorio sciistico (depositi, locali per il pronto intervento, rimesse e servizi igienici), prive di autonoma rilevanza urbanistica e funzionale rispetto all'attività principale. La loro collocazione in spazi già parzialmente inseriti nel terreno contribuisce inoltre a minimizzarne la percezione visiva.

Nel complesso, la variante presenta un'incidenza paesaggistico-ambientale sostanzialmente neutra o comunque non significativa. Le modifiche introdotte non determinano trasformazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle già previste dal Piano vigente, ma consentono esclusivamente una migliore qualità progettuale e funzionale delle strutture di servizio, favorendo soluzioni architettoniche maggiormente adattabili alle caratteristiche geomorfologiche del contesto alpino. Gli elementi di tutela paesaggistica già presenti nella disciplina urbanistica vengono integralmente mantenuti e continuano a costituire il principale riferimento per la progettazione esecutiva, garantendo la conservazione dei caratteri paesaggistici e ambientali del comprensorio sciabile.

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 sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

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 (8% in applicazione della L.R. 13/2020) nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento (4% in applicazione della L.R. 13/2020) nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento (3% in applicazione della L.R. 13/2020) 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 interventi relativi a differenti settori. In breve: si prevedono individuazioni di nuovi ambiti residenziali, ampliamenti di ambiti residenziali esistenti, con e senza incremento della capacità edificatoria, e puntuali incrementi della capacità edificatoria in ambiti o su fabbricati esistenti; si prevede l'individuazione di alcune aree servizi pubblici a parcheggio e l'ampliamento di un'area servizi scolastici esistente; si prevedono alcuni stralci con riconversione a destinazione inedificabile di una discreta quantità di superficie; si prevede l'introduzione di alcune specifiche norme atte a rendere di più semplice attuazione le previsioni urbanistiche vigenti; si prevede l'individuazione di un ambito terziario per campeggio su una superficie attualmente riconosciuta come residenziale; si prevede l'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 16.894 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che, con gli interventi previsti con la presente variante si producono modifiche che nel loro complesso portano ad uno stralcio della capacità edificatoria pari a mc 634. Si precisa ancora che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria oggi in disponibilità pari a mc 731. Si ottiene, dunque, un recupero di capacità edificatoria totale pari a mc 1.365 (731 + 634), che potrà essere utilizzato in futuro impedendo l'impiego dell'incremento assentito per legge (art.17, c. 5 della L.U.R.).

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano alcune modifiche che producono un incremento delle dotazioni superficiali per questo settore. A tal proposito si richiama l'ultima variante con la quale si è intervenuto sulle aree a standard: Variante Parziale n. 17, dalla quale emerge che complessivamente con tale tipologia di variante si è venuta a determinare una riduzione complessiva pari a mq 4.178.

  Con la presente variante si produce un incremento superficiale pari a mq 4.383.

  Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 16.894 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:

  abit. 16.894 x (± 0,5) mq/ab = ± 8.447 mq da poter sfruttare

  Da tali dati si è dimostrato di aver operato nel complessivo delle varianti parziali

formulate, compresa la presente, una variazione totale delle aree per servizi pari a mq + 205 (– 4.178 + 4.383) e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

mq + 205 ≤ 8.447 mq

- Relativamente alle aree produttive e terziarie, si precisa che con la presente variante si apporta una modifica che produce un incremento delle dotazioni per il settore terziario; 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., risulta essere modificata.

  Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive e terziarie pari a mq 208.945, l'incremento ammesso del 8% è pari a mq 16.715,6; ne sono già stati sfruttati con le precedenti varianti parziali mq 12.536, mentre con la presente variante si ottiene un incremento superficiale pari a mq 2.000 che conduce, dunque, ad una quantità di modifiche totali pari a mq + 14.536 (12.536 + 2.000); il residuo a disposizione risulta essere pari a mq. 2.179,6 (16.715,6 – 14.536) per future esigenze di settore.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante	*Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)* 16.894		S.T. aree Produttive / Terziarie
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.)	Incremento 4%	208.945
	+/- 0,5		0,08
	8.447 mq	**ab**	**16.715,6 mq**

Varianti parziali	*aree servizi mq.*	*aree residenziali mc.*	*aree produttive Sup.Ter. mq.*
VP 1	+ 490		+ 2.440
VP 2	- 640	/	+ 3.500
VP 3	/	/	/
VP 4	+ 500	/	/
VP 5	- 1.271	/	/
VP 6	+ 1.500	/	- 1.102
VP 7	/	/	/
VP 8	/	/	/

VP 9	/	- 720	/
VP 10	/	/	+ 6.335
VP 11	- 96	/	+ 90
VP 12	- 925	/	+ 56
VP 13	/	/	/
VP 14	+ 392	/	/
VP 15	- 18	/	/
VP 16	- 3.152	- 11	+ 1.217
VP 17	- 545	/	/
VP 18	- 413	/	/
VP 19	+ 4.383	- 634	+ 2.000
TOTALE MODIFICHE	+ 205	- 1.365	14.536
RESIDUO A DISPOSIZIONE	**- 8.652 mq**	**1.365 mc**	**2.179,6 mq**
	+ 8.242 mq	**+ increm. 4%**	

NB: per le aree produttive e terziarie di cui all'art. 17, comma 5, lettera f) della L.U.R. si segnala che si è fatto ricorso all'utilizzo dell'ulteriore 2% di ampliamento assentito con L.R. 13/2020

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. 1.360.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015").

Dato Regionale 1.360.000 x 3% = 40.800 mq.

Con il presente atto, a seguito di stralci e rilocalizzazioni di previsioni urbanistiche, si produce un consumo di suolo in quantità pari a mq 8.548.

Come già sottolineato, 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 non vi sono state altre previsioni di nuovo consumo di suolo operate con procedimenti di variante; da tali considerazioni si può affermare che la nuova previsione risulta essere ampiamente contenuta nel dato del 3% precedentemente calcolato.

- Variante parziale n. 19 (*la presente variante*) mq. 8.548

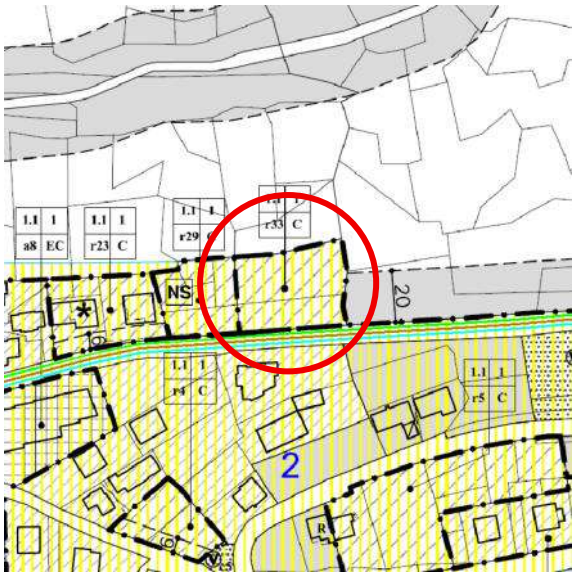
TOTALE VARIAZIONE S.T. QUINQUENNIO 2026/ 2031 S.T. mq. 8.548

Come dichiarato i dati riportati servono per far comprendere l'attenta gestione della risorsa suolo da parte delle Amministrazioni Comunali susseguitesi 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.

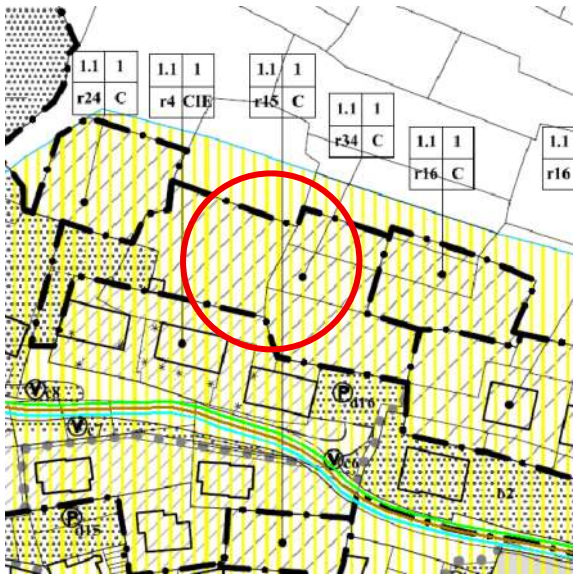
Per gli attuali principi (non elaborati nelle prime fasi applicative e quindi giustificativo del dato del primo quinquennio) generalmente adottati quale prassi di calcolo del dato di cui all'art. 31 delle Norme del P.T.R. non si tiene conto delle aree stralciate dal P.R.G. non ancora trasformate quale compensazione delle nuove previsioni. Pertanto, esaminando i dati con tale visione per il quinquennio in corso (2026/2031), si evince come la previsione di variante risulti essere contenuta all'interno del dato del 3% consentito in quanto i **mq. 8.548** di consumo di suolo previsti risultano essere inferiori ai **mq. 40.800** consentiti.

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree; non si ritiene necessario riportare tale estratto per le modifiche relative ad ambiti edificati o già individuati dal piano, per cui è già stata dimostrata la presenza di urbanizzazioni in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche.





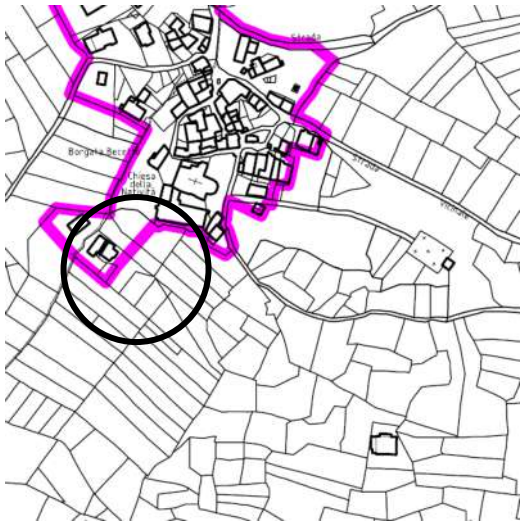
Area 1.1/1/r33/C


Area 1.1/1/r34/C

- Viste le modifiche di nuove previsioni o ampliamenti superficiali di aree si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal Comune in cui sono state individuate le perimetrazioni dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda, appunto, 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.

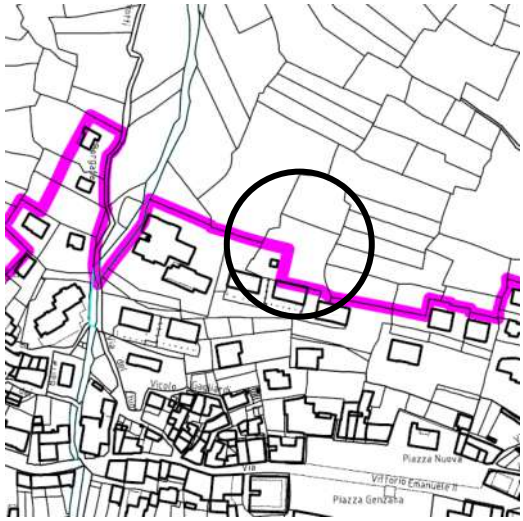


1 - Area 1.1/1/r33/C


5 - Area servizi parcheggio B.ta Becetto



7 - Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI



8 - Area 1.1/1/r34/C

- 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.

• Tavv. 3A – Mappe 47-48-53-54 – Azzonamento, viabilità e servizi – PRG vigente, in scala 1:2000

• Tav. 1 – Variante PRG – Azzonamento, viabilità e servizi, in scala 1:10000

• Tavv. 2 – Mappe 5-6-9-10 – Variante PRG – Azzonamento, viabilità e servizi, in scala 1:5000

• Tavv. 3 – Mappe 47-48-53-54 – Variante PRG – Azzonamento, viabilità e servizi; in scala 1:2000.

(omissis)

Allegato all'atto deliberativo n. 38-10727 in data 22 luglio 1996

Modifiche da introdurre «ex officio» ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Al testo delle N.T.A.

art. 48 bis – Alla lettera *a*) utilizzazioni ammesse – l'espressione: «magazzini per il commercio, limitatamente alla rilocalizzazione di attività commerciali già operanti sul territorio comunale» è soppressa integralmente.

art. 48 bis: Alla lettera *l*) modalità di intervento dopo le parole «. . . dell'intera zona.» e prima del periodo successivo «. . . non costituisce variante . . .» è inserita la seguente locuzione: «. . . Ai fini dell'opportunità, flessibilità e qualità urbanistico-edilizia nell'attuazione ed uso delle superfici territoriali e fondiarie del P.I.P. . . .». Ed in seguito dopo le parole «. . . il frazionamento dei lotti . . .», è inserita la seguente frase che recita: «. . . ed uno sfruttamento della densità fondiaria inferiore a quella massima prevista dal piano. . .».

Al testo delle N.T.A. del P.I.P.

art. 4 – Al termine dell'articolo, è inserito il seguente comma che recita: «In particolare, in sede di stesura del suddetto progetto esecutivo, quote di parcheggi pubblici potranno essere rilocalizzate con maggiore prossimità ai lotti, utilizzando a tale destinazione le aree ottenute con l'arretramento delle recinzioni di cui al successivo articolo 10 delle presenti Norme».

art. 10 – Al primo comma, dopo le parole: «. . . quella dei lotti contigui. . .» è inserita la seguente precisazione che recita: «, tranne il caso in cui la stessa venga arretrata per far posto ai parcheggi pubblici come previsti al precedente art. 4». In seguito, al paragrafo che recita: «Si ribadisce il rispetto della distanza di m. 10 dal filo esterno della recinzione verso strada» è aggiunta la seguente locuzione: «Tale distanza verrà misurata dal limite esterno del lotto nel caso la recinzione venga arretrata per far posto ai parcheggi pubbblici».

Si precisa che i tempi di acquisizione dell'area e per la realizzazione del P.I.P. sono quelli massimi di legge.

Deliberazione della Giunta Regionale 22 luglio 1996, n. 39-10728

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni - Comune di Sampeyre (CN) - Approvazione della I variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e della contestuale variante «in itinere»

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi . . . . . .

delibera

Art. 1 – Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni, la 1ª Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sampeyre (CN) adottata con deliberazione consiliare n. 57 in data 21 dicembre 1992 e successivamente modificata ed integrata con deliberazioni consiliari n. 42 in data 22 dicembre 1994 e n. 9 in data 3 maggio 1995, subordinatamente all'introduzione «ex officio», negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche contenute nell'allegato documento in data 22 maggio 1996 che costituisce parte integrante al presente atto deliberativo e fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 «Nuovo Codice della strada» e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni.

Art. 2 – La documentazione definitiva relativa alla 1ª Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sampeyre, debitamente vistata, si compone di:

– deliberazione consiliare n. 57 in data 21 dicembre 1992, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

• Relazione Illustrativa con allegate le seguenti tavole:

– Tav. 1.a – Stralci Progetto P.R.G., in scala 1:5000

– Tav. 1.1 – Capoluogo, in scala 1:1000

– Tav. 1.2 – Stentivi, Ruera, Moreno Inf., Moreno Sup., in scala 1:1000

– Tav. 2.1 – Rore, Ressia Inf., Ressia Sup., Borgo Borino, in scala 1:1000

– Tav. 2.3 – Pratolungo, Brusà, Giarassi, Castagnera, Chiot, Cugnet in scala 1:1000

– Tav. 3.3 – Calchesio, Garneri, Cayre, in scala 1:1000

– Tav. 4.1 – Civalleri, Graziani, Valla, Paschero, Durandi, in scala 1:1000

– Tav. 4.2 – Serre Inf., Serre Sup., Porta, Sole, Solmirano, Dragoniere, Para, in scala 1:1000

• Norme di Attuazione e Tabelle di zona con allegato l'elaborato

– Quadri sinottici uso del suolo

• Relazione geologico-tecnica

• Tav. 0 – Legenda tavole di progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 1/a – Progetto PRG territorio comunale, in scala 1:5000

• Tav. 1/1 – Capoluogo, progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 1/2 – Stentivi, Ruera, Moreno Inf., Moreno Sup., – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 2/1 – Rore, Ressia Inf., Ressia Sup., Borgo Borino – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 2/3 – Pratolungo, Brusà, Giarassi, Castagnera, Chiot, Cugnet – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 3/3 – Calchesio, Garneri, Cayre, progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 4/1 – Civalleri, Graziani, Valla, Paschero, Durandi – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 4/2 – Serre Inf., Serre Sup., Porta, Sole, Solmirano, Dragoniere, Para – progetto PRG, in scala 1:1000

• Fascicolo di controdeduzioni alle osservazioni presentate

– deliberazioni consiliari n. 42 in data 22 dicembre 1994 e n. 9 in data 3 maggio 1995, entrambe esecutive ai sensi di legge, con allegato:

• Relazione integrativa

• Norme di Attuazione e tabelle di zona

• Relazione geologico-tecnica (integrazioni)

• Tav. 0 – Legenda tavole di progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 1.1 – Capoluogo – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 2.1 – Rore, Ressia Inf., Ressia Sup., Borgo, Borino – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 3.3 – Calchesio, Garneri, Cayre – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 4.1 – Civalleri, Graziani, Valla, Paschero, Durandi – progetto PRG, in scala 1:1000

• Tav. 1.a – Territorio comunale – progetto PRG, in scala 1:5000

(omissis)

Allegato «A» alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 39-10728 in data 22 luglio 1996

Elenco delle modifiche introdotte «ex officio»

Modificazioni cartografiche

– Stralciare integralmente le aree:

1.1/1/r17/C

1.1/1/a2/NI

2.1/3/a2/NI

e ricondurle alla destinazione prevista dal vigente P.R.G.C.;

– adeguare le definizioni relative all'area 3.3/1/Tra1/EC a quanto previsto dal vigente P.R.G.C.;

– stralciare le indicazioni topografiche «G» individuate dalla Variante entro le superfici a servizi «d14» e «d15» dell'area 1.1/1/r4/CIE;

– conformare la perimetrazione della zona di rispetto cimiteriale della frazione Becetto a quella vigente.

Modificazioni normative

Art. 1, punto 2

Concludere il testo proposto con la seguente precisazione: «fatti salvi quelli contenenti indicazioni funzionali alla individuazione delle aree inedificabili di cui all'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m., richiamati nel seguente art. 33.».

Art. 1

Dopo il punto 3 aggiungere il seguente comma:

«4 Le indicazioni della Tavola 7.2 di P.R.G.C. (previsioni settore turistico scala 1:10.000) sono da intendersi indicative e superate dalle modifiche operate dalla Variante n. 1 al P.R.G.C.; in sede di future variante il Comune provvederà al necessario aggiornamento.».

Art. 9, punto 3

A conclusione del testo di Variante aggiungere: «ovvero quelle che per la loro specifica funzione debbono essere necessariamente collocate al di sopra dei piani abitabili».

Art. 12, punto 1

Riformulare la parte finale del testo di Variante come segue: «La quota di aree per servizi che potrà essere semplicemente assoggettata ad uso pubblico mediante convenzione, sarà definita in sede di strumento attuativo tenendo anche conto che questa non è utilizzabile nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. 43/95)».

Art. 12

Inserire quale punto 6 il seguente comma: «L'utilizzazione dell'area per servizi pubblici Pd2 di località Ponte è subordinata alla preventiva realizzazione di adeguate opere di difesa spondale progettate su indicazione di specifica perizia idrologica.».

Art. 16, punto 9, lett. *a*

Inserire dopo «mt. 3,00» le seguenti precisazioni: «, altezza utile interna non superiore a mt. 2,50 ed un numero limitato di aperture;».

Art. 16, punto 10

Adeguare il disposto alla vigente normativa di settore sostituendo «L.R. 17 agosto 1989 mc. 50» con «L.R. 23 marzo 1995, n. 38.».

Art. 17, punto 6 bis

Si richiedono le seguenti integrazioni:

– dopo le parole «Codice della Strada» precisare: «e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione»;

– a conclusione del disposto aggiungere il seguente testo: «e questo anche per quanto riguarda gli arretramenti da prevedersi per i manufatti e le recinzioni.».

A conclusione dell'art. 17 inserire i seguenti commi:

«11 La realizzazione del ponte previsto tra l'area cimiteriale e gli impianti di risalita non dovrà in alcun modo ostacolare il libero deflusso delle acque per cui la sua luce dovrà essere calcolata in base a specifici calcoli idraulici che consentano di verificare la portata teorica prevedibile con un TR= 200 anni che comprenda l'incremento connesso al possibile trasporto solido. In fase di progetto esecutivo dovrà inoltre essere redatta una accurata analisi sulla possibile evoluzione dell'asta fluviale in riferimento alla dinamica fluviale analizzata anche in riferimento a possibili eventi eccezionali che certifichi la compatibilità dell'intervento.

12 La realizzazione della viabilità prevista a monte della frazione Rore dovrà avvenire in stretta osservanza dei dettami di cui al D.M. 11 marzo 1988, n. 47. Qualora il progetto esecutivo preveda sbancamenti rilevanti dovranno essere preventivamente attentamente verificate le condizioni geostrutturali dell'ammasso roccioso sovrastante; in alternativa si realizzerà all'occorrenza un modesto riporto sul lato di valle prevedendo a progetto e verificando una adeguata opera di sostegno.».

Art. 21, punto 4

Aggiungere al termine la seguente precisazione:

«Per gli interventi che comportano la realizzazione di scavi o riporti si richiama l'esigenza di ottemperare alle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 espletando preventivamente le necessarie indagini geologico-tecniche».

Art. 22, punto 2

Stralciare il riferimento all'area 1.1/r17/C ed aggiungere al termine il seguente testo: «Per la realizzazione degli interventi ammissibili nei settori edificabili delle aree in oggetto si richiamano le specifiche prescrizioni delle indagini geologico-tecniche. Il perimetro degli edifici non dovrà comunque risultare ad una distanza dal ciglio della scarpata inferiore alla loro altezza.».

Art. 22, punto 4

Aggiungere al termine il seguente testo: «Ogni intervento nell'area 1.1/1/r22/C è subordinato alla preventiva realizzazione dei necessari lavori di ripristino e ridefinizione dell'alveo del Rivo Duca per tutto il tratto compreso tra l'attraversamento stradale più a monte (strada provinciale) e la sua confluenza nel Varaita. Questo, fatte salve le ulteriori incombenze derivanti dalle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988».

Dopo il punto 5

Aggiungere i seguenti commi:

«6 La realizzazione dell'intervento 4.1/1/r3/C dovrà avvenire mediante il ricorso a tipologie, materiali e colori compatibili con il contesto ambientale in cui si colloca e nel rispetto della vigente normativa sugli arretramenti dalla viabilità pubblica.

La fattibilità dell'intervento è altresì subordinata a preventiva verifica geologico-tecnica e sulla stabilità del versante su cui si colloca, che garantisca l'idoneità dell'area agli usi in progetto.

7 Nell'area di completamento 4.1/1/r4/C sono ammessi esclusivamente interventi di ampliamento finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale dell'esistente non superiori al 20% della volumetria residenziale in atto (25 mq. di S.U.L. sono comunque consentiti), da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni individuate dalla relazione geologico-morfologica-tecnica integrativa di piano e delle altezze in atto; qualora necessario sono in ogni caso ovviamente ammesse, le sopraelevazioni necessarie al conseguimento di quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 1975.

8 Nell'area di completamento 1.1/1/r8/C le costruzioni dovranno rispettare un arretramento non inferiore a mt. 10 dalla strada provinciale; inoltre gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente dalla sottostante viabilità comunale, senza penalizzare la prevista area a parcheggio pubblico che in sede di attuazione potrà essere parzialmente ridefinita al fine di recuperare le superfici perse per la loro realizzazione.».

Art. 23, punto 5)

Aggiungere al termine la seguente precisazione: «Le limitazioni di intervento e le indicazioni operative individuate dalla predetta relazione sono da intendersi parte integrante della prescrizioni normative di P.R.G.C. Si richiamano in ogni caso i disposti del D.M. 11 marzo 1988, n. 47».

Art. 25, punto 5)

– aggiungere a conclusione del testo del primo trattino le seguenti parole: «tenendo in debito conto che le indicazioni dei geologi regionali propendono per una loro localizzazione entro il settore centrale e nord-occidentale dell'area»;

– inserire a conclusione del comma in oggetto le seguenti integrazioni:

«– potenziamento del collegamento viario esistente;

– realizzazione delle reti ed impianti necessari allo svolgimento delle attività ricettive in oggetto.

Il dimensionamento volumetrico conseguibile con i parametri previsti dai quadri sinottici è da intendersi riferito alla potenzialità edificatoria massima conseguibile per le attrezzature fisse di servizio al campeggio.».

Art. 25, punto 6)

Sostituire il testo proposto (corrispondente ad area di cui si richiede lo stralcio) con il seguente: «Gli interventi ammessi nell'area produttiva 2.1/1/a1/NI di Rore dovranno avere un'altezza non superiore a mt. 7,00 (fatte salve eventuali sovrastrutture tecniche) ed un solo piano fuori terra ed essere realizzati con tipologie e colori che ne favoriscano l'inserimento ambientale. In sede di definizione dell'intervento dovranno essere condotte preventivamente le indagini di dettaglio stabilite dal D.M. 11 marzo 1988 e previsto il necessaro arretramento degli edifici e degli accessi dalle opere dell'acquedotto ENEL al fine di garantire il rispetto delle specifiche prescrizioni di settore e consegtuire idonee condizioni di visibilità.

La realizzazione dell'intervento dovrà inoltre prevedere sul lato a valle (prospettante il rio) un'opera di difesa tipo scogliera in blocchi ciclopici a protezione del rilevato che sarà costituito per ottenere il piano d'appoggio dell'edificio.

La realizzazione del riporto e la sua stabilità dovrà essere verificata a livello di progetto esecutivo.».

Art. 25, punto 11

Aggiungere al termine il seguente testo: «l'utilizzo dell'area è subordinato al rispetto degli arretramenti ed alla realizzazione degli interventi previsti dalla specifica relazione geologico-tecnica nonché alla sistemazione idraulica del rivo Chioppano anche nel tratto a confine dell'ambito in oggetto, da realizzarsi tramite pulizia dell'alveo e ridefinizione di una adeguata sezione di deflusso, verificando attentamente che non esistano ostacoli al libero scorrimento delle acque nel tratto compreso tra la strada provinciale e la confluenza con il Varaita.».

Art. 25

Dopo il punto 11 aggiungere il seguente:

«12 Nella porzione ancora libera ed edificabile dell'area 1.1/1/a1/RC sarà ammesso con intervento diretto un limitato intervento edificatorio, tipo capannone per attività artigianali con superficie coperta non superiore a 300 mq. e altezza non eccedente a mt. 7,50, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni contenute nella specifica relazione geologico-tecnica integrativa.

La restante porzione dell'area contraddistinta da un tratteggio obliquo non potrà essere utilizzata né per servizi né per deposito materiali, neppure provvisorio.

Non saranno ammesse modifiche dello stato di fatto dell'edificio esistente adiacente al rivo Cros».

Art. 28, punto 3, lettera *d*)

Stralciare integralmente il testo di Variante (in neretto).

Art. 33, punto 3, disposto iniziale

Operare le seguenti modifiche ed integrazioni:

– dopo la parola «utilizzazione», inserire le parole: «degli ambiti a campeggio esistenti e previsti e più in generale»;

– sostituire il testo che segue le parole «varianti di P.R.G.» (testo peraltro vigente), con il seguente: «è subordinata al rispetto delle prescrizioni ivi contenute in merito alle verifiche ed opere da realizzare per il mantenimento dell'equilibrio ecologico e per escludere situazioni di rischio connesse alla dinamica dei corpi idrici o gravitativo».

Art. 33, punto 3, disposto finale

– dopo le parole «di inedificabilità», precisare «ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.»;

– dopo «di P.R.G.», aggiungere: «ed evidenziate dai connessi allegati cartografici.».

Art. 34, punto 2

Dopo le parole «appositi elenchi», aggiungere: «nonché quelli posti a quote eccedenti i 1.600 mt. e/o compresi in circhi glaciali o aree glacizzate.».

Art. 39, punto 1, disposto finale

Dopo le parole «Ogni intervento», inserire il seguente testo: «nell'area, nonché l'uso delle piazzole poste immediatamente a ridosso del tratto interessato da battuta di sponda del torrente Varaita».

Art. 39, punto 3

Se ne richiede l'adeguamento al testo del vigente P.R.G.C.

Art. 39, punto 7

– ultimo trattino: sostituire le parole «alla gronda» con «all'intradosso del solaio di copertura dei volumi edificabili»;

– dopo l'ultimo trattino inserire i seguenti disposti: «L'attuazione degli interventi ammessi nell'area 1.1/1/Tc1/EC è subordinata alla preventiva verifica della possibilità di reperire in sito le dotazioni di aree per servizi prescritte dall'art. 21 della L.R. 56/7 e s.m. afferenti alle attività terziarie esistenti e previste.

Per quanto attiene le altezze massime conseguibili entro o a diretto contatto visivo con il centro storico cittadino si richiamano in ogni caso i disposti di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.».

Si richiede infine di:

– escludere ogni riferimento normativo od indicazione tabellare (tavole sinottiche) relativi alle aree di cui si è precedentemente richiesto lo stralcio;

– adeguare ogni indicazione tabellare relativa all'area 3.3/1/tra1/EC a quanto previsto dalla vigente normativa di P.R.G.C.;

– aggiungere alle indicazioni riportate negli ultimi sette righi della tabella relativa all'area produttiva 1.1/1/a1/RC il riferimento alla nota 6);

– rivedere le indicazioni della tabella sinottica relativa all'area 2.1/1/a1/NI: stralciando l'indicazione di S.U.L. prevista (3.100), riducendo l'altezza massima e n. piani ammessi rispettivamente a «mt. 7,00 e 1 piano»;

– ridurre l'altezza massima prevista dalla tabella relativa ai parametri dell'area 4.1/1/r3/C, a mt. 7,50;

– modificare le prescrizioni tabellari relative all'area 4.1/1/r4/C sostituendo le indicazioni relative: all'indice di edificabilità fondiaria, al volume costruibile ed all'altezza massima conseguibile con il riferimento alla nota n. 5);

– inserire a conclusione delle note di pag. 77 dell'allegato B) le seguenti note:

«5) Vedasi art. 22.7 delle N. di A.».

6) Nel rispetto delle precisazioni di cui al punto 12 dell'art. 25 delle N. di A.».

Deliberazione della Giunta Regionale 22 luglio 1996, n. 41-10730

Archivio Fotogrammetrico - Sostituzione armadi per la custodia dei fotogrammi - Spesa L. 1.790.712 (cap. 15070/96)

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi . . . . . .

delibera

1) Di affidare alla ditta Cocconi S.r.l., con sede in Torino, corso Vinzaglio 14, (cf/pI 0363920 001 7), la fornitura degli armadi metallici indicati in narrativa, alle condizioni previste dal preventivo, prot. n. 6163, del 2 luglio 1996;

2) di incaricare il funzionario Guido Gorla del Servizio Cartografico della redazione dell'Attestato di Conformità dell'Ordinazione, di cui all'articolo 41/4, L.R. 23 gennaio 1984, n. 8;

3) di far fronte alla spesa complessiva, di L. 1.790.712 (L. 1.504.800 + L. 285.912 di I.V.A. al 19%), con impegno sul capitolo 15070 del bilancio 1996 (i. 252883).

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 22 luglio 1996, n. 57-10746

Rivista Piemonte Ambiente 2/96 - Acquisto immagini fotografiche e redazione testi - Spesa L. 4.105.500 (cap. 15250/96)

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi . . . . . .

delibera

– Di autorizzare la collaborazione con i soggetti economici a seguito indicati per la redazione di testi e l'acquisto di immagini fotografiche per la rivista Ambiente Piemonte n. 2/96 per un ammontare complessivo di L. 4.105.500 o.f.c.

– Gianni Siccardi residente a Venaria, via Amati 118/1 (p.I. 0232994 001 5) per un importo di L. 666.400 o.f.c.

– Paolo Siccardi residente in Baldissero, strada Pino Torinese 17/8 (p.I. 0568386 001 8) per un importo di L. 166.600 o.f.c.

– Daniele Castellino residente in Frossasco, via Bisognette 20/4 (c.f. CST DLG 55C31 L219K) per un importo di L. 833.000 o.f.c.

Art. 34 - Aree industriali di riordino e di nuovo impianto (DI)

ultimo comma, p.to 10:

Al termine si aggiunge: "fatto comunque salvo il reperimento degli standards nella misura minima prevista all'art. 21 della L.R. 56/77".

Art. 38 - Aree per insediamenti commerciali e terziari

3° comma:

la frase "deve avere caratteristiche prettamente commerciali e non industriali" viene sostituita con la seguente: "l'area T6 compresa tra l'area D1 e l'area T6 PEC potrà essere utilizzata esclusivamente per l'ampliamento dell'attività preesistente".

Si intendono inoltre aggiunti i seguenti commi che recitano:

"Gli interventi edificatori nell'area denominata T8g risultano ammissibili, purchè si provveda, nel caso di nuove edificazioni lungo il ciglio di scarpate, all'esecuzione di indagini geognostiche, alla sistemazione delle pendici anche con opere di sostegno e ad una corretta regimazione delle acque meteoriche.

In riferimento all'area per attività terziarie adiacente il Rio S. Michele (presso C. Rotte) l'ampliamento risulta ammissibile purchè sia mantenuta una fascia di rispetto inedificabile tra la scarpata e l'alveo del corso d'acqua non inferiore a mt. 50.".

Art. 39 - Aree per impianti sportivi privati (IP)

6° comma:

Si intende inserita al termine del comma la seguente frase: "La fascia di rispetto pari a mt. 50 individuata nella Tav. n. 8 in scala 1:2.000 posta in adiacenza all'area destinata ad attività estrattive risulta inedificabile".

Art. 40 - Aree per servizi pubblici

8° comma:

L'intero comma viene stralciato.

Deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 1997, n. 16 - 23025

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Entracque (CN). Approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale vigente

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Entracque (CN), adottata con deliberazione consiliare n. 6 in data 13.2.1997 - 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 relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Entracque, debitamente vistata si compone di:

- deliberazione consiliare n. 6 in data 13.2.1997, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  * Fasc. - Relazione illustrativa
  * Tav. 3 - Assetto generale, in scala 1:5000

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 1997, n. 17 - 23026

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Rocca De' Baldi (CN). Variante normativa al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Rocca dè Baldi (CN), così come adottata con deliberazioni consiliari n. 19 in data 26.6.1996 e n. 14 in data 8.4.1997, fatte salve comunque 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 relativa alla variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Rocca de' Baldi, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 19 in data 26.6.1996, esecutiva ai sensi di legge, successivamente rettificata ed integrata con deliberazione consiliare n. 14 in data 8.4.1997, anch'essa esecutiva, riportante il testo dell'articolo normativo modificato.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 1997, n. 18 - 23027

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Sampeyre (CN). Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sampeyre (CN) adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 10 in data 3.5.1995 e n. 13 in data 21.2.1997, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento in data 13.10.1997, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, fatte salve comunque 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 relativa alla Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sampeyre, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 10 in data 3.5.1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  * Elab. - Relazione
  * Elab. - Stralcio articolo N. di A. modificato
  * Elab. - Relazione geologico-tecnica
  * Tav. 0 - Legenda tavole di progetto P.R.G., in scala 1:1000
  * Tav. 1.1 - Capoluogo. Progetto P.R.G., in scala 1:1000
  * Tav. 1.a - Territorio comunale. Progetto P.R.G., in scala 1:5000
  * Tav. 1.c - Territorio comunale. Progetto P.R.G., in scala 1:5000
- deliberazione consiliare n. 13 in data 21.2.1997, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  * Elab. - Relazione integrativa con allegata:
  * Tav. planimetria degli impianti, in scala 1:5000
  * Elab. - Norme di attuazione e tabelle di zona
  * Tav. 0 - Legenda tavole di progetto P.R.G., in scala 1:1000
  * Tav. 1.1 - Progetto P.R.G., Capoluogo, in scala 1:1000;
  * Tav. 1.a - Progetto P.R.G., Territorio comunale, in scala 1:5000
  * Tav. 1.c - Progetto P.R.G., Territorio comunale, in scala 1:5000
  * Tav. 7.2 - Progetto P.R.G., Previsioni settore turistico, in scala 1:10000 (approssimata)
  * Elab. - Integrazione alla relazione geologico-morfologico tecnica con allegato:
  * All. A - Carta di sintesi, in scala 1:5000
  * All. B - Carta geologico-morfologica e delle fenomenologie dissestive, in scala 1:5000
  * All. C - Carta clivometrica e carta delle valanghe, in scala 1:10000 ed 1:500
  * All. D - Fascicolo studio delle valanghe.

(omissis)

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-23027 in data 10 novembre 1997

Elenco delle modifiche introdotte "Ex officio"

Modifiche normative

art. 1.4: operare le seguenti integrazioni:

- dopo le parole "Variante n. 1 al P.R.G.C." precisare: "per quanto attiene le previsioni relative ai campeggi nelle frazioni Rore (soppresso) e Becetto (rilocalizzato)";
- a conclusione dello stesso comma aggiungere: "ed a rettificare l'errore materiale rilevabile nella definizione del perimetro del comprensorio sciabile."

art. 28.3: operare le seguenti modifiche:

- al capoverso della lettera d): stralciare le parole "e nel comprensorio sciabile";
- al capoverso della lettera e): stralciare le parole "nel comprensorio sciabile";

art. 39.3, 3° comma: riformulare ed integrare la prima parte del comma (testo che recita "Gli impianti in progetto ... omissis ... P.R.G.") come segue: "Gli impianti e piste in progetto, da attuarsi mediante preventiva predisposizione di P.P. ex artt. 38 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto attiene il settore posto a quota superiore ai 1830 m. s.l.m. e la sciovia individuata a lato di quelle già esistenti, dovranno essere realizzati secondo i tracciati topograficamente individuati dalle tavole di P.R.G.";

art. 39.3, 8° comma: dopo le parole "e piste" precisare "in progetto";

art. 39.3, 9° comma (testo che recita "Gli interventi previsti ... ") operare le seguenti modifiche ed integrazioni:

- a conclusione del testo corrispondente alla lettera a) aggiungere le seguenti prescrizioni:

"in particolare per quanto attiene la sciovia prevista a lato di quelle esistenti si precisa che l'estensione del tracciato, ora individuato in riferimento a quello di un precedente impianto disattivato, è indicativa e da rimeditare in sede di progettazione esecutiva (P.P. esteso anche all'area interessata dalle nuove previsioni e ridefinizioni di piste di discesa operate in fase di controdeduzione alla Variante n. 2 di P.R.G.C.) per quanto attiene la sua estensione definitiva e localizzazione delle connesse strutture tecniche in modo da escludere interventi su ambiti inidonei all'utilizzazione per i fini previsti e limitare, per quanto possibile, lo sviluppo su aree fortemente boscate. Per quanto attiene l'ubicazione della stazione di partenza del predetto impianto si stabilisce che il geologo incaricato per l'esecuzione delle prescritte indagini geologico-tecniche dovrà tra l'altro esaminare nel dettaglio la tendenza evolutiva del Varaita al fine di verificare l'assenza di rischi connessi alla dinamica torrentizia del corso d'acqua";

- a conclusione del testo corrispondente alla lettera b) aggiungere la seguente prescrizione:

"Si precisa che l'altezza di mt. 7.50 innanzi stabilita è definita in funzione di interventi su aree caratterizzate da forte pendenza; in sede di progettazione esecutiva si tenderà in ogni caso ad escludere altezze di fronte e complessive (di colmo delle coperture), nonchè tipologiche che risultino incompatibili con la specifica localizzazione prevista per le strutture in progetto.";

- entro il testo corrispondente alla lettera c: inserire dopo le parole "esposti in relazione" il seguente testo: "e verificare la funzionalità degli accessi e delle connessioni viarie con la strada provinciale;";
- a conclusione del testo corrispondente alla predetta lettera c) aggiungere il seguente disposto:

"Nelle indagini di dettaglio e progettazione esecutiva dei parcheggi previsti lungo la provinciale per il Colle di Sampeyre si dovrà tenere in debito conto che i geologi regionali hanno evidenziato la presenza in zona di ristagni idrici che richiederanno interventi di bonifica e drenaggio.";

- alla lettera e) sostituire il testo proposto con il seguente:

"Si richiama l'obbligo di acquisire ogni autorizzazione e nulla osta di legge per l'esecuzione di qualsivoglia intervento nelle aree soggette a vincolo idrogeologico (L.R. n. 45/89) e/o ai sensi della L. 431/85 in quanto: boscate, subordinate ad uso civico, situate lungo il torrente Varaita o a quota superiore ai 1600 m. s.l.m.

Per quanto attiene l'applicazione delle subdeleghe previste dall'art. 13 della L.R. 20/89 si precisa che i corsi d'acqua corrispondenti ai numeri 357, 358 e 359 dell'elenco di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 non risultano citati nell'allegato A della L.R. 30 aprile 1996, n. 23.";

- dopo il testo relativo alla lettera e) inserire le seguenti disposizioni:

"f) In sede di indagini di dettaglio e di progettazione esecutiva si dovrà porre particolare attenzione nelle scelte relative all'ubicazione definitiva delle aree per servizi e strutture previste presso l'arrivo del tratto di seggiovia A;

g) l'attuazione delle sciovie/seggiovia, piste di discesa, strutture tecniche e di supporto, previste o ammesse alle quote più elevate (ovvero a monte della seggiovia intermedia B) è subordinato ad un ulteriore approfondimento dell'indagine geologico-morfologico-tecnica, da eseguirsi in fase di formazione del prescritto P.P. che dovrà prevedere la rettifica dei tracciati e la rilocalizzazione delle stazioni di partenza dei "segmenti" C1.1/C1.2-C2. Qualora dai supplementi di indagine emerga l'esigenza di spostamenti degli impianti e piste che vadano oltre il limite delle fasce di rispetto individuate o previste ex 8° c. art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i., dovranno essere contemporaneamente attivate anche le procedure di Variante al P.R.G.C.

L'ambito di fondovalle in cui è attualmente localizzata la stazione di partenza degli impianti C1.1/C1.2 è da intendersi in ogni caso sin d'ora individuato come area di classe III ex Circolare P.G.R. dell'8 maggio 1996, n. 7/LAP. Una più sicura collocazione della stazione di partenza dovrà essere reperita in settori a debole acclività in destra o in sinistra orografica ad adeguata distanza di sicurezza da definirsi in fase di progettazione esecutiva; dovrà inoltre essere certificata (sulla base di un'indagine geologico tecnica) la sicurezza del sito anche in riferimento a fenomenologie dissestive che si inneschino al contorno

h) per quanto attiene il dimensionamento, caratteristiche, superficie delle aree a parcheggio, portata sciatori/ora, si richiama quanto previsto dalla relazione illustrativa della Variante adottata con D.C. n. 10/95 e dalla relazione integrativa adottata con D.C. n. 13 del 21.01.1997."

i) in ogni caso la sicurezza degli impianti e delle piste nel vallone del Cugulet potrà essere garantita solo attraverso una attenta scelta del tracciato degli impianti e delle piste, nonchè con la realizzazione, dove necessario, di adeguate opere di difesa dalle valanghe

art. 39.3, disposto finale (testo che recita "Le aree agricole ..."): se ne richiede la situazione con la seguente normativa:"Le aree agricole ricadenti nel comprensorio sciabile sono inedificabili.

Per gli edifici sparsi esistenti e ricadenti nelle aree individuate di classe I e II dell'allegato A alla relazione geologico-morfologico-tecnica di Variante, sono ammessi interventi: di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna nonchè piccoli ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente, per esigenze igienico funzionali; per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli ricadenti nella stessa situazione sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso generalmente consentiti per le zone agricole di P.R.G.C.

I predetti ampliamenti e/o riusi, se relativi ad edifici ricadenti nelle aree di classe II saranno comunque ammessi solo previo accertamento della fattibilità dei singoli interventi previsti in accordo con la normativa di settore ed in particolare del D.M. 11.3.88 n. 47

Per i fabbricati già adibiti a residenza eventualmente presenti ed ubicati in classe III, potranno essere ammessi limitati ampliamenti (massimo 20% della volumetria residenziale esistente) se indispensabili per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, semprechè non ne risulti un incremento del carico antropico o l'aumento delle unità abitative esistenti e la fattibilità dei singoli interventi sia accertata in base alle risultanze di una specifica indagine geologico tecnica che certifichi la stabilità dell'insieme opera-terreno in accordo con il D.M. citato.

Per quanto riguarda i restanti edifici ricompresi negli ambiti di classe III si precisa che non saranno ammessi nè ampliamenti nè cambi di destinazione d'uso."

Deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 1997, n. 19 - 23028

L. 1/78. Comune di Grazzano Badoglio (AT). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente conseguente all'approvazione del progetto relativo ai lavori di costruzione di un impianto di pretrattamento e depurazione in località Casalecchio

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi e per gli effetti del 5 comma dell'art. 1 della Legge 3.1.1978 n. 1, la variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Grazzano Badoglio, in provincia di Asti, adottata con Deliberazioni Consiliari n. 10 in data 6.2.1997 e n. 14 in data 21.3.1997, conseguente all'approvazione del progetto di costruzione, su di un'area di proprietà comunale, di un impianto di pretrattamento e depurazione in località Casalecchio, fatte 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 - Di decidere l'osservazione presentata a seguito della pubblicazione degli atti della variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, secondo quanto specificato in narrativa.

Art. 3 - La documentazione relativa alla variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente in questione, relativa al Comune di Grazzano Badoglio, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 10 in data 6.2.1997, esecutiva ai sensi di legge, con relativi documenti alla stessa fascicolati

- deliberazione consiliare n. 14 in data 21.3.1997, esecutiva ai sensi di legge

- Relazione illustrativa della variante al P.R.G.C.

- Tav. n. 1 - Estratto di P.R.G.C., Situazione attuale, in scala 1:5000

- Tav. n. 2 - Estratto di P.R.G.C., Situazione attuale, in scala 1:2000

- Tav. n. 3 - Estratto di P.R.G.C., Situazione di progetto, in scala 1:5000

Deliberazione della Giunta Regionale 19 giugno 2006, n. 17-3169

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Sampeyre (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Sampeyre, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 1 in data 16.3.2004, n. 23 in data 3.8.2005 e n. 38 in data 28.12.2005, subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 27.4.2006, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, 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

Con l'approvazione della presente Variante - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Sampeyre (CN), si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 3

La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottata dal Comune di Sampeyre, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione consiliare n. 1 in data 16.3.2004, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- TAV.0.P.OS. Legenda tavole di progetto P.R.G.
- TAV.A.P.OS. Controdeduzioni alle osservazioni
- TAV.1.1.P.OS. Capoluogo progetto P.R.G.- scala 1: 1.000
- TAV.2.1.P.OS. Rore/Ressia Inf/Ressia Sup./Borgo/Borino - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.3.3.P.OS. Calchesio/Garneri/Cayre - progetto P.R.G - scala 1: 1.000
- TAV.4.1.P.OS. Civalleri/Graziani/Valla Paschero/Durandi - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV. 1 .a.c.SIN.OS (Stralcio) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - territorio comunale - scala 1: 5.000
- TAV.0.D. Legenda tavole di progetto P.R.G. - scala 1:1000
- TAV.A.D. Relazione illustrativa, Stralcio N.T.A., Verifica dimensionamento
- TAV.1.1.D. Capoluogo - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.1.2.D. Stentivi/Ruera/Morero Inf/Morero Sup. - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.2.1.D. Rore/Ressia Inf/Ressia Sup./Borgo/ Borino - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.2.2.D. Puy Inf/Puy Sup./Miretta di Rore - progetto P.R.G. -scala 1: 1.000
- TAV.2.3.D. Pratolungo/Brusà/Giarassi/Castagnera/Chiot/Cugnet - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- Tav.2.4.D.Rostagno/Ricchiardi/Bergia/Pramirano/Niset/ Chiolavaccia - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.3.1.D. Villar/Dovo - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.3.2.D. Foresto/Balmalomo/Roccia/Villaretto - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.3.3.D. Calchesio/Garneri/Cayre - progetto P.R.G.- scala 1: 1.000
- TAV.3.4.D. Confine Sup./Confine inf. - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.4.1.D. Civalleri/Graziani/Valla Paschero/Durandi - progetto P.R.G. - scala 1: 1.000
- TAV.4.2.D. Serre Sup./Serre inf/Porta/Sole/Solmirano/Dragoniere/Para - progetto P.R.G. - scala 1:1.000
- TAV.4.3.D. Morelli/Meire di Ruà - progetto P.R.G. - scala 1:1.000
- TAV.5.1.D. Danna/Richetta/Lantermino/Tecchiasso - progetto P.R.G. - scala 1:1.000
- TAV.6. 1.D. S.Ànna/Perga/Boeri/Sodani- progetto P.R.G. - scala 1:1.000
- TAV.1.a. SIN.D. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica territorio comunale - scala 1 5000
- TAV.1.b.SIN.D. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - territorio comunale,scala 1:5.000
- TAV. 1.c.SIN.D. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica- territorio comunale - scala 1:5.000
- Elab. Relazione geologico-idrogeologico-tecnica
- Elab. Relazione geologico-idrogeologico-tecnica, Integrazioni
- Tav. Carta clivometrica - scala 1:10.000- Agg. marzo 2004

Tav. Carta delle valanghe - scala 1:10.000 - Agg. marzo 2004

Tav. Carta geologico-morfologica e dei dissesti - scala 1:10.000 - Agg. Marzo 2004

Tav. Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite - scala 1:10.000 - Agg. marzo 2004

- Tav. Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite - dettaglio alla scala 1:5.000 - Agg. marzo 2004
- Tav. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10.000 - Agg. Novembre 2003
- Tav. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - dettaglio alla scala 1:5.000 - Agg. Luglio 2003;
- - Deliberazioni consiliari n. 23 in data 3.8.2005 e n. 38 in data 28.12.2005, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- TAV. 0.D.r. Legenda tavole di progetto P.R.G. - scala 1.1000
- TAV. A.D.r. Relazione illustrativa, Stralcio N.T.A., Verifica dimensionamento
- TAV. 1.1.D.r. Capoluogo - Progetto - scala 1:1000
- TAV. 1.2.D.r. Stentivi/Ruera/Morero inf./Morero sup. - Progetto P.R.G scala 1:1000
- TAV. 2.1.D.r. Rore/Ressia inf./Ressia sup./Borgo/Borino - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
- TAV. 2.2.D.r. Puy inf./Puy sup./Miretta di Rore - Progetto P.R.G. - scala 1:1000

— TAV.2.3.D.r.Pratolungo/Brusà/Giarassi/Castagnera/Chiot /Cugnet - Progetto P.R.G. - scala 1.1000
— TAV.2.4.D.r.Rostagno/Ricchiardi/Bergia/Pramirano/Nise t/Chiovalaccia - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 3.1.D.r. Villar/Dovo - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 3.2.D.r. Foresto/Balmalomo/Roccia/Villaretto - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
TAV. 3.3.D.r. Calchesio/Garneri/Cayre - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 3.4.D.r. Confine sup./Confine inf. - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 4.1.D.r Civalleri/Graziani/Valla Paschero/Durandi - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 4.2.D.r. Serre sup./Serre inf./Porta/Sole/Solmirano/Dragoniere/Para - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 4.3.D.r. Morelli/Meire di Ruà - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 5.1.D.r. Danna/Richetta/Lantermino/Tecchiasso - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 6.1.D.r. S.Anna/Perga/Boeri/Sodani - Progetto P.R.G. - scala 1:1000
— TAV. 1.a.D.r. Territorio comunale - scala 1:5000
— TAV. 1.b.D.r. Territorio comunale - scala 1:5000
— TAV. 1.c.D.r. Territorio comunale - scala 1:5000
— TAV. 1.a.SIN.D.r. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Territorio comunale - scala 1:5000
— TAV. 1.b.SIN.D.r. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Territorio comunale - scala 1:5000
— TAV. 1.c.SIN.D.r. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Territorio comunale - scala 1:5000
— Elab. Commento alle osservazioni dell'ARPA
— Elab. Carta si sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10000
— Elab. Carta delle valanghe - scala 1:10000
— Elab. Carta geologico-morfologica e dei dissesti - scala 1:10000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato

REGIONE PIEMONTE

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 17-3169 in data 19/6/2006 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente, di adeguamento al P.A.I., del Comune di SAMPEYRE (CN)

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in sc. 1:10000 e in sc. 1:5000 si intende rettificata mediante le modifiche cartografiche necessarie ad adeguarne i contenuti alla classificazione proposta nell'estratto cartografico di seguito allegato (estratto dal parere dell'ARPA prot. n.28618/20.6 del 3.3.2006).

MODIFICHE NORMATIVE

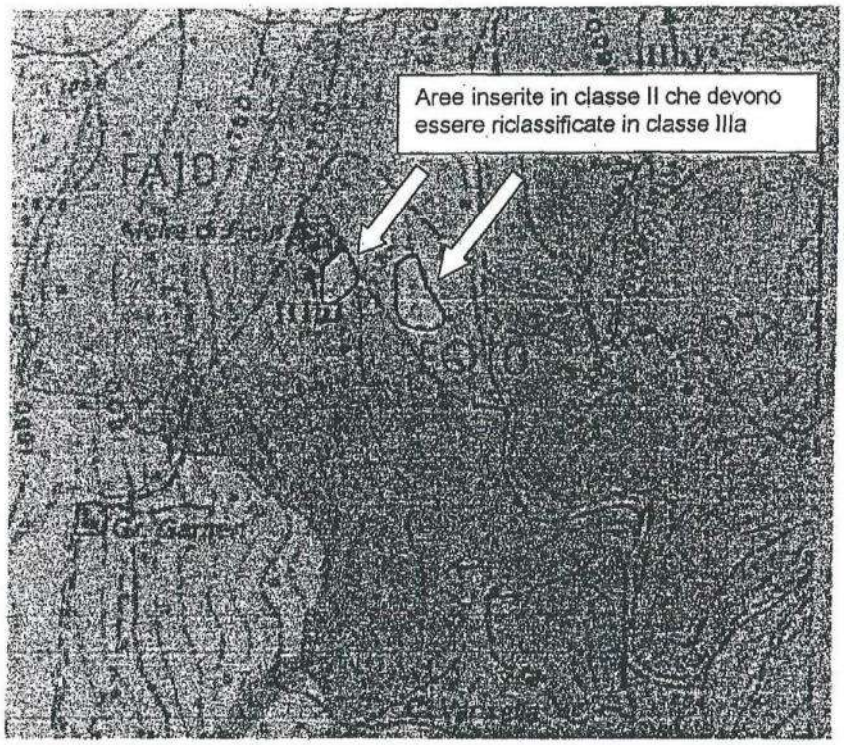
ART. 33 – Aree con vincolo idrogeologico; aree boscate; mantenimento dell'equilibrio idrogeologico – Normativa Sismica
Al termine dell'articolo, prima della parte relativa alla Normativa Sismica, si intende inserito il seguente disposto: "Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico-tecniche sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative della Variante al P.R.G.C. Pertanto, in caso di eventuali discordanze, le indicazioni contenute nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in sc. 1:5000 (n. 3 tavole) prevalgono comunque sugli altri elaborati a diversa scala."

Relativamente alla Normativa Sismica al punto 3 dopo le parole "ad autorizzazione" si intende aggiunta la parola "preventiva".

Dopo il punto 3 si intende aggiunto il seguente disposto: "Dovranno comunque essere rispettate le norme contenute nel D.M. 14.9.2005."

Al punto 4 le parole "tenuti al" si intendono eliminate e sostituite con il seguente testo: "soggetti al parere preventivo obbligatorio nel"; al termine del punto 4 si intende aggiunto il seguente testo: "e Circ. P.G.R. 27.4.2004, n. 1/DOP."

REGIONE PIEMONTE



Il Funzionario Istruttore
Dott. Geol. ANTONIO PAGLIERO

Visto:
Il Dirigente di Settore
Dott. Geol. ENRICO GANDINO

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE

Il Direttore Regionale
arch. Franco FERRERO

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 Sampeyre 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 classificazione 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 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 le aree oggetto della variante con la destinazione prevalente loro attribuita, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

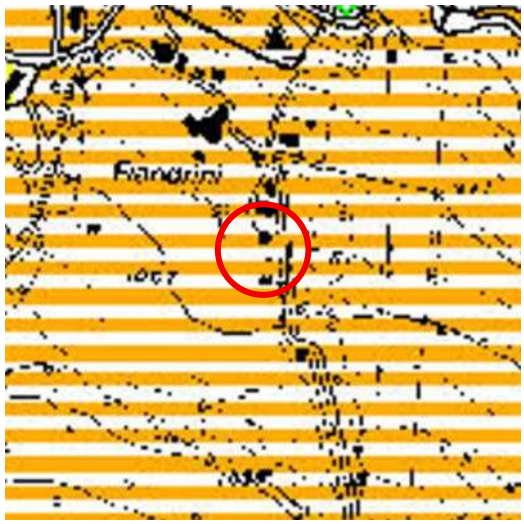
Si potrà così individuare la presenza di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di prevedere fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento in riferimento alle modifiche che necessitano della presente valutazione:

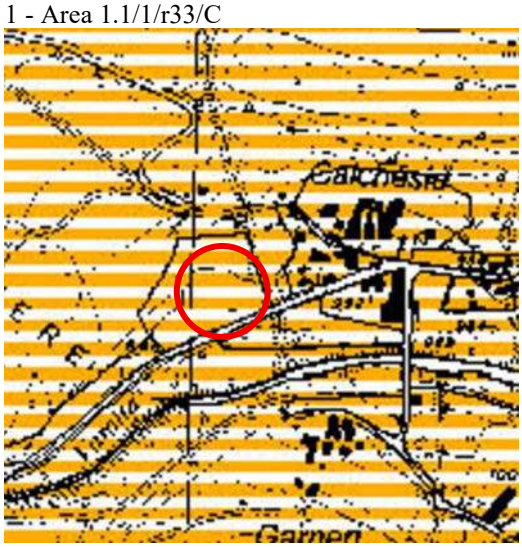
n.	zone urbanistiche previste dal P.R.G.C.	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizz. acustica
1	Area 1.1/1/r33/C	III	II - III	NO	NO
2	Verde privato B.ta Fiandrini	III	III	NO	NO
3	Area 3.3/1/a1/NI	III	III	NO	NO
4	Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore	III	III	NO	NO
5	Area servizi parcheggio B.ta Becetto	III	III	NO	NO
6	Fabbricato B.ta Rore	II	II - III	NO	NO
7	Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI	III	II - III	NO	NO
8	Area 1.1/1/r34/C	II - III	II - III	SI	SI
9	Area servizi scolastici a1	II - III	II - III	NO	Si
10	Area servizi parcheggio B.ta Boeri	III	III	NO	NO
11	Area 1.1/1/r27/C	III	III	NO	NO
12	Area 1.1/1/r20/C	III	II - III	NO	NO
13	Area 1.1/1/r29/C	III	II - III	NO	NO
14	Impianto risalita	III	III	NO	NO
15	Area 3.3/1/r2/CIA	III	III	NO	NO
16	Area 1.1/1/r19/C	III	II - III	NO	NO
17	Area 1.1/3/r1/CIS	II - III	II - III	NO	NO
18	Rifugio Meira Garneri	III	III	NO	NO



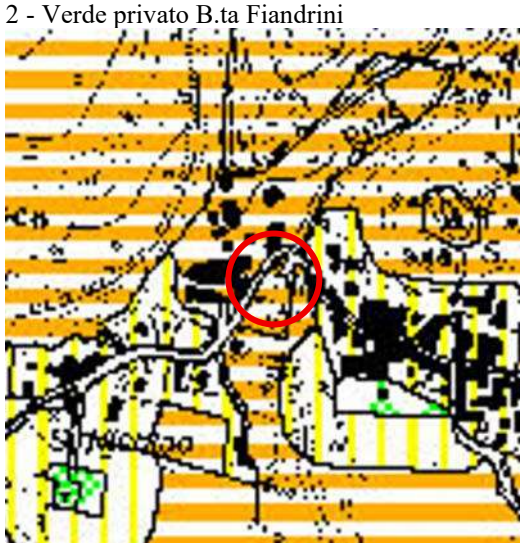
1 - Area 1.1/1/r33/C



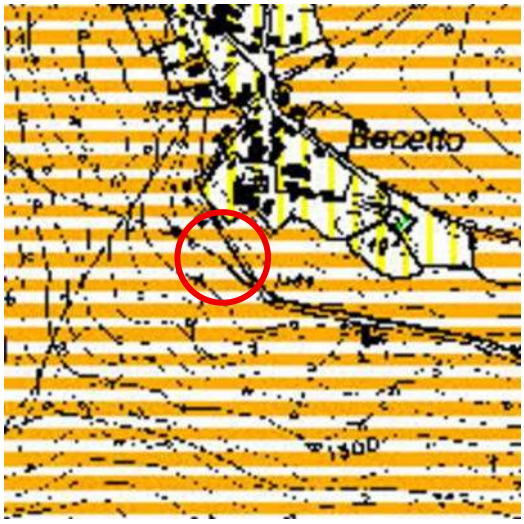
2 - Verde privato B.ta Fiandrini



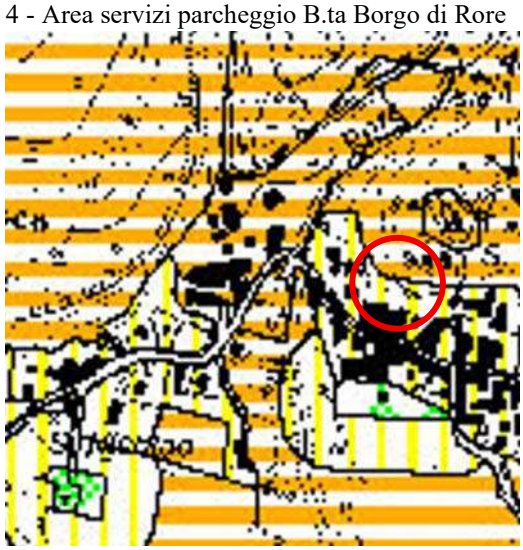
3 - Area 3.3/1/a1/NI



4 - Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore



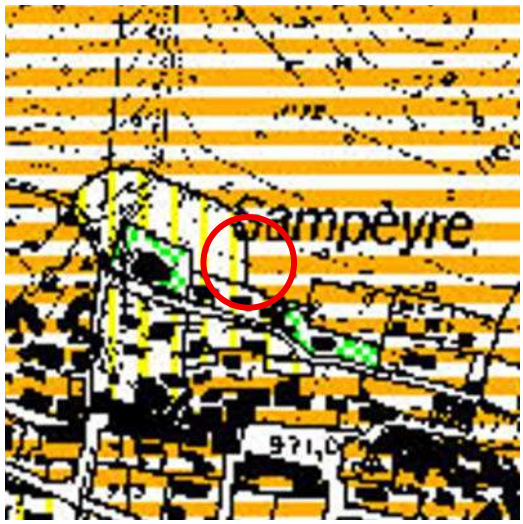
5 - Area servizi parcheggio B.ta Becetto



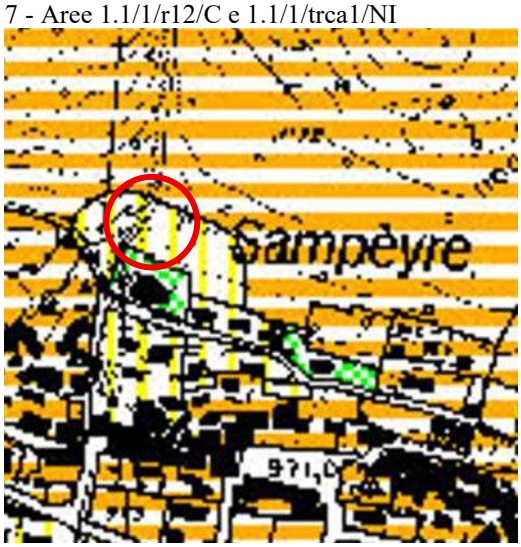
6 - Fabbricato B.ta Rore



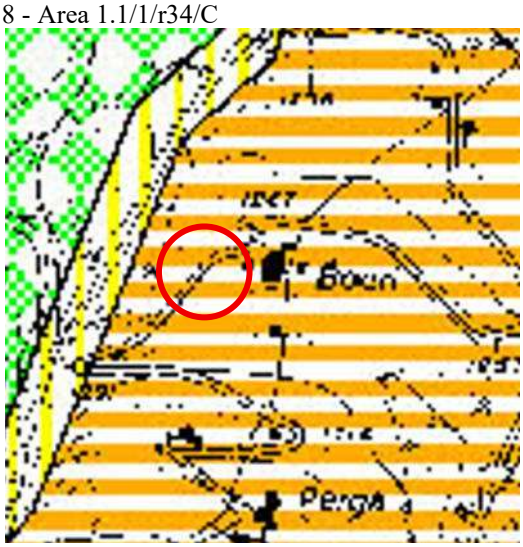
7 - Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI



8 - Area 1.1/1/r34/C



9 - Area servizi scolastici a1



10 - Area servizi parcheggio B.ta Boeri



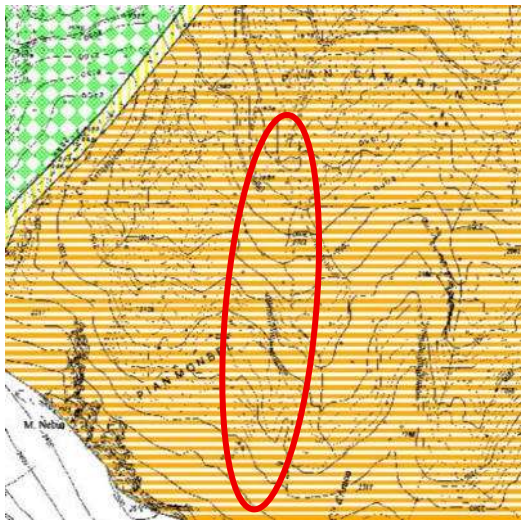
11 - Area 1.1/1/r27/C



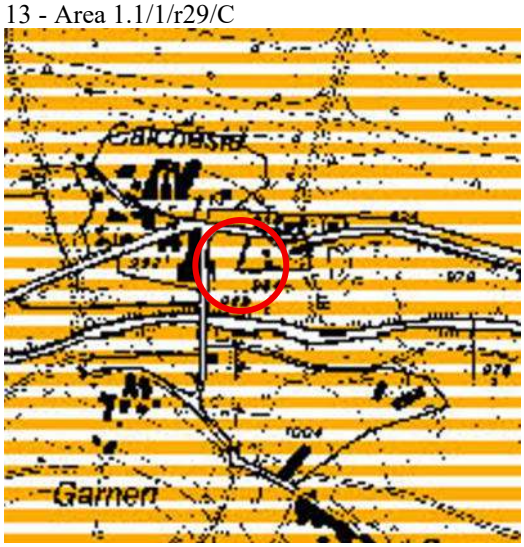
12 - Area 1.1/1/r20/C



13 - Area 1.1/1/r29/C



14 - Impianto risalita



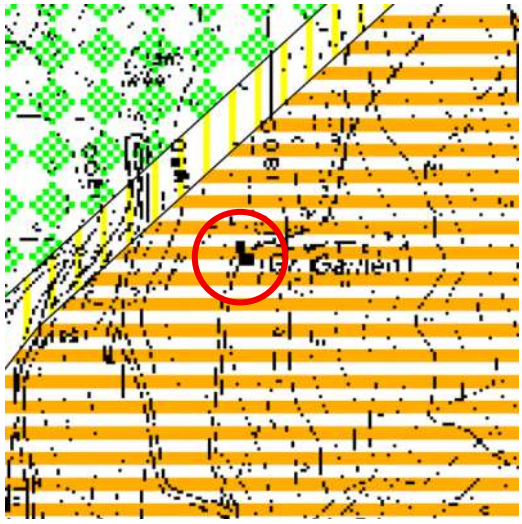
15 - Area 3.3/1/r2/CIA



16 - Area 1.1/1/r19/C



17 - Area 1.1/3/r1/CIS



18 – Rifugio Meira Garneri

	Limiti di immissione [dB(A)]	
Classe acustica	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

5.4 Conclusioni

Le modifiche non determinano l'insorgenza di contatti critici e risultano compatibili con l'azzonamento acustico in cui ricadono; a seguito ad alcuni interventi che comportano cambio di destinazione di piccole porzioni di territorio, potrà rendersi necessario, alla prima occasione utile, una lieve revisione della zonizzazione acustica.

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Sampeyre 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.

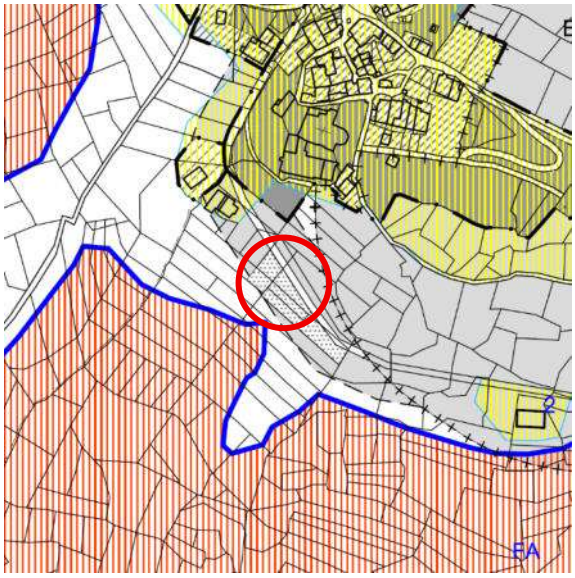
n.	Aree	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	Classe di zonizzazione geologica della zona
1	Area 1.1/1/r33/C	residenziale	II
4	Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore	servizi parcheggio	IIIind
5	Area servizi parcheggio B.ta Becetto	servizi parcheggio	IIIind
6	Fabbricato B.ta Rore	residenziale	II
7	Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI	residenziale e terziaria	II
8	Area 1.1/1/r34/C	residenziale	II
9	Area servizi scolastici a1	servizi scolastici	II - IIIa - IIIind
10	Area servizi parcheggio B.ta Boeri	servizi parcheggio	IIIa
11	Area 1.1/1/r27/C	residenziale	II
12	Area 1.1/1/r20/C	residenziale	II - IIIind
13	Area 1.1/1/r29/C	residenziale	II
15	Area 3.3/1/r2/CIA	residenziale	II - IIIind
16	Area 1.1/1/r19/C	residenziale	II - IIIind
17	Area 1.1/3/r1/CIS	residenziale	II - IIIind
18	Rifugio Meira Garneri	ricettiva	II



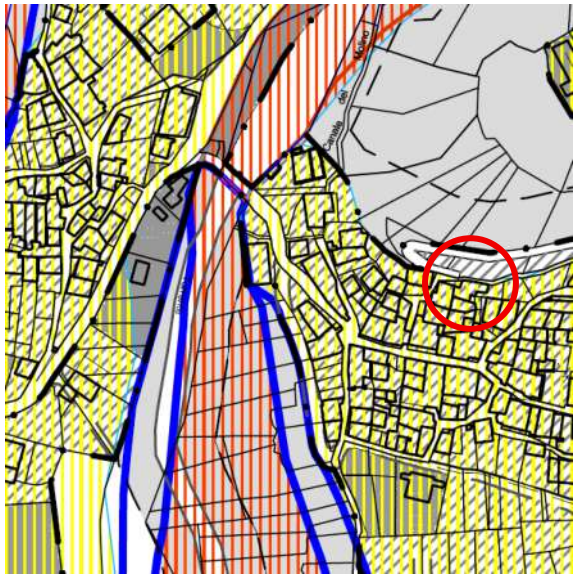
1 - Area 1.1/1/r33/C



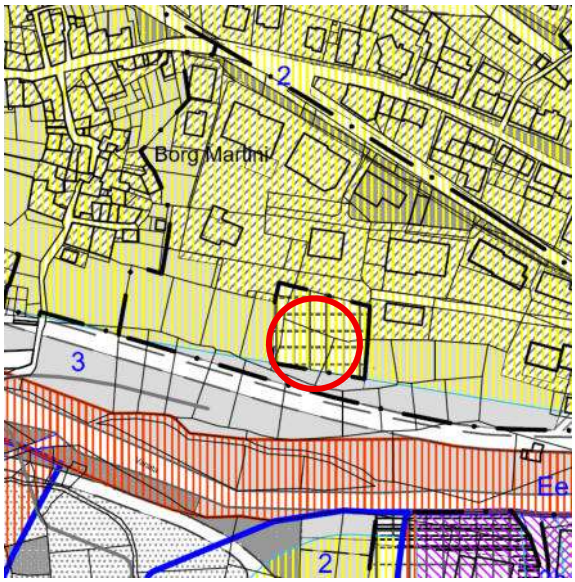
4 - Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore



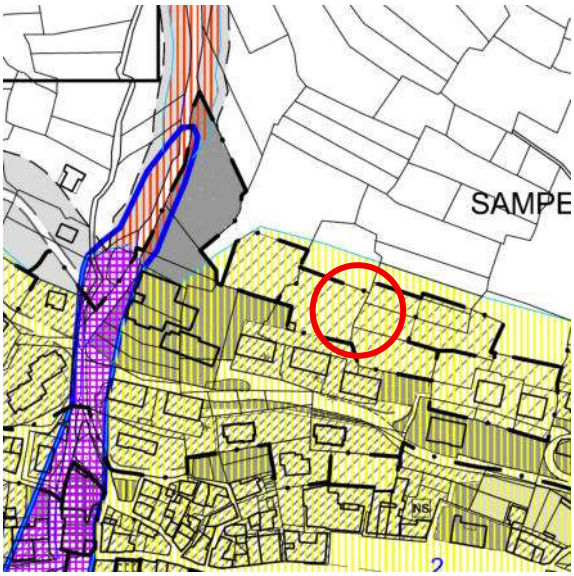
5 - Area servizi parcheggio B.ta Becetto



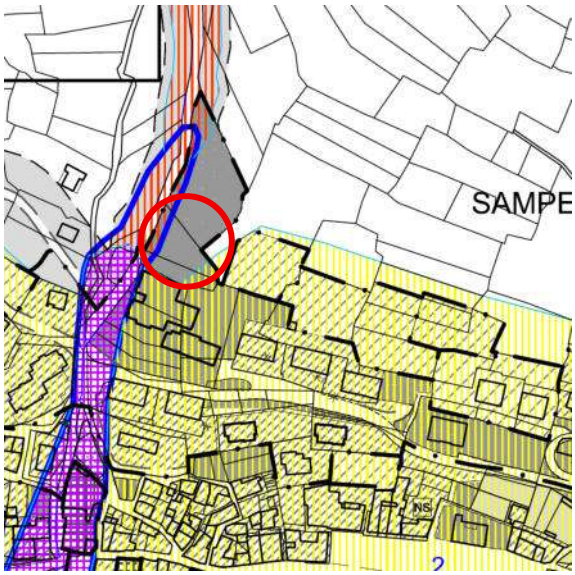
6 - Fabbricato B.ta Rore



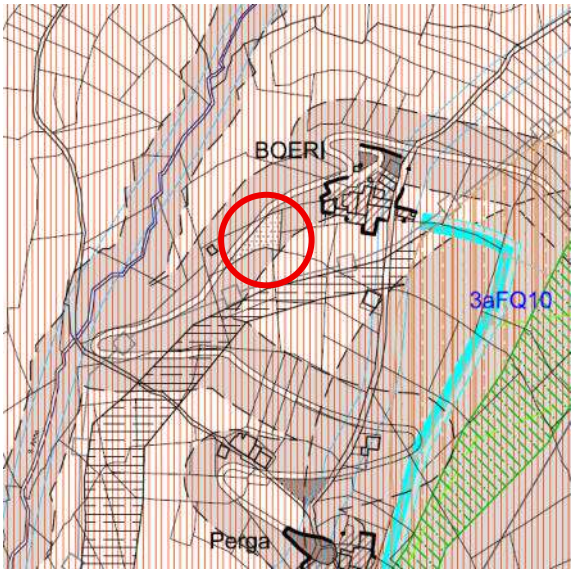
7 - Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI



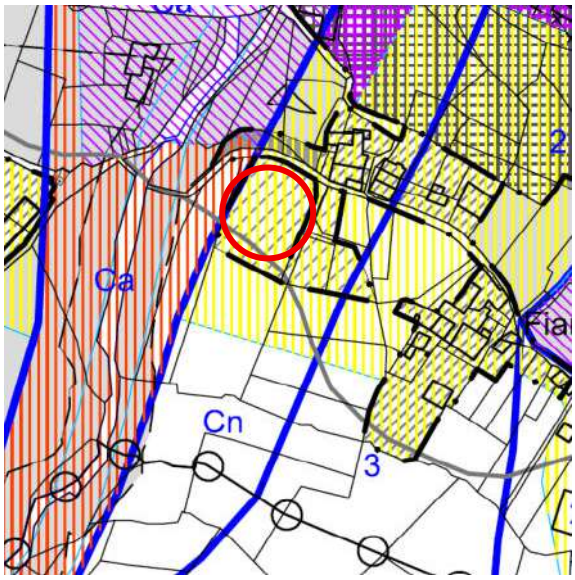
8 - Area 1.1/1/r34/C



9 - Area servizi scolastici a1



10 - Area servizi parcheggio B.ta Boeri



11 - Area 1.1/1/r27/C



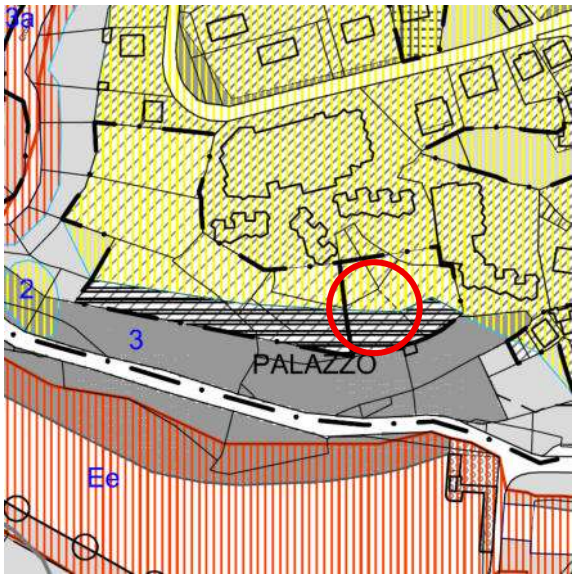
12 - Area 1.1/1/r20/C



13 - Area 1.1/1/r29/C



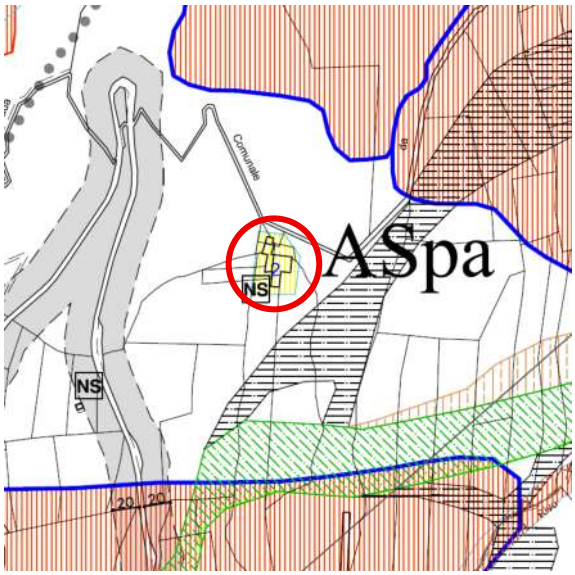
15 - Area 3.3/1/r2/CIA



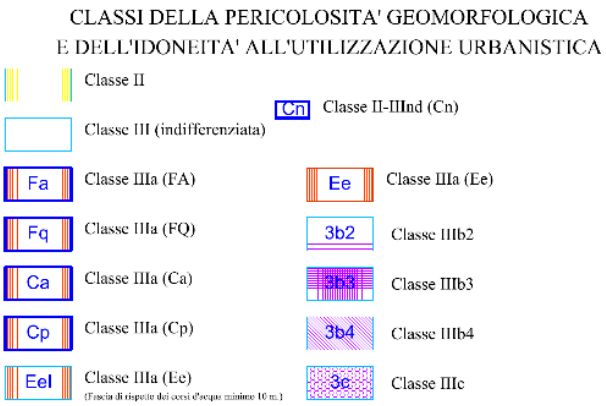
16 - Area 1.1/1/r19/C



17 - Area 1.1/3/r1/CIS



18 – Rifugio Meira Garneri



PARTE SECONDA

I N D I C E

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P. ..... pag. 111

8. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R. ..... pag. 118
   - 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. 120
   - 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. 128

9. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO ..... pag. 193
   - 9.1 Le norme comunitarie e dello Stato ..... pag. 193
   - 9.2 Le norme regionali ..... pag. 193
   - 9.3 Il procedimento della verifica preventiva ..... pag. 194

10. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA ..... pag. 196
   - 10.1 Riferimento normativo ..... pag. 196
   - 10.2 Generalità ..... pag. 196
   - 10.3 Valutazioni in merito alle componenti natura e biodiversità ..... pag. 197
   - 10.4 Caratteristiche del piano ..... pag. 225
   - 10.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate ..... pag. 226
   - 10.6 Misure di mitigazione ..... pag. 227

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. 228

ALLEGATI ..... pag. 235

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 europea;

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 Colturali 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. di A. e le previsioni della presente variante.

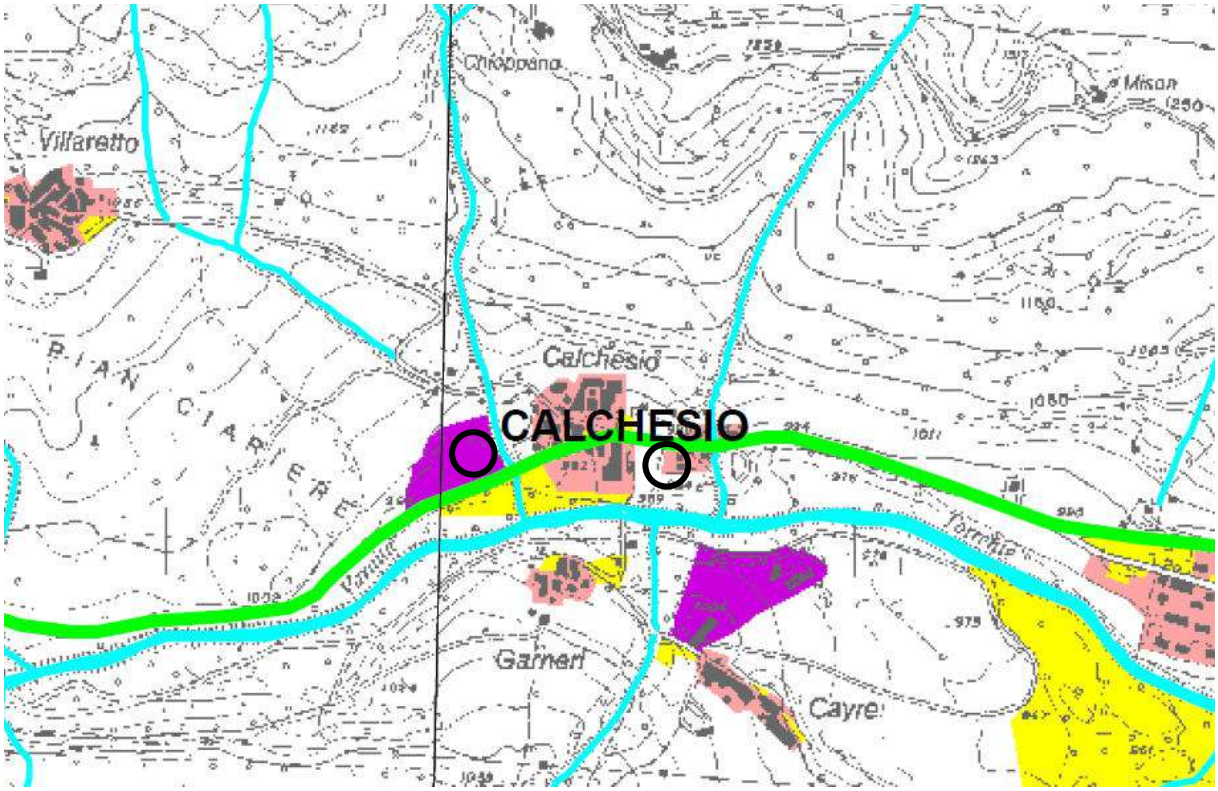
Dalla lettura degli elementi riportati in carta, si evince:

- che gli interventi che riguardano il settore residenziale (di carattere normativo, di individuazione di nuovi ambiti, di stralcio di ambiti, di puntuale incremento della capacità edificatoria, di ampliamento ambiti con e senza incrementi volumetrici) ricadono in zona *a dominante costruita prevalentemente residenziale* o in *aree urbane*

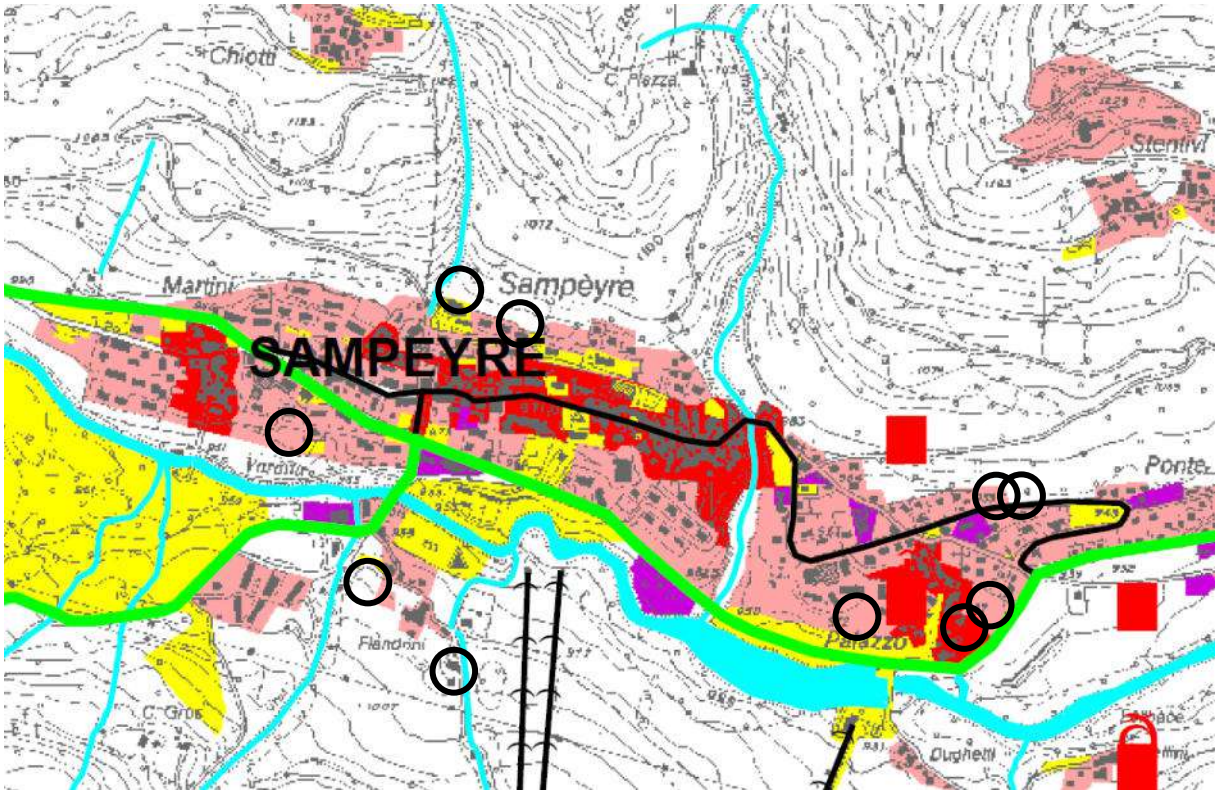
a matrice storica, dunque consone agli interventi in oggetto, oppure in area agricola, ma in ambiti generalmente già urbanizzati, in continuità con il tessuto edificato e con la perimetrazione dei centri abitati; si rimanda alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche;

- che gli interventi afferenti ai servizi ricadono in zona indicata come *a dominante costruita a servizi*, dunque consona agli interventi in oggetto, oppure in area agricola; nella reale situazione vigente gli ambiti di intervento risultano consoni agli interventi in oggetto poiché posti in continuità con zone urbanizzate; anche in questo caso si rimanda alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche;

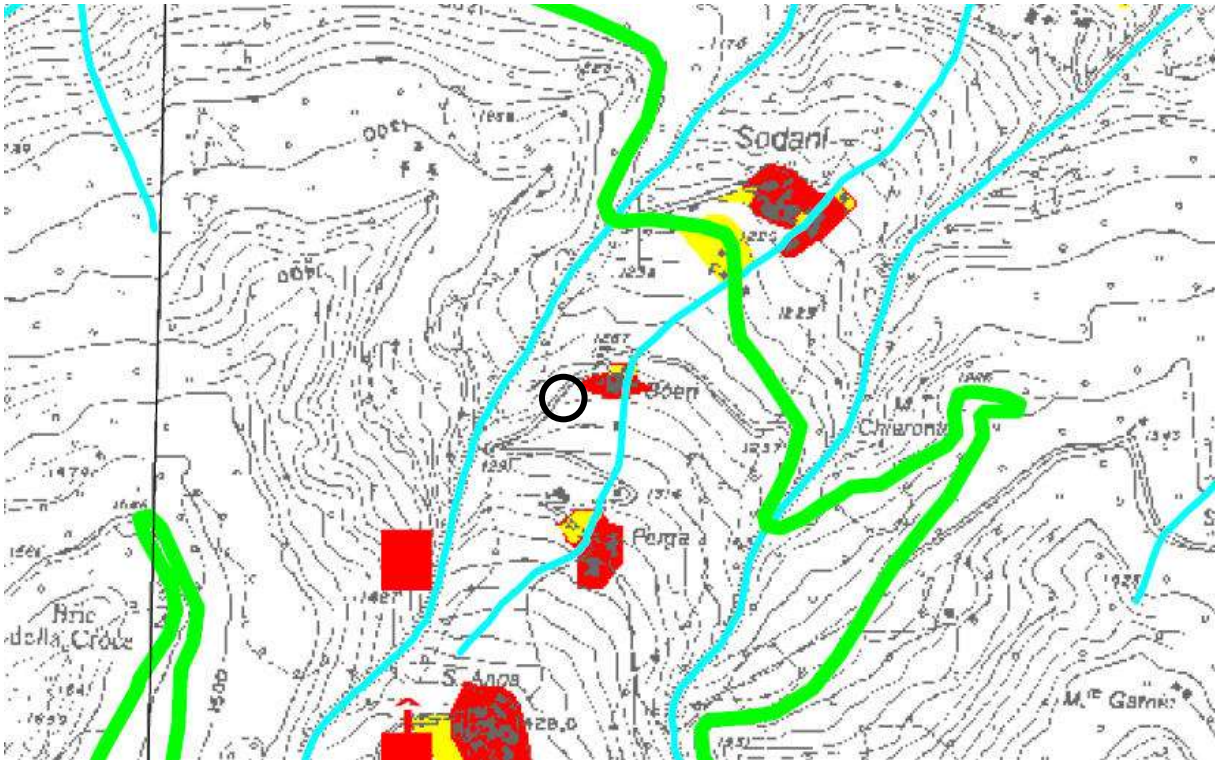
Evidentemente le previsioni introdotte risultano comunque essere coerenti con il P.T.C.P. e dunque sostituibili tra i differenti livelli di pianificazione.



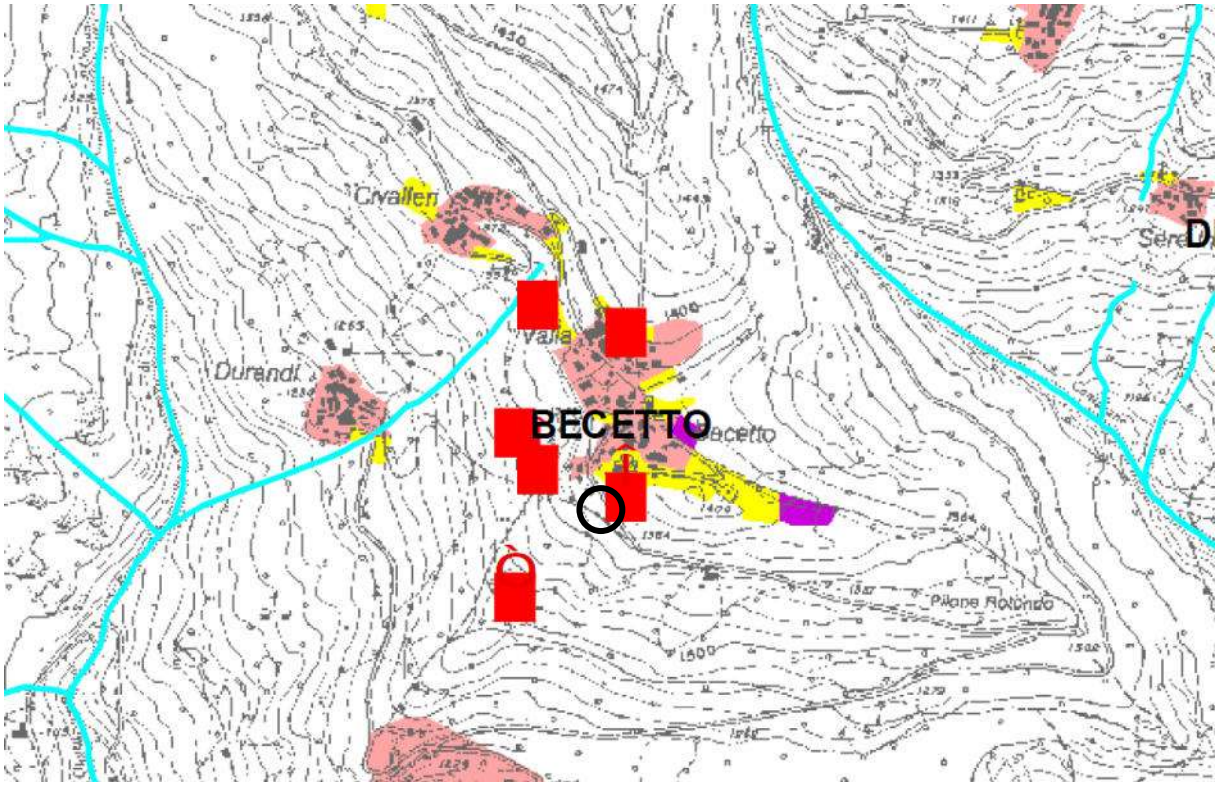
B.ta Calchesio - PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio (i cerchi neri indicano le aree di intervento)



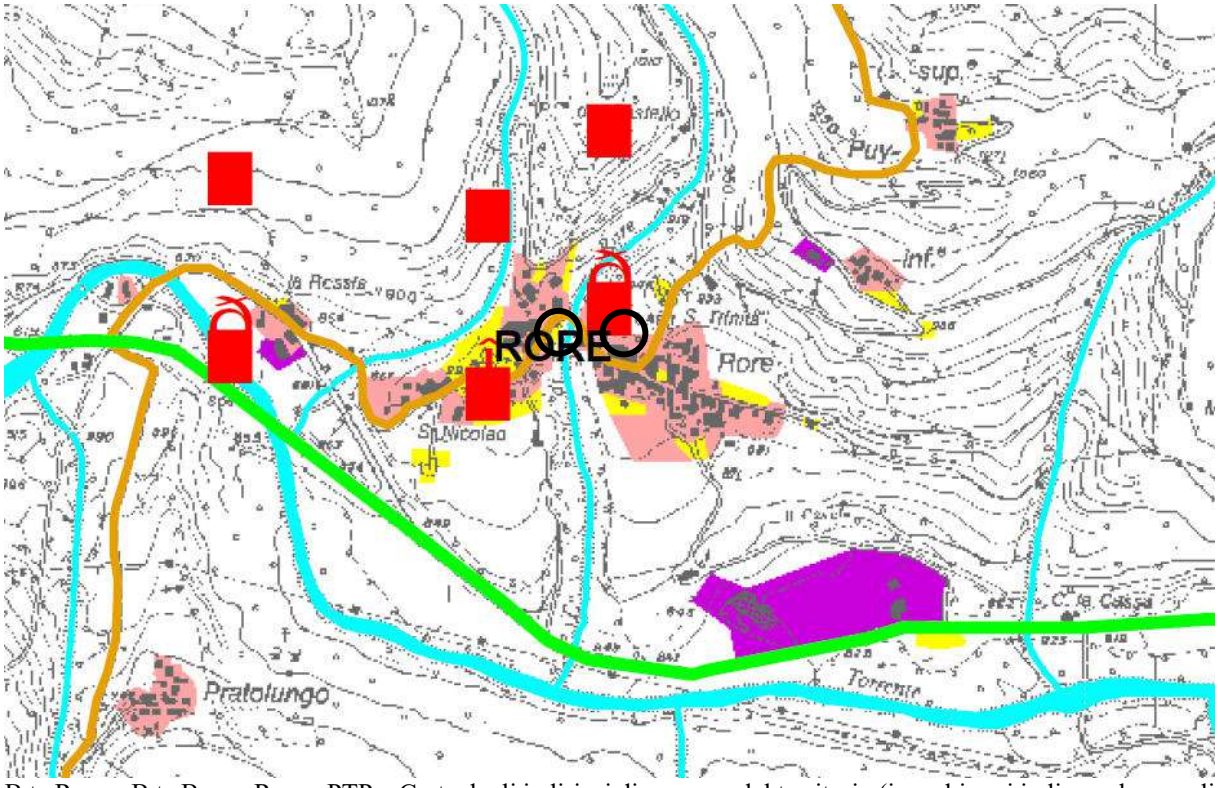
Sampeyre capoluogo, B.ta Martini, B.ta Palazzo, B.ta Fiandrini - PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio (i cerchi neri indicano le aree di intervento)



B.ta Boeri - PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio (i cerchi neri indicano le aree di intervento)



B.ta Becetto - PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio (i cerchi neri indicano le aree di intervento)



B.ta Rore e B.ta Borgo Rore - PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio (i cerchi neri indicano le aree di intervento)

Rete urbana

CUNEO *Centri ordinatori dell'armatura urbana*
CEVA *Centri integrativi di primo livello*
BAGNASCO *Centri integrativi di secondo livello*
PERLO *Centri di base e centri frazionali*

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

Aree urbane a matrice storica
Aree prevalentemente residenziali
Aree produttive
Servizi
Servizi per la fruizione

Aree protette

(Fonte: SITA)

Parchi e riserve naturali

Beni culturali

(Fonte: AIS)

Beni religiosi
Beni militari
Beni civili
Beni rurali
Archeologia industriale
Beni archeologici

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

A) Centri fieristici, espositivi
B) Centri commerciali e ipermercati
C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
F) Parchi tematici o ricreativi
G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
I) Grandi infrastrutture ecologiche

Aree produttive di rilievo sovracomunale

Aree produttive di rilievo sovracomunale

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

Ferrovie esistenti
Ferrovie di progetto
Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
Ferrovie dismesse
S *Stazioni esistenti*
S *Stazioni dismesse*

Sistema autostradale

Assi esistenti
Assi di progetto
Assi di progetto in galleria
Svincoli esistenti
S *Svincoli di progetto*

Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi di progetto in galleria*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- di connessione interurbana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- della fruizione rurale e montana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
  - *Strade-parco*

Altre reti viabilistiche

Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente
Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto
Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

Sentieri
Impianti di risalita
Rifugi e ostelli

Corridoi infrastrutturali

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

Fascia "A"
Fascia "B"
Fascia "C"

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

Classe I - suoli privi di limitazioni
Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

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 parziale al P.R.G. riguardano:

1) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo
2) Stralcio area a verde privato e riconversione in area agricola presso B.ta Fiandrini
3) Specificazione normativa per area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio
4) Introduzione norma specifica in area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore
5) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto
6) Puntuale incremento della capacità edificatoria per fabbricato esistente presso B.ta Rore
7) Stralcio area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e contestuale individuazione area terziaria 1.1/1/trca1/NI
8) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo
9) Ampliamento area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo
10) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri
11) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini
12) Ampliamento superficiale area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria
13) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma, Capoluogo
14) Aggiornamento tratto di impianto di risalita in progetto
15) Ampliamento area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio
16) Riconversione specifici lotti da destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r18/C a 1.1/1/r19/C senza incremento della capacità edificatoria presso B.ta Palazzo
17) Ampliamento area residenziale 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria e introduzione norma specifica per recupero singolo fabbricato
18) Introduzione norma specifica fabbricato rifugio Meira Garneri per recupero spazio accessorio esistente
19) integrazione normativa art. 39, c. 3, let. b) *(non approfondita al presente punto)*

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 Sampeyre, con l'intervento descritto, ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 51 (*Val Varaita*: un ambito che è storicamente il principale asse di collegamento, insieme alla valle Stura, tra il Piemonte sud-occidentale e la Francia meridionale, attraverso il colle dell'Agnello (2748 m), il più elevato delle Alpi sud-occidentali, che mette in comunicazione il Piemonte con il Queyras).

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

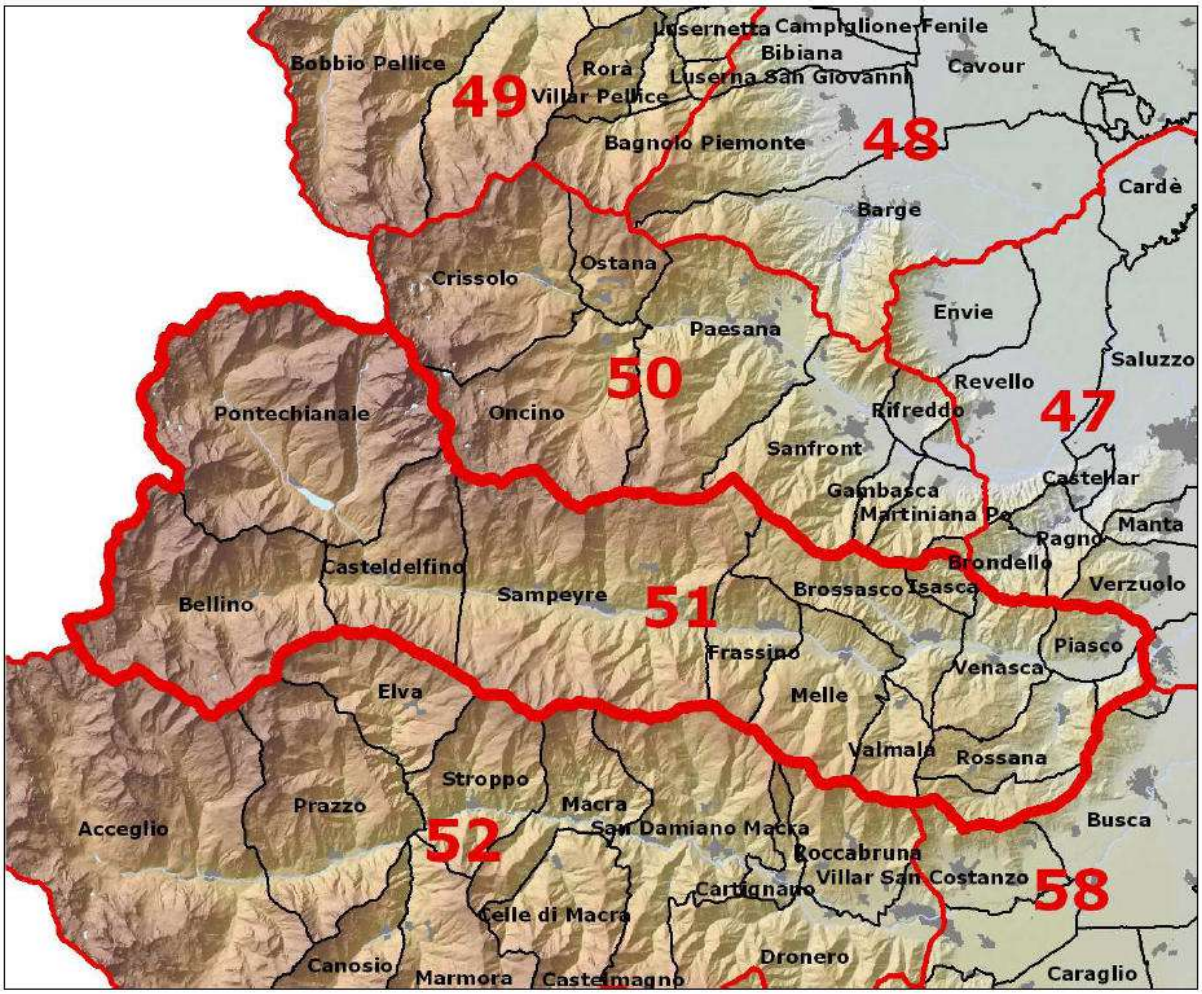
Si opera all'interno dell'unità di paesaggio di *Sampeyre, Melle* che fa normativamente riferimento alla tipologia n. VI "n*aturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*" che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la "*compresenza e consolidata interazione tra sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, e sistemi insediativi rurali tradizionali, in cui sono poco rilevanti le modificazioni indotte da nuove infrastrutture o residenze o attrezzature disperse*".

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 51, all'interno del quale si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessita, ad esempio, di garantire la conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione del sistema agrosilvopastorale, la necessità, ad esempio, di contenere i versanti a rischio di frane e di valanghe mediante l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e il reimpianto dei boschi.

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 51), 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.

Ambito	Val Varaita	51



AMBITO 51

Linee strategiche paesaggistico-ambientali				
n	**LE STRATEGIE**	LINEE D' AZIONE PER SPECIFICI OBIETTIVI	Intervento non attinente o ininfluente sulle linee d'azione/obiettivi PPR	**INTERVENTI VARIANTE**
n.n	***GLI OBIETTIVI GENERALI***		Intervento con effetti positivi sulle linee d'azione/obiettivi PPR	**1**
n.n.n	*Gli obiettivi specifici*		Intervento contrastante sulle linee d'azione/obiettivi PPR	

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 NATURALISTICOAMBIENTALE***	
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 riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado*	Promozione di buone pratiche forestali ed agronomiche atte a favorire, nel piano montano, popolamenti misti di faggio e abete bianco, alternanza di utilizzi (bosco-prato-pascolicoltivi), multifunzionalità dei territori che rischiano l'abbandono e salvaguardia delle specie spontanee rare
1.2.4	*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'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico*	
1.3	***VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI***	
1.3.1	*Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio*	
1.3.2	*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*	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico, delle borgate, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); gestione forestale e pastorale

	relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale	mirata alla protezione del suolo e al mantenimento delle antiche bandite con selvicoltura specifica
1.3.3	*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*	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico, delle borgate, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); gestione forestale e pastorale mirata alla protezione del suolo e al mantenimento delle antiche bandite con selvicoltura specifica
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*	Promozione di interventi di riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disorganico sviluppo edilizio degli scorsi decenni (spazi pubblici, qualità dei margini)
1.5.2	*Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane*	
1.5.3	*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*	
1.5.4	*Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato*	
1.5.5	*Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)*	
1.6	***VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI***	
1.6.1	*Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, 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*	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole
1.6.2	*Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo*	Contenimento di nuovi insediamenti non indirizzati alla valorizzazione dei luoghi nelle aree del fondovalle di Sampeyre.

		Promozione di attività artigianale e di produzione casearia **Intervento n. 7**
1.6.3	*Sviluppo delle pratiche colturali 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*	
1.6.4	*Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei 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*	
1.7	***SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI***	
1.7.1	*Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale*	
1.7.2	*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*	
1.7.3	*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*	
1.7.4	*Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative*	
1.7.5	*Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale*	
1.7.6	*Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale*	
1.8	***RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA***	
1.8.1	*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*	
1.8.2	*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*	
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*	Mitigazione dell'impatto di insediamenti che compromettono relazioni consolidate tra centri storici e contesto o che alterano intervalli liberi, skyline e assi fruitivi nelle borgate dell'area di Sampeyre e Casteldelfino
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*	Interventi di regimazione dei corsi d'acqua, del Varaita, nella conca di Chianale e Pontechianale e sugli alti versanti alpini, realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica piuttosto che con soluzioni invasive o estranee alle tradizioni costruttive locali. Contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l'impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate
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*	Promozione di buone pratiche forestali ed agronomiche atte a favorire, nel piano montano, popolamenti misti di faggio e abete bianco, alternanza di utilizzi (bosco-prato-pascolicoltivi), multifunzionalità dei territori che rischiano l'abbandono e salvaguardia delle specie spontanee rare
2.4.2	*Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)*	Promozione di buone pratiche forestali ed agronomiche atte a favorire, nel piano montano, popolamenti misti di faggio e abete bianco, alternanza di utilizzi (bosco-prato-pascolicoltivi), multifunzionalità dei territori che rischiano l'abbandono e salvaguardia delle specie spontanee rare
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*	Interventi di regimazione dei corsi d'acqua, del Varaita, nella conca di Chianale e Pontechianale e sugli alti versanti alpini, realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica piuttosto che con soluzioni invasive o estranee alle tradizioni costruttive locali. Contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l'impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate
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)*	Contenimento degli impatti delle nuove infrastrutture attraverso il rispetto dei rapporti scalari e morfologici con le peculiarità del luogo, nelle aree di alta valle tra Pontechianale e Bellino in cui sorgono le nuove piccole attività produttive
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, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*	
4.5	***PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI***	
4.5.1	*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*	
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	*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*	
5.2	***ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO***	
5.2.1	*Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati*	

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:

	Valori paesaggistici			Aree interessate
VARIANTE PARZIALE n.21	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 da Torrente Varaita	Area 3.3/1/a1/NI ***(3)*** Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI ***(7)*** Area 1.1/1/r20/C ***(12)*** Area 3.3/1/r2/CIA ***(15)*** Area 1.1/1/r19/C ***(16)*** Area 1.1/3/r1/CIS ***(17)***
			Lettera c) 150 metri da Torrente Rore	Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore ***(4)*** Fabbricato B.ta Rore ***(6)***
			Lettera c) 150 metri da Rio Sant'Anna	Area servizi parcheggio B.ta Boeri ***(10)*** Impianto risalita ***(14)***
			Lettera c) 150 metri da Rio del Cros	Area 1.1/1/r27/C ***(11)***
			Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina	Impianto risalita ***(14)*** Rifugio Meira Garneri ***(18)***
			Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Querceti di rovere)	Area 1.1/1/r33/C ***(1)***
			Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Acero-tiglio-frassineti)	Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore ***(4)*** Area servizi parcheggio B.ta Becetto ***(5)*** Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI ***(7)*** Area servizi scolastici a1 ***(9)*** Area 1.1/1/r29/C ***(13)***
			Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Lariceti e cembrete)	Impianto risalita ***(14)***

	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree di montagna	Area 1.1/1/r33/C ***(1)*** Verde privato B.ta Fiandrini ***(2)*** Area 3.3/1/a1/NI ***(3)*** Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore ***(4)*** Area servizi parcheggio B.ta Becetto ***(5)*** Fabbricato B.ta Rore ***(6)*** Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI ***(7)*** Area 1.1/1/r34/C ***(8)*** Area servizi scolastici a1 ***(9)*** Area servizi parcheggio B.ta Boeri ***(10)*** Area 1.1/1/r27/C ***(11)*** Area 1.1/1/r20/C ***(12)*** Area 1.1/1/r29/C ***(13)*** Impianto risalita ***(14)*** Area 3.3/1/r2/CIA ***(15)*** Area 1.1/1/r19/C ***(16)*** Area 1.1/3/r1/CIS ***(17)*** Rifugio Meira Garneri ***(18)***
		Zona fluviale interna (Torrente Varaita)	Area 3.3/1/a1/NI ***(3)*** Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI ***(7)*** Area 1.1/1/r20/C ***(12)*** Area 3.3/1/r2/CIA ***(15)*** Area 1.1/1/r19/C ***(16)*** Area 1.1/3/r1/CIS ***(17)***
		Zona fluviale interna (Torrente Rore)	Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore ***(4)*** Fabbricato B.ta Rore ***(6)***
		Zona fluviale interna (Rio Sant'Anna)	Area servizi parcheggio B.ta Boeri ***(10)*** Impianto risalita ***(14)***
		Zona fluviale interna (Rio del Cros)	Area 1.1/1/r27/C ***(11)***
		Territori a prevalente copertura boscata	Area 1.1/1/r33/C ***(1)*** Area 3.3/1/a1/NI ***(3)*** Area servizi parcheggio B.ta Becetto ***(5)*** Aree 1.1/1/r12/C e 1.1/1/trca1/NI ***(7)*** Area servizi scolastici a1 ***(9)*** Area 1.1/1/r29/C ***(13)*** Impianto risalita ***(14)***
		Praterie - prato-pascoli - cespuglieti	Verde privato B.ta Fiandrini ***(2)*** Area servizi parcheggio B.ta Becetto ***(5)*** Area servizi parcheggio B.ta Boeri ***(10)*** Area 1.1/1/r27/C ***(11)*** Area 1.1/1/r20/C ***(12)*** Area 3.3/1/r2/CIA ***(15)*** Area 1.1/1/r19/C ***(16)*** Area 1.1/3/r1/CIS ***(17)*** Rifugio Meira Garneri ***(18)***
		Praterie rupicole	Area 1.1/1/r34/C ***(8)*** Area servizi scolastici a1 ***(9)*** Impianto risalita ***(14)***
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età romana e medievale	Area 1.1/1/r33/C ***(1)*** Area 3.3/1/a1/NI ***(3)***

		(Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po)	Area 1.1/1/r29/C ***(13)*** Area 3.3/1/r2/CIA ***(15)***
		Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (Sistema delle frazioni e borgate sui versanti della Valle)	Area servizi parcheggio B.ta Becetto ***(5)***
		Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre)	Verde privato B.ta Fiandrini ***(2)*** Area servizi parcheggio B.ta Boeri ***(10)*** Area 1.1/1/r27/C ***(11)*** Rifugio Meira Garneri ***(18)***
		Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (Sampeyre)	Area 1.1/3/r1/CIS ***(17)***
		Percorsi panoramici (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino)	Area 1.1/1/r33/C ***(1)*** Area 3.3/1/a1/NI ***(3)*** Area 1.1/1/r29/C ***(13)*** Area 3.3/1/r2/CIA ***(15)***
		Relazioni visive tra insediamento e contesto – Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza SC2 (Fascia di versante a nord di Sampeyre da Colletto alla Costa del Feil)	Area servizi parcheggio B.ta Becetto ***(5)***
		Aree rurali di specifico interesse paesaggistico – Aree sommitali costituenti fondali e skyline SV1 (Versanti di Sampeyre, Melle)	Impianto risalita ***(14)***
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	Area 1.1/1/r19/C ***(16)*** Area 1.1/3/r1/CIS ***(17)***
		Villaggi di montagna (m.i.12)	Area servizi parcheggio B.ta Borgo di Rore ***(4)*** Fabbricato B.ta Rore ***(6)*** Area 3.3/1/r2/CIA ***(15)***
		Alpeggi e insediamenti rurali di alta quota (m.i.15)	Rifugio Meira Garneri ***(18)***
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/

(n) = numero intervento di variante

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: 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; b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate; c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.	**L'intervento n. 1, relativo all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del presente articolo, in quanto si configura come un modesto completamento del tessuto insediativo esistente e non determina fenomeni di nuova urbanizzazione diffusa o di dispersione edilizia nel territorio montano. La previsione interessa un'area contigua al centro abitato di Sampeyre, lungo un asse viario già urbanizzato, perseguendo criteri di contenimento del consumo di suolo e di razionalizzazione degli insediamenti propri della pianificazione delle aree alpine.** **L'intervento n. 2, relativo allo stralcio di una porzione d'area a verde privato e alla riconversione della stessa in area agricola presso B.ta Fiandrini, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni relative alle aree di montagna, in quanto non introduce nuove trasformazioni territoriali né incrementi insediativi. La variante si limita a una riclassificazione urbanistica coerente con lo stato di fatto esistente, contribuendo alla razionalizzazione della disciplina del territorio senza alterarne gli equilibri paesaggistici e ambientali.**
Prescrizioni *comma 11* 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	**L'intervento n. 3, relativo all'introduzione di una specificazione normativa per l'area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio, relativa alla possibilità di monetizzazione degli standard, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile in quanto consiste esclusivamente in un'integrazione normativa riferita a un ambito già previsto dal Piano Regolatore, senza introdurre nuove trasformazioni**

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. *comma 12* 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 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	**territoriali, incrementi edificatori o modifiche dell'assetto insediativo montano esistente.** **L'intervento n. 4, relativo all'introduzione di una norma specifica in un'area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile in quanto interessa un ambito già edificato e urbanizzato all'interno del nucleo abitato di Borgo di Rore. La variante non comporta nuove edificazioni, consumo di suolo o incremento della capacità insediativa, ma promuove esclusivamente la riqualificazione di manufatti esistenti mediante criteri maggiormente coerenti con il contesto montano.** **L'intervento n. 5, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni relative alle aree di montagna in quanto costituisce un'opera di servizio di interesse pubblico finalizzata a migliorare la sicurezza e l'accessibilità del territorio, localizzata in prossimità della Borgata Becetto e lungo una viabilità esistente. La previsione non determina fenomeni di dispersione insediativa e adotta specifiche misure di mitigazione atte a garantire un corretto inserimento nel contesto alpino.** **L'intervento n. 6, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria per un fabbricato esistente presso B.ta Rore, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni relative alle aree di montagna, in quanto privilegia il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente senza determinare nuove espansioni insediative o consumo di suolo. La previsione si limita al riconoscimento residenziale di un volume già costruito, favorendo il mantenimento della vitalità dei nuclei montani consolidati.** **L'intervento n. 7, relativo allo stralcio dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e alla contestuale individuazione dell'area terziaria 1.1/1/trca1/NI, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni relative alle aree di montagna, in quanto elimina una previsione di espansione residenziale e riduce le potenzialità edificatorie del Piano, privilegiando la conservazione degli spazi aperti e il contenimento delle trasformazioni territoriali. La nuova previsione turistico-ricettiva si inserisce in continuità con il tessuto urbanizzato esistente, senza determinare fenomeni di dispersione insediativa.** **L'intervento n. 8, relativo all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del presente articolo, in quanto si**

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. *comma 13* 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.	**configura come un completamento del tessuto insediativo esistente e non determina fenomeni di nuova urbanizzazione diffusa o di dispersione edilizia nel territorio montano. La previsione interessa un'area contigua al centro abitato di Sampeyre, in area già urbanizzata, perseguendo criteri di contenimento del consumo di suolo e di razionalizzazione degli insediamenti propri della pianificazione delle aree alpine.** **L'intervento n. 9, relativo all'ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico nel Capoluogo, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni relative alle aree di montagna in quanto è finalizzato al potenziamento di un servizio pubblico essenziale esistente, operando in continuità con il tessuto urbanizzato del capoluogo e senza determinare fenomeni di dispersione insediativa. L'ampliamento dell'area scolastica risponde a esigenze collettive di interesse pubblico e privilegia l'utilizzo di spazi già connessi al sistema dei servizi esistenti.** **L'intervento n. 10, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni relative alle aree di montagna in quanto costituisce un'opera di servizio di interesse pubblico finalizzata a migliorare la sicurezza e l'accessibilità del territorio, localizzata in prossimità della Borgata Boeri e lungo una viabilità esistente. La previsione non determina fenomeni di dispersione insediativa e adotta specifiche misure di mitigazione atte a garantire un corretto inserimento nel contesto alpino.** **L'intervento n. 11, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con quanto determinato al presente articolo, in quanto consiste in un modesto incremento volumetrico all'interno di un ambito residenziale di completamento già individuato dal piano, senza determinare espansioni insediative, alterazioni dei caratteri morfologici del territorio montano o nuovo consumo di suolo.** **L'intervento n. 12, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento è finalizzato a migliorare l'inserimento delle future edificazioni all'interno di un contesto già urbanizzato e consolidato. Nel complesso, l'intervento, pur introducendo una minima trasformazione del suolo, si configura come un'operazione di qualificazione e ottimizzazione delle previsioni urbanistiche esistenti, coerente con il contesto e orientata a una**

	migliore integrazione tra tessuto urbano e ambito agricolo limitrofo, senza prevedere alterazioni dei caratteri morfologici del territorio montano. **L'intervento n. 13, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma nel capoluogo, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con quanto determinato al presente articolo, in quanto consiste in un modesto incremento volumetrico all'interno di un ambito residenziale di completamento già individuato dal piano, senza determinare espansioni insediative, alterazioni dei caratteri morfologici del territorio montano o nuovo consumo di suolo.** **L'intervento n. 14, relativo all'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita in progetto, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile in quanto non introduce nuove previsioni insediative o infrastrutturali, ma recepisce una limitata rettifica localizzativa di un impianto già previsto dalla pianificazione sovraordinata. La modifica non altera gli assetti territoriali della montagna né comporta un ampliamento del comprensorio sciabile.** **L'intervento n. 15, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del presente articolo in quanto riguarda un lotto già contiguo ad aree edificate, urbanizzato e risulta inserito all'interno della perimetrazione dei centri abitati oltre che intercluso tra aree edificate e viabilità esistenti. La riconversione a residenza non genera di fatto nuove espansioni urbanistiche né frammentazione del territorio, ma si limita a completare il tessuto residenziale esistente. In questo modo, l'operazione rispetta gli obiettivi dell'articolo, finalizzati a contenere la dispersione insediativa e a favorire una crescita ordinata e coerente del territorio. La costruzione prevista dovrà essere realizzata seguendo le indicazioni progettuali e regolamentari che ne garantiranno l'armonia con le tipologie edilizie e le caratteristiche formali del contesto montano circostante. La modifica favorisce l'integrazione del lotto nel contesto urbano, preservando la continuità del tessuto edilizio e assicurando un uso sostenibile e ordinato del territorio.** **L'intervento n. 16, relativo alla riconversione di specifici lotti dalla destinazione residenziale di completamento ad altra destinazione residenziale di completamento, senza incremento della capacità edificatoria, presso B.ta Palazzo, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta compatibile in quanto non comporta espansioni dell'edificato né incremento della capacità insediativa, limitandosi alla**

	riclassificazione di una modesta superficie già destinata a uso residenziale all'interno del tessuto urbanizzato esistente. Restano pertanto invariati gli equilibri insediativi e i caratteri propri del contesto montano. **L'intervento n. 17, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento è finalizzato a migliorare l'inserimento degli interventi edilizi all'interno di un contesto già urbanizzato e consolidato. Nel complesso, l'intervento, pur introducendo una minima trasformazione del suolo, si configura come un'operazione di qualificazione e ottimizzazione delle previsioni urbanistiche esistenti, coerente con il contesto e orientata a una migliore integrazione tra tessuto urbano e ambito agricolo limitrofo, senza prevedere alterazioni dei caratteri morfologici del territorio montano.** **L'intervento n. 18, relativo all'introduzione di una norma specifica afferente al rifugio Meira Garneri per il recupero di uno spazio accessorio esistente, ricade all'interno delle aree di montagna. L'intervento risulta pienamente compatibile in quanto interessa esclusivamente un fabbricato esistente e consiste nel recupero funzionale di una limitata superficie interna già compresa nella sagoma dell'edificio. La variante non comporta ampliamenti edilizi, incremento della capacità insediativa o consumo di suolo, risultando coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente.**
Le valutazioni espresse all'articolo 13 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 2.5 delle N. di A. del PTCP – Aree sommitali e di crinale	
Articolo 14. Sistema idrografico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- 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 paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguarda 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").* *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").*	
<u>Indirizzi</u> *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	**L'intervento n. 3, relativo all'introduzione di una specificazione normativa per l'area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio, relativa alla possibilità di monetizzazione degli standard, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Varaita. La variante non determina alcuna modifica alle previsioni urbanistiche dell'ambito né alle prescrizioni geologiche e**

"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.	**idrauliche già vigenti. Restano infatti integralmente confermati gli interventi e le verifiche eventualmente necessari per la messa in sicurezza del Rivo Chioppano, garantendo il mantenimento delle condizioni di tutela idraulica esistenti.** **L'intervento n. 4, relativo all'introduzione di una norma specifica in un'area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Rore. La modifica normativa non determina nuove trasformazioni territoriali né incrementi delle superfici impermeabilizzate rispetto alla situazione esistente. L'intervento si limita alla sostituzione di strutture già presenti e non introduce interferenze aggiuntive con il reticolo idrografico o con gli equilibri ambientali connessi al corso d'acqua.** **L'intervento n. 6, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria per un fabbricato esistente presso B.ta Rore, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Rore. La variante non comporta trasformazioni fisiche del territorio, ampliamenti edilizi o nuove impermeabilizzazioni e, pertanto, non determina interferenze con le componenti del sistema idrografico o con gli equilibri paesaggistici connessi alla zona fluviale del Torrente Rore. L'intervento, sviluppandosi interamente all'interno di un fabbricato esistente, risulta compatibile con le finalità di tutela previste dal presente articolo.** **L'intervento n. 7, relativo allo stralcio dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e alla contestuale individuazione dell'area terziaria 1.1/1/trca1/NI, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Varaita. La variante non introduce elementi di criticità nei confronti del sistema idrografico. La riconversione della maggior parte delle superfici a verde privato inedificabile determina il mantenimento della permeabilità del suolo e contribuisce alla conservazione delle naturali funzioni di regimazione delle acque meteoriche, riducendo il potenziale impatto che sarebbe derivato dall'attuazione della precedente previsione residenziale.**
<u>Direttive</u> *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;	**L'intervento n. 10, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri, ricade all'interno della zona fluviale interna del Rio Sant'Anna. La variante non introduce elementi di criticità nei confronti del sistema idrografico. L'area oggetto di intervento non comporta trasformazioni dirette di superfici riconducibili all'ecosistema fluviale in oggetto. La localizzazione lungo il margine infrastrutturato della borgata e le prescrizioni progettuali previste consentono di escludere interferenze significative con i valori ecologici e paesaggistici associati alla presenza del corso d'acqua in oggetto.**

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.	**L'intervento n. 11, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini, ricade all'interno della zona fluviale interna del Rio del Cros. La proposta non comporta modifiche dell'assetto idraulico, non prevede interferenze con il reticolo idrografico né introduce trasformazioni suscettibili di incidere sulla funzionalità ecologica e paesaggistica delle aree fluviali, risultando pertanto compatibile con le relative disposizioni di tutela.** **L'intervento n. 12, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Varaita. La proposta non comporta modifiche dell'assetto idraulico, non prevede interferenze con il reticolo idrografico né introduce trasformazioni suscettibili di incidere sulla funzionalità ecologica e paesaggistica delle aree fluviali, risultando pertanto compatibile con le relative disposizioni di tutela. L'intervento è finalizzato a migliorare l'inserimento delle future edificazioni all'interno di un contesto già urbanizzato e consolidato. Nel complesso, l'intervento, pur introducendo una minima trasformazione del suolo, si configura come un'operazione di qualificazione e ottimizzazione delle previsioni urbanistiche esistenti, coerente con il contesto e orientata a una migliore integrazione tra tessuto urbano e ambito agricolo limitrofo, senza prevedere alterazioni dei caratteri morfologici, ecologici e paesaggistici associati alla presenza del corso d'acqua in oggetto.**
<u>Prescrizioni</u> *comma 11* 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.	**L'intervento n. 14, relativo all'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita in progetto, ricade all'interno della zona fluviale interna del Rio Sant'Anna. Il nuovo tracciato è stato individuato sulla base di specifiche verifiche tecniche che ne hanno attestato la fattibilità geoidrologica. La variante urbanistica recepisce tali esiti senza determinare ulteriori interferenze rispetto a quelle già valutate, risultando pertanto compatibile con la tutela delle dinamiche fluviali e degli equilibri idraulici del corso d'acqua.** **L'intervento n. 15, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Varaita. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del presente articolo in quanto riguarda un lotto già contiguo ad aree edificate, urbanizzato e risulta inserito all'interno della perimetrazione dei centri abitati oltre che intercluso tra aree edificate e viabilità esistenti. La riconversione a residenza non genera di fatto nuove espansioni urbanistiche né frammentazione del territorio, ma si limita a completare il tessuto residenziale esistente. Nel complesso, l'intervento, pur introducendo una minima trasformazione del suolo, si configura come un'operazione di**

	qualificazione e ottimizzazione delle previsioni urbanistiche esistenti, coerente con il contesto e orientata a una migliore integrazione tra tessuto urbano e ambito agricolo limitrofo, senza prevedere alterazioni dei caratteri morfologici, ecologici e paesaggistici associati alla presenza del corso d'acqua in oggetto. **L'intervento n. 16, relativo alla riconversione di specifici lotti dalla destinazione residenziale di completamento ad altra destinazione residenziale di completamento, senza incremento della capacità edificatoria, presso B.ta Palazzo, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Varaita. La variante non introduce nuove previsioni edificatorie né modifica il grado di trasformabilità dei suoli già previsto dal Piano. Non si determinano pertanto ulteriori interferenze con il corso d'acqua o con i relativi equilibri idraulici ed ecologici rispetto alla situazione urbanistica vigente.** **L'intervento n. 17, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade all'interno della zona fluviale interna del Torrente Varaita. La proposta non comporta modifiche dell'assetto idraulico, non prevede interferenze con il reticolo idrografico né introduce trasformazioni suscettibili di incidere sulla funzionalità ecologica e paesaggistica delle aree fluviali, risultando pertanto compatibile con le relative disposizioni di tutela. L'intervento è finalizzato a migliorare l'inserimento degli interventi edilizi all'interno di un contesto già urbanizzato e consolidato. Nel complesso, l'intervento, pur introducendo una minima trasformazione del suolo, si configura come un'operazione di qualificazione e ottimizzazione delle previsioni urbanistiche esistenti, coerente con il contesto e orientata a una migliore integrazione tra tessuto urbano e ambito agricolo limitrofo, senza prevedere alterazioni dei caratteri morfologici, ecologici e paesaggistici associati alla presenza del corso d'acqua in oggetto.**
Le valutazioni espresse all'articolo 14 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 2.3 delle N. di A. del PTCP – Laghi e corsi d'acqua	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
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). *Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.*	
<u>Indirizzi</u> *comma 6* 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	**L'intervento n. 1, relativo all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C, ricade all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. La previsione urbanistica non interessa di fatto superfici boscate né determina trasformazioni o frammentazioni di ambiti forestali riconducibili ai querceti di rovere individuati dal PPR. L'area oggetto di variante è infatti posta in continuità con il tessuto edificato esistente e risulta già inserita in un contesto antropizzato; pertanto, non si**

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; 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. *comma 7* 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.	**ravvisano interferenze significative con i valori ecologici e paesaggistici tutelati dal presente articolo.** **L'intervento n. 3, relativo all'introduzione di una specificazione normativa per l'area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio, relativa alla possibilità di monetizzazione degli standard, ricade all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. La modifica non comporta ampliamenti dell'area urbanistica né nuove previsioni edificatorie e pertanto non determina interferenze aggiuntive con le superfici forestali o con gli equilibri ecologici associati alle componenti boscate presenti nel territorio.** **L'intervento n. 5, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, ricade parzialmente all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. L'area oggetto di intervento non comporta trasformazioni dirette di superfici boscate riconducibili agli acero-tiglio-frassineti individuati dal PPR. La localizzazione lungo il margine infrastrutturato della borgata e le prescrizioni progettuali previste consentono di escludere interferenze significative con i valori ecologici e paesaggistici associati a tali formazioni forestali. In caso di interessamento di esemplari arborei degni di nota si procederà con le dovute compensazioni a norma di legge.** **L'intervento n. 7, relativo allo stralcio dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e alla contestuale individuazione dell'area terziaria 1.1/1/trca1/NI, ricade parzialmente all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. L'intervento non comporta trasformazioni dirette di superfici boscate riconducibili agli acero-tiglio-frassineti individuati dal PPR. In ogni caso, la significativa riduzione delle possibilità edificatorie e il mantenimento di ampie superfici non edificate consentono di escludere effetti negativi sui valori ecologici e paesaggistici associati alle componenti forestali presenti nel contesto territoriale.**
<u>Direttive</u> *comma 9* La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	**L'intervento n. 9, relativo all'ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico nel Capoluogo, ricade parzialmente all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. La previsione non comporta trasformazioni dirette di superfici boscate riconducibili agli acero-tiglio-frassineti individuati dal PPR. La localizzazione dell'intervento in ambito urbanizzato e l'assenza di nuove edificazioni significative consentono di escludere interferenze con i valori ecologici e paesaggistici associati alle componenti forestali.**
<u>Prescrizioni</u> *comma 11* 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	**L'intervento n. 13, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma nel capoluogo, ricade all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. L'intervento interessa un lotto già inserito nel tessuto**

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. *comma 12* 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. *comma 13* 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.	**edificabile del capoluogo e non determina riduzione o frammentazione di superfici forestali, né interferisce con gli elementi vegetazionali oggetto di salvaguardia.** **L'intervento n. 14, relativo all'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita in progetto, ricade all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. La rettifica interessa un ambito già considerato nel progetto originario e non determina nuove o più estese interferenze con le superfici forestali rispetto al quadro già analizzato. Eventuali incidenze risultano pertanto ricomprese nelle valutazioni ambientali e nelle misure di mitigazione già definite.**
Le valutazioni espresse all'articolo 16 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 2.2 delle N. di A. del PTCP – Boschi e Foreste	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Nella Tav.P4 sono rappresentate: *- 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.*	
<u>Direttive</u> *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.	**L'intervento n. 2, relativo allo stralcio di una porzione d'area a verde privato e alla riconversione della stessa in area agricola presso B.ta Fiandrini, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. La riconversione della superficie da verde privato inedificabile ad area agricola non comporta consumo di suolo, impermeabilizzazioni o modifiche fisiche dell'ambito interessato. L'intervento, anzi, riconosce e conferma la vocazione rurale dell'area, risultando compatibile con gli obiettivi di conservazione della permeabilità ecologica e di tutela dei caratteri agro-pastorali propri di tali contesti.** **L'intervento n. 5, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, ricade parzialmente all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. Pur comportando il consumo di una limitata porzione di suolo agricolo, integralmente contabilizzata e soggetta a compensazione, l'intervento introduce misure specifiche finalizzate al mantenimento della permeabilità del suolo e alla riduzione degli impatti ambientali. La modesta estensione dell'area e la sua funzione pubblica consentono di ritenere la**

	previsione compatibile con gli obiettivi di tutela della biopermeabilità e dei caratteri rurali del territorio. **L'intervento n. 8, relativo all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie rupicole. La previsione urbanistica non interessa di fatto elementi normati al presente articolo né determina trasformazioni o frammentazioni di ambiti rurali caratterizzati da elevata biopermeabilità. L'area oggetto di variante è infatti posta in continuità con il tessuto edificato esistente e risulta già inserita in un contesto antropizzato e urbanizzato; pertanto, non si ravvisano interferenze significative con i valori ecologici e paesaggistici tutelati dal presente articolo.** **L'intervento n. 9, relativo all'ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico nel Capoluogo, ricade parzialmente all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie rupicole. Pur determinando un consumo di suolo urbanisticamente contabilizzato e oggetto delle previste compensazioni, l'intervento mantiene sostanzialmente inalterate le condizioni di permeabilità delle superfici interessate, in particolare nell'ampliamento verso nord destinato a spazi verdi e ricreativi senza impermeabilizzazioni o nuove costruzioni. Le finalità pubbliche dell'opera e le modalità attuative previste risultano pertanto compatibili con gli obiettivi di tutela della biopermeabilità.** **L'intervento n. 10, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri, ricade parzialmente all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. Pur comportando il consumo di una limitata porzione di suolo agricolo, integralmente contabilizzata e soggetta a compensazione, l'intervento introduce misure specifiche finalizzate al mantenimento della permeabilità del suolo e alla riduzione degli impatti ambientali. La modesta estensione dell'area e la sua funzione pubblica consentono di ritenere la previsione compatibile con gli obiettivi di tutela della biopermeabilità e dei caratteri rurali del territorio.** **L'intervento n. 11, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. La modifica proposta non coinvolge praterie, prato-pascoli o cespuglieti, sviluppandosi esclusivamente in un ambito urbanistico**

	esistente e senza comportare sottrazione di superfici agricole o naturali, con conseguente assenza di effetti significativi sui valori ecologici tutelati. **L'intervento n. 12, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. Pur comportando il consumo di una limitata porzione di suolo agricolo, integralmente contabilizzata e soggetta a compensazione, l'intervento introduce misure specifiche finalizzate al mantenimento della permeabilità del suolo e alla riduzione degli impatti ambientali, quali la non variazione della capacità edificatoria attualmente assentita. La modesta estensione dell'area e la tipologia di intervento consentono di ritenere la previsione compatibile con gli obiettivi di tutela della biopermeabilità e dei caratteri rurali del territorio.** **L'intervento n. 14, relativo all'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita in progetto, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie rupicole. La modifica non comporta l'interessamento di nuovi ambiti naturali né un incremento delle trasformazioni territoriali previste. La limitata traslazione del tracciato non determina effetti aggiuntivi significativi sui valori ecologici e naturalistici tutelati.** **L'intervento n. 15, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del presente articolo in quanto riguarda un lotto già contiguo ad aree edificate, urbanizzato e risulta inserito all'interno della perimetrazione dei centri abitati oltre che intercluso tra aree edificate e viabilità esistenti. La riconversione a residenza non genera di fatto nuove espansioni urbanistiche né frammentazione del territorio, ma si limita a completare il tessuto residenziale esistente. In questo modo, l'operazione rispetta gli obiettivi dell'articolo, finalizzati a contenere la dispersione insediativa e a favorire una crescita ordinata e coerente del territorio. Non vengono di fatto interessati gli elementi normati al presente articolo.** **L'intervento n. 16, relativo alla riconversione di specifici lotti dalla destinazione residenziale di completamento ad altra destinazione residenziale di completamento, senza incremento della capacità edificatoria, presso B.ta Palazzo, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi**

	quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. L'intervento non interessa nuove superfici naturali o agricole e non comporta consumo di suolo aggiuntivo. La modifica si sviluppa infatti interamente su aree già ricomprese negli ambiti residenziali di completamento, senza incidere sui valori ecologici e sulla permeabilità del territorio tutelati dal Piano. **L'intervento n. 17, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. Pur comportando il consumo di una limitata porzione di suolo inedificabile, integralmente contabilizzata e soggetta a compensazione, l'intervento introduce misure specifiche finalizzate al mantenimento della permeabilità del suolo e alla riduzione degli impatti ambientali, quali la non variazione della capacità edificatoria attualmente assentita. La modesta estensione dell'area e la tipologia di intervento consentono di ritenere la previsione compatibile con gli obiettivi di tutela della biopermeabilità e dei caratteri rurali del territorio.** **L'intervento n. 18, relativo all'introduzione di una norma specifica afferente al rifugio Meira Garneri per il recupero di uno spazio accessorio esistente, ricade all'interno delle aree rurali di elevata biopermeabilità che vedono la presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti. La modifica non determina alcuna trasformazione delle superfici naturali circostanti né interferenze con gli elementi di pregio ambientale. L'intervento è infatti interamente confinato all'interno del fabbricato esistente e mantiene invariati gli equilibri ecologici e la permeabilità del territorio.**
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4 è rappresentata: *- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);* *- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);* *- rete ferroviaria storica (tema lineare).*	
Indirizzi *comma 2* Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	**L'intervento n. 1, relativo all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C, ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po). L'ambito ricade in prossimità dell'asse storico di collegamento tra la Valle Varaita, la Valle Maira e il confine francese. Tuttavia, la limitata entità dell'intervento, la sua collocazione lungo un tratto già urbanizzato di Via Roma e la continuità con l'edificato esistente non comportano alterazioni del tracciato storico, della sua leggibilità o della relativa percezione paesaggistica. L'intervento può pertanto ritenersi compatibile con le finalità di tutela e valorizzazione della viabilità storica.**

	L'intervento n. 3, relativo all'introduzione di una specificazione normativa per l'area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio, relativa alla possibilità di monetizzazione degli standard, ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po). L'intervento non introduce alcuna trasformazione fisica del territorio e non interferisce con i tracciati storici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale. La modifica normativa proposta risulta quindi priva di effetti sui valori storico-culturali e percettivi della rete viaria tutelata.
Direttive *comma 4* Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	**L'intervento n. 13, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma nel capoluogo, ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po). L'incremento edificatorio introdotto non interferisce con il tracciato storico individuato dal PPR né ne compromette la leggibilità, la fruizione o i caratteri percettivi, mantenendo inalterato il rapporto tra l'insediamento esistente e gli elementi infrastrutturali di interesse storico.** **L'intervento n. 15, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po). L'incremento edificatorio introdotto non interferisce con il tracciato storico individuato dal PPR né ne compromette la leggibilità, la fruizione o i caratteri percettivi, mantenendo inalterato il rapporto tra l'insediamento esistente e gli elementi infrastrutturali di interesse storico.**
Le valutazioni espresse all'articolo 22 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 3.11 delle N. di A. del PTCP – Rete ferroviaria e per l'articolo 3.13 delle N. di A. del PTCP – Rete stradale	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - *sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);* - *nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);* - *presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).*	
Direttive *comma 4* I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi	**L'intervento n. 5, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, ricade nei pressi di uno dei nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (Sistema delle frazioni e borgate sui versanti della Valle). L'intervento contribuisce a migliorare l'accessibilità e la fruibilità della Borgata Becetto senza alterarne i caratteri storici e**

cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico. *comma 5* I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso: a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche); b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari; c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni; d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica; e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale; f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.	**insediativi. La regolamentazione della sosta veicolare riduce le situazioni di degrado e disordine lungo la viabilità di accesso, favorendo una valorizzazione più ordinata del nucleo alpino e delle sue funzioni residenziali, ricettive e culturali.** **L'intervento n. 17, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade nei pressi di sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (Sampeyre). L'intervento non interessa edifici o manufatti di riconosciuto valore storico-documentario. Al contrario, la disciplina specifica introdotta per il fabbricato esistente consente la riqualificazione di una struttura priva di elementi di pregio e in condizioni di degrado, contribuendo al miglioramento della qualità complessiva dell'insediamento senza compromettere i valori storici tutelati.**
Le valutazioni espresse all'articolo 25 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 2.11 delle N. di A. del PTCP – Paesaggi agrari di interesse culturale	
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.*	
<u>Direttive</u> *comma 3* I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:	**L'intervento n. 2, relativo allo stralcio di una porzione d'area a verde privato e alla riconversione della stessa in area agricola presso B.ta Fiandrini, ricade nei pressi di infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna**

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 storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali 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.	**(Sampeyre). La variante non interessa direttamente infrastrutture o attrezzature turistiche e non determina effetti tali da comprometterne la funzionalità, la fruizione o la percezione paesaggistica. La modifica proposta riguarda esclusivamente un adeguamento della classificazione urbanistica di un ambito rurale consolidato e risulta pertanto compatibile con gli obiettivi di valorizzazione del sistema turistico montano individuati dal PPR.** **L'intervento n. 10, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri, ricade nei pressi di infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre). La variante non interessa direttamente infrastrutture o attrezzature turistiche e non determina effetti tali da comprometterne la funzionalità, la fruizione o la percezione paesaggistica. L'intervento introduce misure specifiche finalizzate al mantenimento della permeabilità del suolo e alla riduzione degli impatti ambientali. La modesta estensione dell'area e la sua funzione pubblica consentono di ritenere la previsione compatibile con gli obiettivi di valorizzazione del sistema turistico montano individuati dal PPR.** **L'intervento n. 11, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini, ricade nei pressi di infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre). L'intervento, per natura, dimensioni e localizzazione, non determina interferenze con le strutture destinate al loisir e al turismo presenti nel territorio comunale, risultando privo di effetti negativi sui relativi valori paesaggistici.**
<u>Prescrizioni</u> *comma 4* 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 storico critica comparata, ed essere	**L'intervento n. 18, relativo all'introduzione di una norma specifica afferente al rifugio Meira Garneri per il recupero di uno spazio accessorio esistente, ricade nei pressi di infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre). L'intervento appare coerente con le finalità del Piano, in quanto consente il miglioramento funzionale di un rifugio alpino già esistente e stabilmente inserito nel sistema turistico del territorio comunale, senza alterarne le caratteristiche edilizie e paesaggistiche né determinare ampliamenti della struttura.**

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.	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);* *- percorsi panoramici (tema lineare);* *- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);* *- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);* *- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);* *- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);* *- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).* *Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.*	
<u>Direttive</u> *comma 3* In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a: a. (…) b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. e. (…)	**L'intervento n. 1, relativo all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C, ricade nei pressi di un tratto di percorso panoramico (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino). L'area interessata dalla variante non introduce elementi di particolare impatto visivo rispetto alle visuali percepite dal percorso panoramico individuato dal PPR. La nuova edificazione si inserisce infatti all'interno del margine urbano consolidato, senza determinare l'occupazione di nuovi versanti liberi o l'interruzione di visuali di pregio. Le trasformazioni previste risultano pertanto compatibili con la tutela dei caratteri percettivi e panoramici del tracciato.** **L'intervento n. 3, relativo all'introduzione di una specificazione normativa per l'area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio, relativa alla possibilità di monetizzazione degli standard, ricade nei pressi di un tratto di percorso panoramico (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino). La variante non modifica le caratteristiche dell'edificazione ammissibile né il quadro paesaggistico percepibile dalla viabilità panoramica. Non si determinano pertanto alterazioni delle visuali, del paesaggio percepito o dei valori scenici riconosciuti dal Piano.** **L'intervento n. 13, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma nel capoluogo, ricade nei pressi di un tratto di percorso panoramico (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino). Il limitato incremento volumetrico previsto, inserito in un contesto già previsto dal piano come residenziale, non altera in maniera apprezzabile le visuali percepibili dalla SP105 né incide sui caratteri paesaggistici e percettivi riconosciuti dal Piano.** **L'intervento n. 15, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, ricade nei pressi di un tratto di percorso panoramico (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino). L'incremento volumetrico previsto, inserito in un contesto già**

	urbanizzato, non altera in maniera apprezzabile le visuali percepibili dalla SP105 né incide sui caratteri paesaggistici e percettivi riconosciuti dal Piano.
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- 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 edificati 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).*	
<u>Direttive</u> *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.	**L'intervento n. 5, relativo all'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, ricade all'interno di sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza SC2 (Fascia di versante a nord di Sampeyre da Colletto alla Costa del Feil) nell'ambito di importanti relazioni visive tra insediamento e contesto. La previsione, posta in adiacenza al nucleo edificato e lungo un asse viario già esistente, non introduce elementi tali da compromettere la leggibilità del rapporto tra la borgata e il versante montano. Le prescrizioni relative ai materiali, alla permeabilità e all'inserimento paesaggistico consentono di contenere l'impatto percettivo dell'opera e di preservare le relazioni visive tutelate dal PPR.**
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).*	
<u>Direttive</u> *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	**L'intervento n. 14, relativo all'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita in progetto, ricade all'interno di aree rurali di specifico interesse paesaggistico nonché di aree sommitali costituenti fondali e skyline SV1 (Versanti di Sampeyre, Melle). L'intervento non modifica la funzione, la consistenza o la percezione complessiva dell'infrastruttura nel paesaggio montano. Lo spostamento di pochi metri del tracciato non produce alterazioni apprezzabili dei profili panoramici e dei caratteri scenici riconosciuti dal Piano.**

(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 nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
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).	
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.	**L'intervento n. 16, relativo alla riconversione di specifici lotti dalla destinazione residenziale di completamento ad altra destinazione residenziale di completamento, senza incremento della capacità edificatoria, presso B.ta Palazzo, ricade all'interno dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). La proposta risulta coerente con gli obiettivi di riordino e qualificazione del patrimonio insediativo esistente, in quanto favorisce la semplificazione attuativa di previsioni già vigenti senza alterare il dimensionamento urbanistico complessivo né modificare i caratteri morfologici del tessuto edificato di B.ta Palazzo.**
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.	**L'intervento n. 17, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria, ricade all'interno dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). L'intervento risulta coerente con gli obiettivi di riordino e qualificazione del costruito esistente. La maggiore flessibilità localizzativa degli interventi edilizi e la possibilità di recuperare un edificio incongruo favoriscono infatti una migliore integrazione tra il nucleo edificato, gli spazi aperti e il contesto agricolo circostante, senza alterare il dimensionamento urbanistico complessivo.**
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	

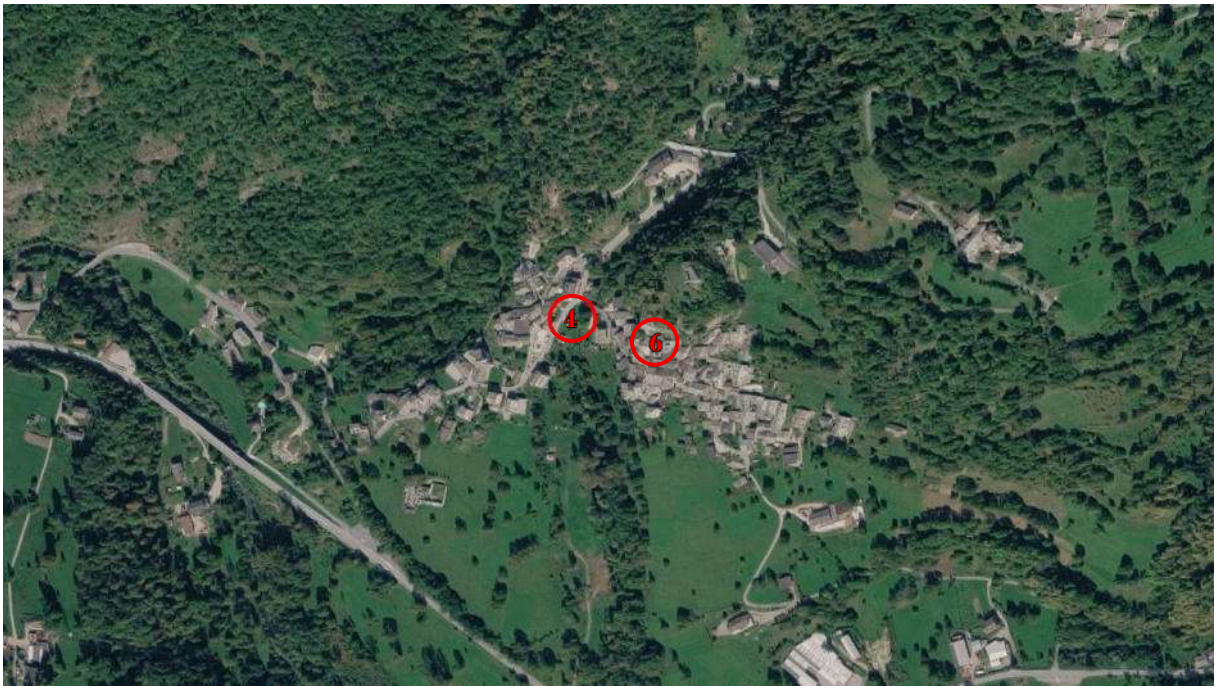
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); *- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);* *- m.i. 12 villaggi di montagna (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*).	
Direttive *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: 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; b. 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.); 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.	**L'intervento n. 4, relativo all'introduzione di una norma specifica in un'area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore, ricade all'interno dei villaggi di montagna (m.i.12). La proposta risulta particolarmente coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei nuclei storici montani. La demolizione e ricostruzione dei box esistenti secondo tipologie, materiali e forme compatibili con il contesto locale consente infatti di migliorare la qualità architettonica e paesaggistica dell'ambito, eliminando manufatti incongrui e favorendo una maggiore integrazione con i caratteri tradizionali del borgo.** **L'intervento n. 6, relativo al puntuale incremento della capacità edificatoria per un fabbricato esistente presso B.ta Rore, ricade all'interno dei villaggi di montagna (m.i.12). L'intervento appare pienamente coerente con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione dei villaggi di montagna, poiché promuove il riuso di spazi già edificati senza alterare i caratteri tipologici, architettonici e percettivi del nucleo storico di Borgata Rore. L'assenza di modifiche alla sagoma e ai prospetti consente di preservare l'identità insediativa e il valore testimoniale del patrimonio costruito. La morfologia insediativa in oggetto risulta dunque consona alla modifica introdotta.** **L'intervento n. 15, relativo all'ampliamento superficiale dell'ambito residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, ricade all'interno dei villaggi di montagna (m.i.12). L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del presente articolo in quanto riguarda un lotto già contiguo ad aree edificate, urbanizzato e risulta inserito all'interno della perimetrazione dei centri abitati oltre che intercluso tra aree edificate e viabilità esistenti. La riconversione a residenza non genera di fatto nuove espansioni urbanistiche né frammentazione del territorio, ma si limita a completare il tessuto residenziale esistente. In questo modo, l'operazione rispetta gli obiettivi dell'articolo, finalizzati a contenere la dispersione insediativa e a favorire una crescita ordinata e coerente del territorio. La costruzione prevista dovrà essere realizzata seguendo le indicazioni progettuali e regolamentari che ne garantiranno l'armonia con le tipologie edilizie e le caratteristiche formali del contesto montano circostante. La modifica favorisce l'integrazione del lotto nel contesto urbano, preservando la continuità del tessuto edilizio e assicurando un uso sostenibile e ordinato del territorio. La**

	morfologia insediativa in oggetto risulta dunque consona alla modifica introdotta. **L'intervento n. 18, relativo all'introduzione di una norma specifica afferente al rifugio Meira Garneri per il recupero di uno spazio accessorio esistente, ricade in un'area che vede la presenza di alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (m.i.15). La variante risulta compatibile poiché favorisce il mantenimento e la funzionalità di un edificio esistente attraverso il recupero di spazi già presenti all'interno della sagoma, senza modificarne la volumetria, la configurazione architettonica o il rapporto con il contesto paesaggistico di alta montagna.**
Le valutazioni espresse all'articolo 40 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 3.3 delle N. di A. del PTCP – Insediamento rurale	

Schede di approfondimento
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



Sampeyre capoluogo, B.ta Martini, B.ta Palazzo, B.ta Fiandrini



B.ta Rore e B.ta Borgo Rore



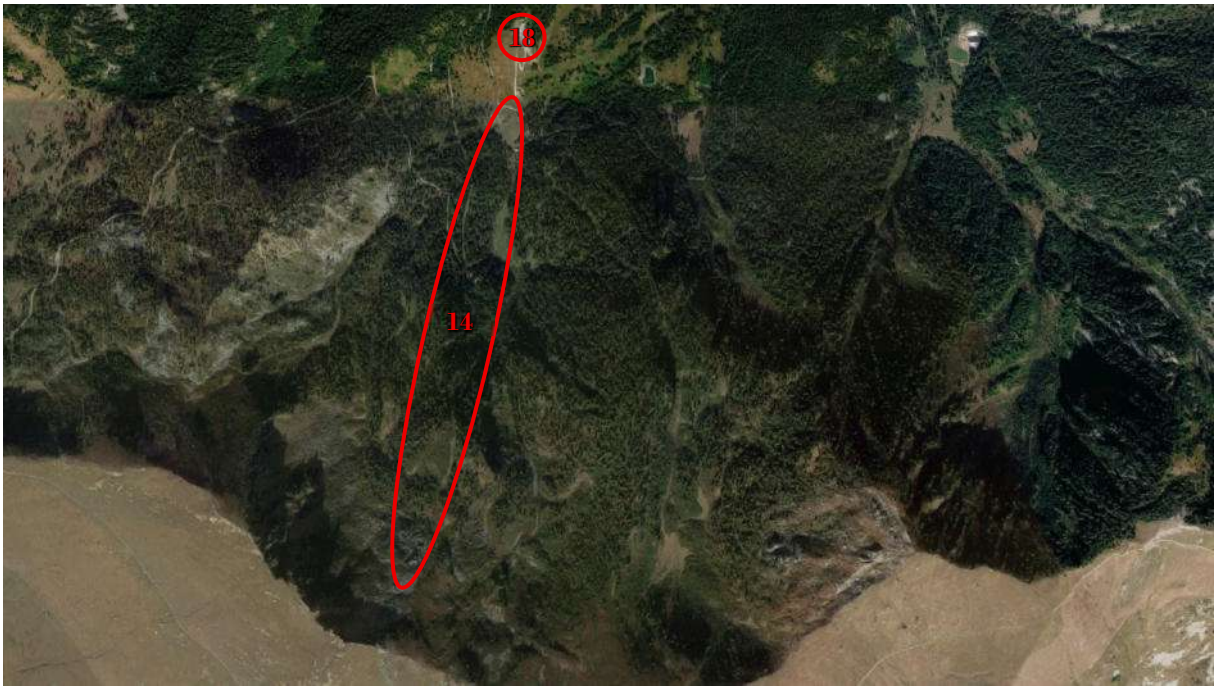
B.ta Calchesio



B.ta Boeri



B.ta Becetto

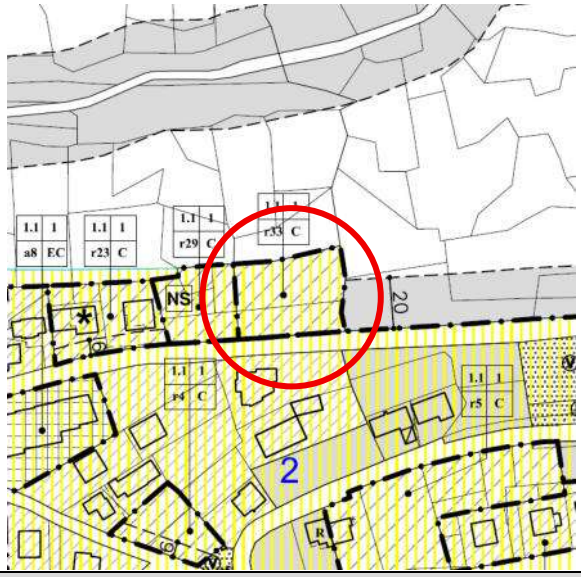
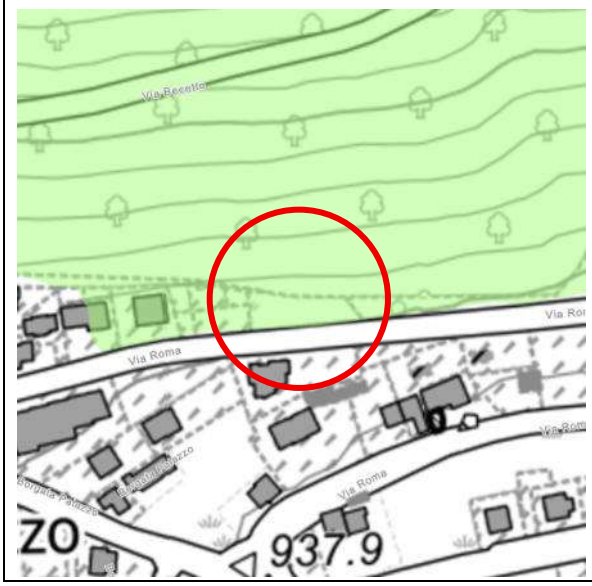
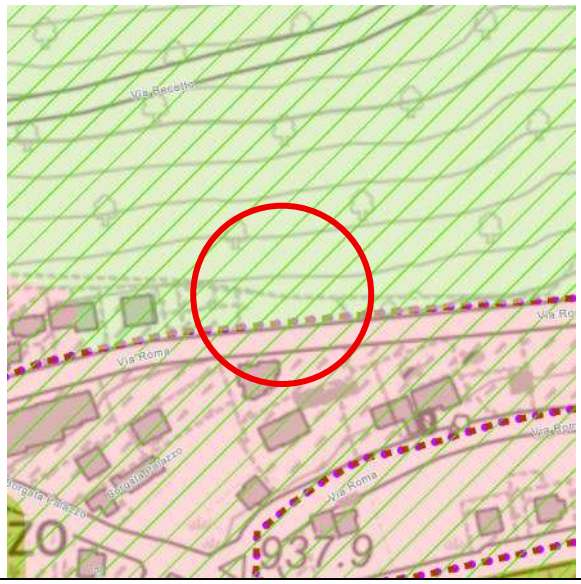


Sud del territorio, Grangia Garneri

1) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo
2) Stralcio area a verde privato e riconversione in area agricola presso B.ta Fiandrini
3) Specificazione normativa per area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio
4) Introduzione norma specifica in area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore
5) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto
6) Puntuale incremento della capacità edificatoria per fabbricato esistente presso B.ta Rore
7) Stralcio area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e contestuale individuazione area terziaria 1.1/1/trca1/NI
8) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo
9) Ampliamento area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo
10) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri
11) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini
12) Ampliamento superficiale area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria
13) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma, Capoluogo
14) Aggiornamento tratto di impianto di risalita in progetto
15) Ampliamento area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio
16) Riconversione specifici lotti da destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r18/C a 1.1/1/r19/C senza incremento della capacità edificatoria presso B.ta Palazzo
17) Ampliamento area residenziale 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria e introduzione norma specifica per recupero singolo fabbricato
18) Introduzione norma specifica fabbricato rifugio Meira Garneri per recupero spazio accessorio esistente
19) integrazione normativa art. 39, c. 3, let. b) *(non approfondita al presente punto)*

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (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 (Querceti di rovere)	- Aree di montagna - Territori a prevalente copertura boscata - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po) - Percorsi panoramici (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

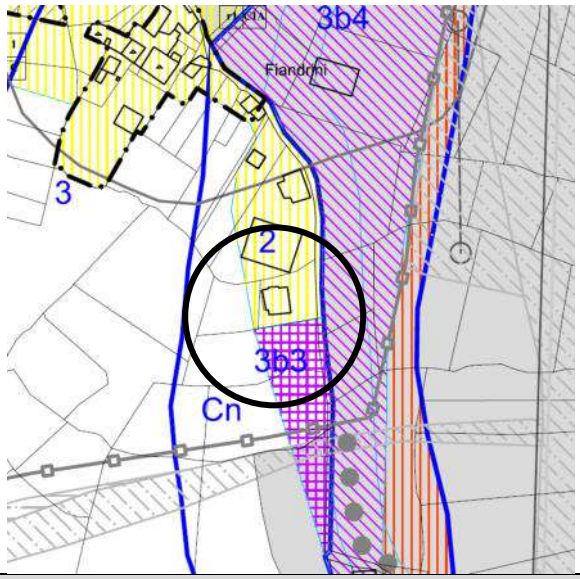
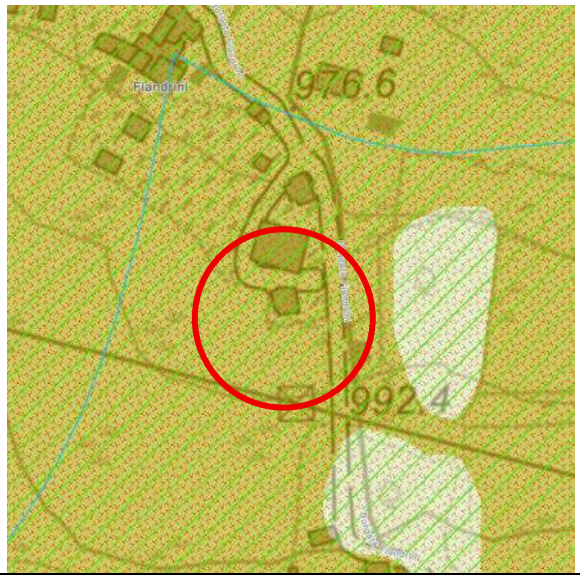
L'intervento riguarda l'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C. Nel complesso, la previsione risulta coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto privilegia il completamento del tessuto urbanizzato rispetto all'espansione dispersa, limita il consumo di suolo a una superficie contenuta e computata ai fini della compensazione, utilizza infrastrutture già esistenti e prevede una clausola di decadenza della trasformazione qualora l'intervento non venga attuato entro cinque anni. Tali elementi consentono di ritenere l'intervento compatibile con i principi di tutela del paesaggio, di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e di contenimento dell'urbanizzazione diffusa perseguiti dal PPR.

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)

Stralcio area a verde privato e riconversione in area agricola presso B.ta Fiandrini

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):* - nessun bene interessato	- Aree di montagna - Praterie - prato-pascoli - cespuglieti - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

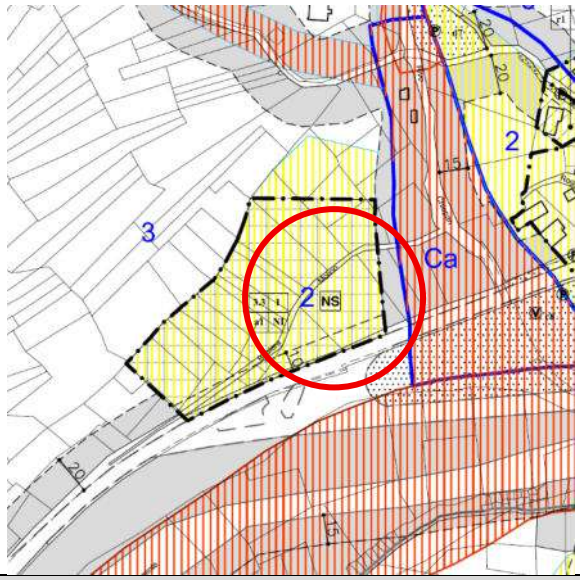
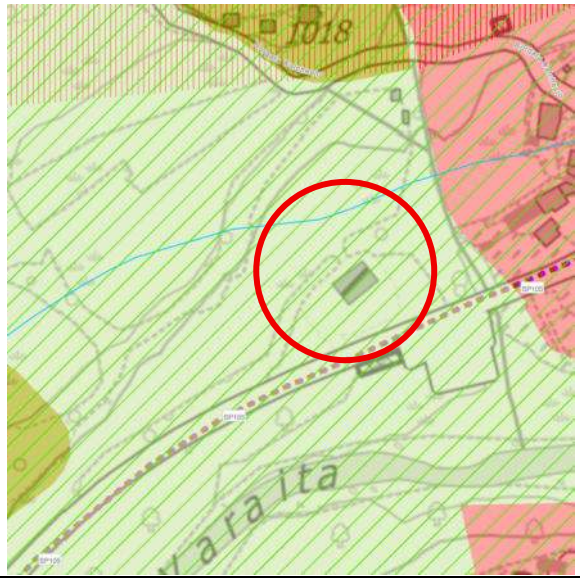
L'intervento riguarda lo stralcio di una porzione d'area a verde privato e la riconversione della stessa in area agricola presso B.ta Fiandrini. Nel suo complesso, l'intervento risulta coerente con gli indirizzi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non determina nuove pressioni insediative, non comporta alterazioni dei caratteri paesaggistici esistenti e non produce consumo di suolo. La variante si configura come un mero aggiornamento cartografico e normativo finalizzato ad allineare le previsioni urbanistiche alla situazione reale dei luoghi, rafforzando la coerenza tra pianificazione e assetto territoriale 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)

Specificazione normativa per area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Varaita	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Varaita) - Territori a prevalente copertura boscata - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po) - Percorsi panoramici (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

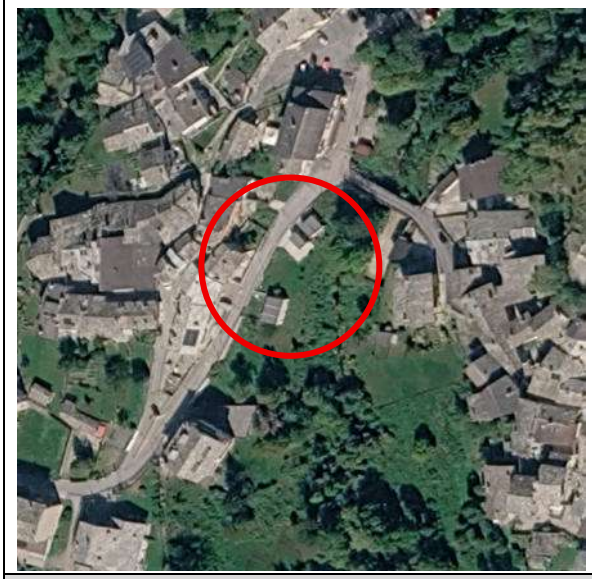
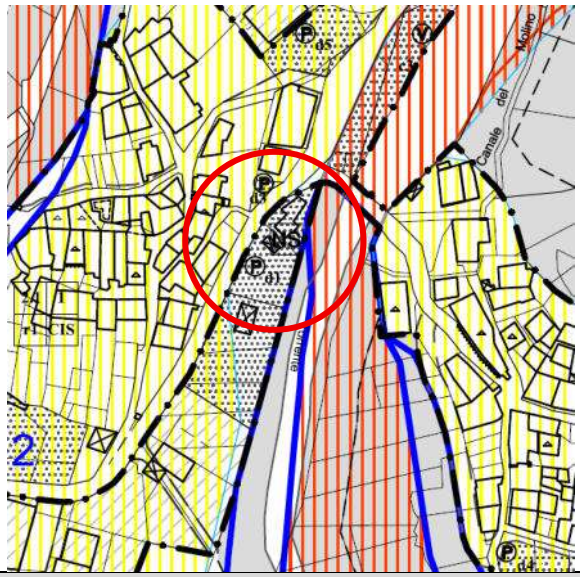
L'intervento riguarda l'introduzione di una specificazione normativa per l'area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio, relativa alla possibilità di monetizzazione degli standard. L'intervento risulta pienamente coerente con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte, configurandosi come una modifica esclusivamente gestionale e procedurale finalizzata a semplificare l'attuazione di previsioni urbanistiche già vigenti. L'assenza di variazioni della capacità edificatoria, del consumo di suolo e delle trasformazioni territoriali consente di escludere effetti significativi sulle componenti paesaggistiche e ambientali tutelate dal PPR.

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)

Introduzione norma specifica in area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Rore - Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Acero-tiglio-frassineti)	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Rore) - Villaggi di montagna (m.i.12)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

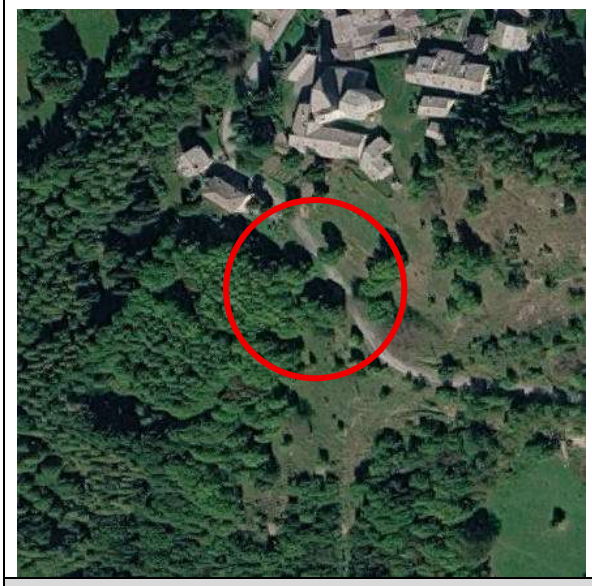
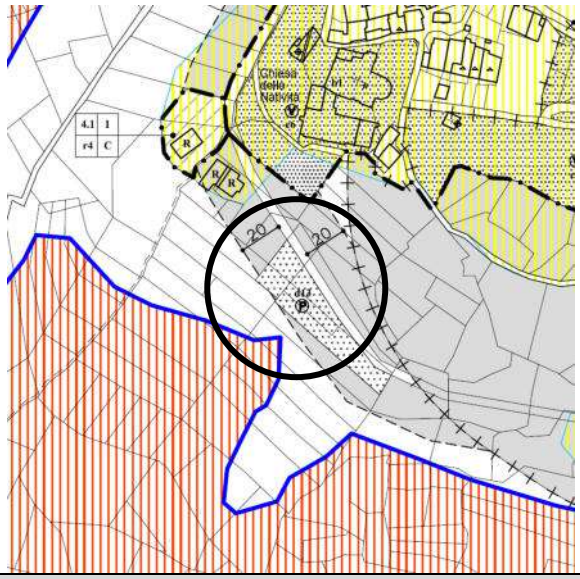
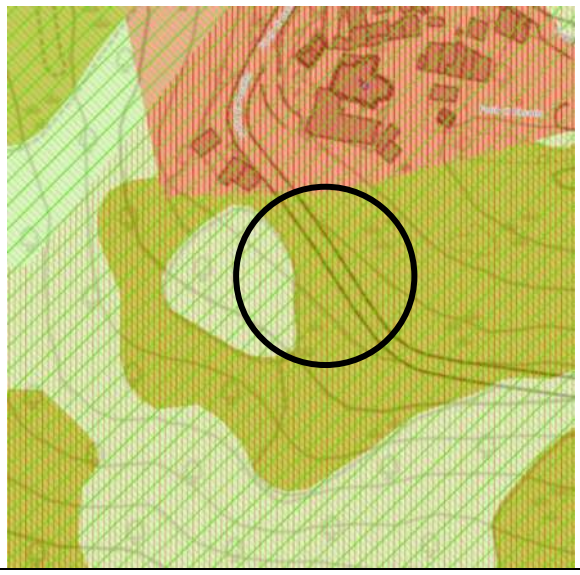
L'intervento riguarda l'introduzione di una norma specifica in un'area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore. L'intervento appare pienamente compatibile con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e al miglioramento della qualità paesaggistica degli spazi urbanizzati. L'assenza di nuovo consumo di suolo, l'invarianza delle funzioni urbanistiche e il recupero di manufatti privi di valore contribuiscono al perseguimento degli obiettivi di tutela, valorizzazione e qualificazione del paesaggio insediativo montano previsti dal PPR.

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)

Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (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 (Acero-tiglio-frassineti)	- Aree di montagna - Territori a prevalente copertura boscata - Praterie - prato-pascoli - cespuglieti - Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (Sistema delle frazioni e borgate sui versanti della Valle) - Relazioni visive tra insediamento e contesto – Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza SC2 (Fascia di versante a nord di Sampeyre da Colletto alla Costa del Feil)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

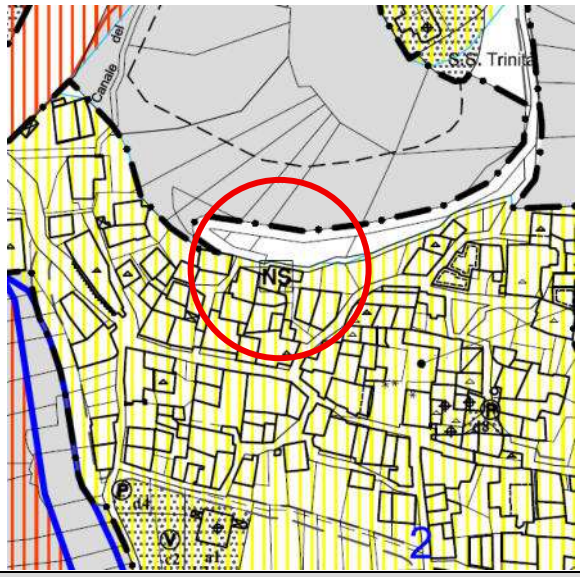
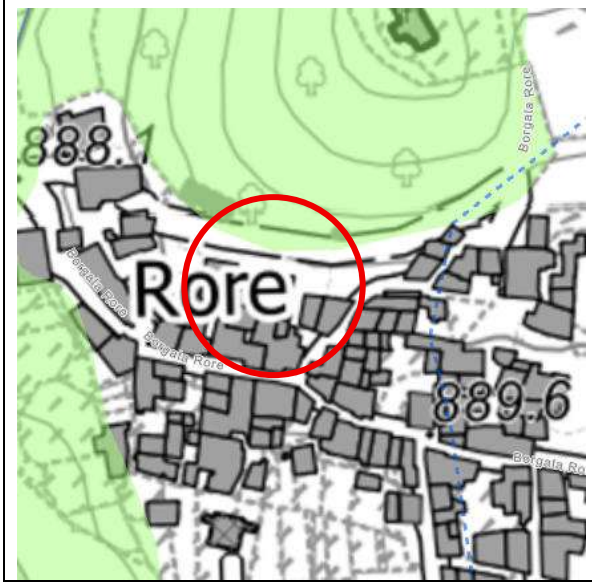
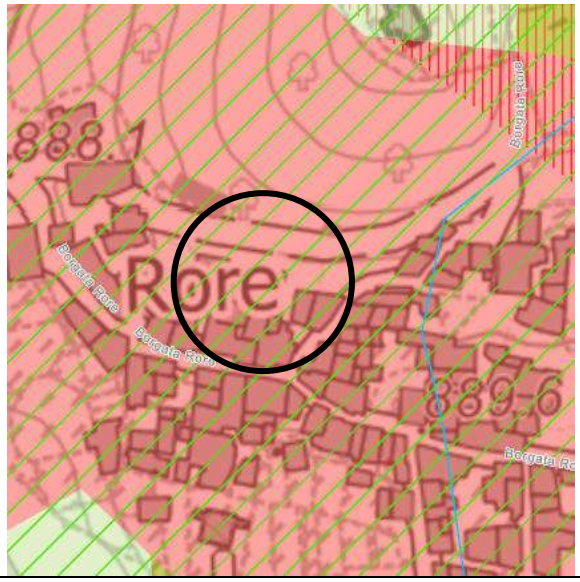
L'intervento riguarda l'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto. Nel complesso, l'intervento risulta coerente con gli indirizzi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto risponde a esigenze di interesse pubblico legate alla sicurezza e alla fruizione sostenibile del territorio, concentra le trasformazioni in prossimità dell'edificato esistente, contabilizza e compensa il consumo di suolo generato e prevede specifiche misure progettuali volte alla tutela dei valori paesaggistici e ambientali del contesto montano.

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)

Puntuale incremento della capacità edificatoria per fabbricato esistente presso B.ta Rore

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Rore	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Rore) - Villaggi di montagna (m.i.12)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

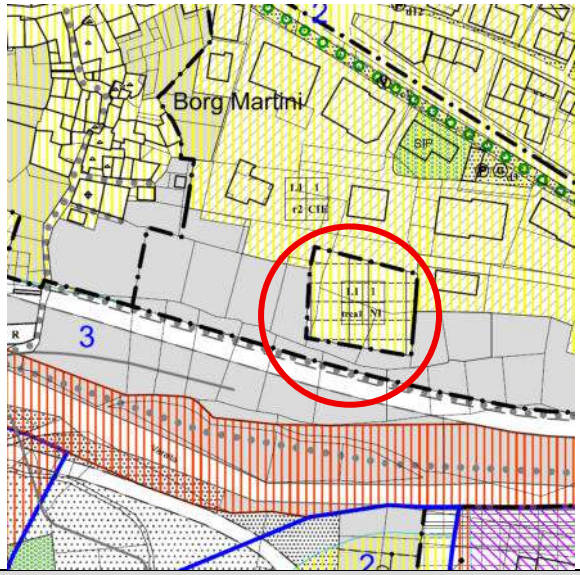
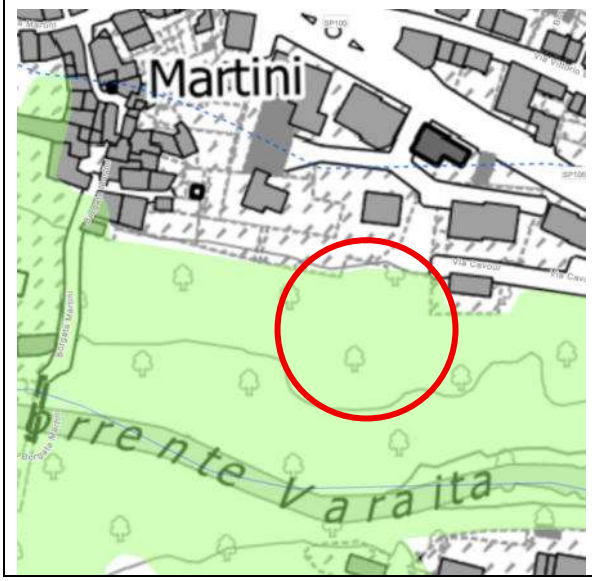
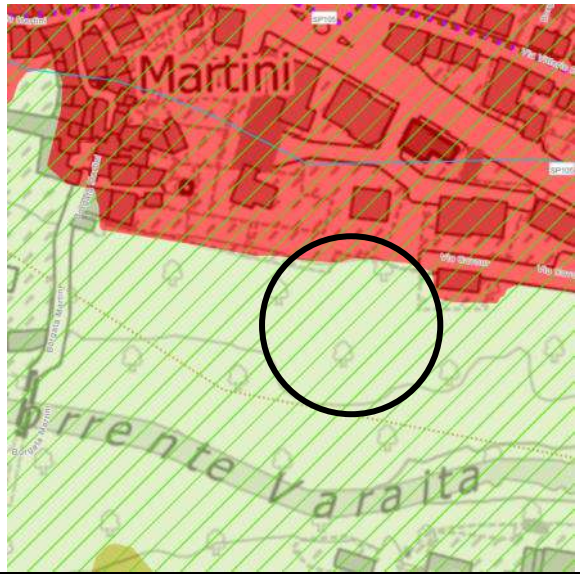
L'intervento riguarda il puntuale incremento della capacità edificatoria per un fabbricato esistente presso B.ta Rore. Nel complesso, la previsione risulta pienamente compatibile con gli indirizzi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non comporta consumo di suolo, non produce alterazioni del paesaggio né incrementi dell'impatto visivo e privilegia il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente. L'intervento rappresenta una forma di uso sostenibile delle risorse insediative già disponibili, nel rispetto dei valori storici, paesaggistici e ambientali del contesto montano.

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)

Stralcio area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e contestuale individuazione area terziaria 1.1/1/trca1/NI

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Varaita - Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Acero-tiglio-frassineti)	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Varaita) - Territori a prevalente copertura boscata

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

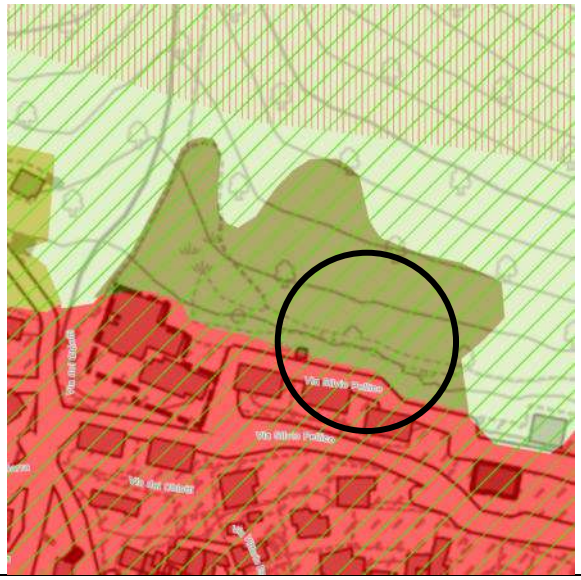
L'intervento riguarda lo stralcio dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e la contestuale individuazione dell'area terziaria 1.1/1/trca1/NI. Nel complesso, l'intervento risulta pienamente coerente con gli indirizzi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto riduce il carico urbanistico previsto dal Piano vigente, amplia le superfici sottoposte a regime di inedificabilità e favorisce il mantenimento della permeabilità del suolo e dei caratteri paesaggistici del territorio montano. La limitata introduzione della funzione turistico-ricettiva, localizzata in continuità con il tessuto edificato esistente, risponde inoltre agli obiettivi di valorizzazione sostenibile delle risorse territoriali e di promozione di forme di sviluppo compatibili con il contesto ambientale.

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)

Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):* - nessun bene interessato	- Aree di montagna - Praterie rupicole

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

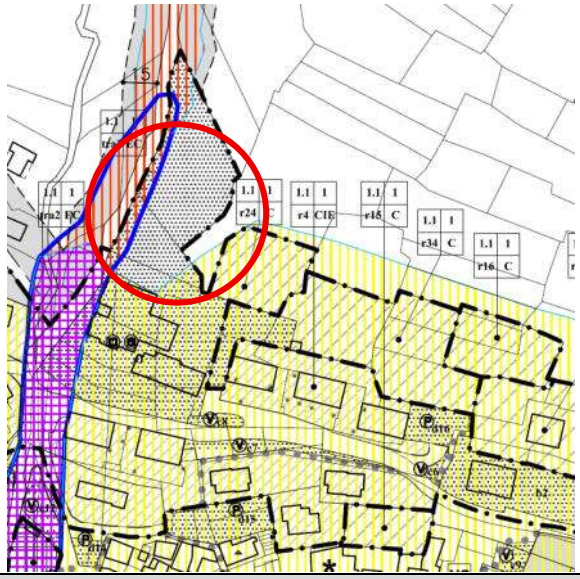
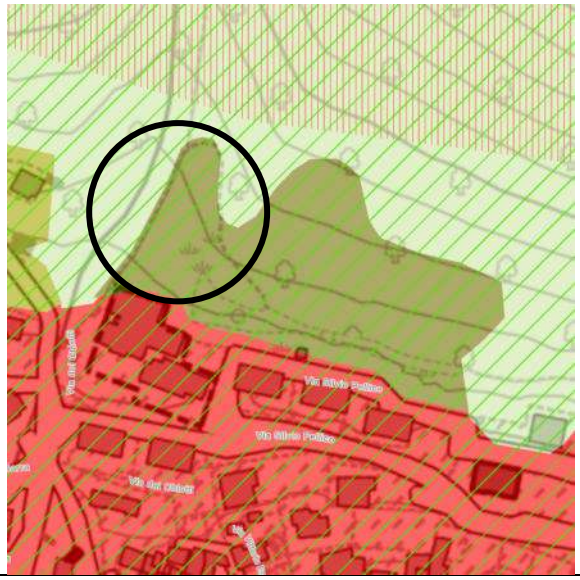
L'intervento riguarda l'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C. Nel complesso, la previsione risulta coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto privilegia il completamento del tessuto urbanizzato rispetto all'espansione dispersa, limita il consumo di suolo a una superficie contenuta e computata ai fini della compensazione, utilizza infrastrutture già esistenti. Tali elementi consentono di ritenere l'intervento compatibile con i principi di tutela del paesaggio, di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e di contenimento dell'urbanizzazione diffusa perseguiti dal PPR.

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)

Ampliamento area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (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 (Acero-tiglio-frassineti)	- Aree di montagna - Territori a prevalente copertura boscata - Praterie rupicole

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

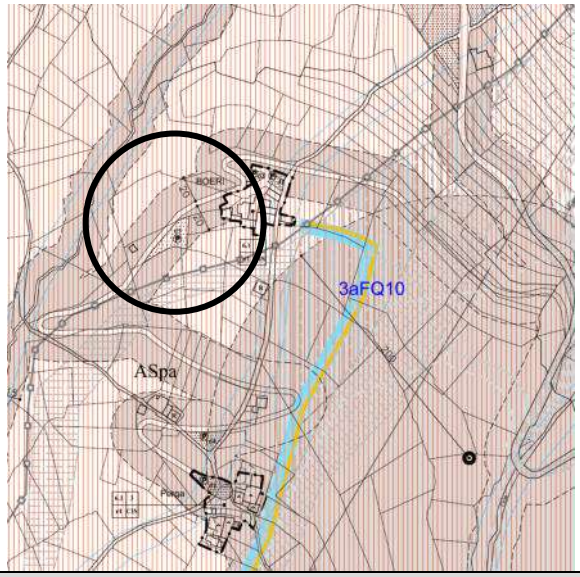
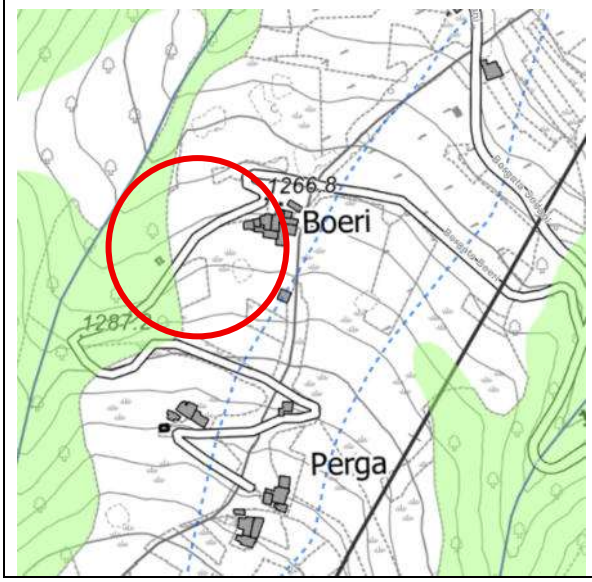
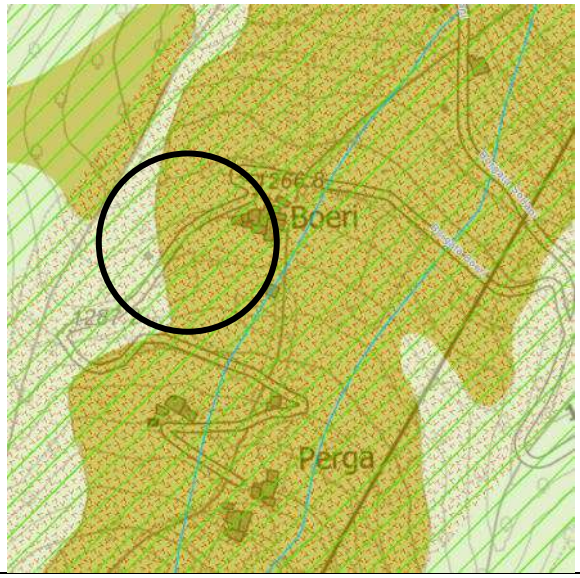
L'intervento riguarda l'ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico nel Capoluogo. Nel complesso, l'intervento risulta coerente con gli indirizzi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto persegue obiettivi di interesse pubblico legati al miglioramento dei servizi scolastici, concentra le trasformazioni in continuità con il centro abitato esistente, prevede la compensazione del consumo di suolo e limita gli impatti ambientali attraverso il mantenimento di ampie superfici permeabili destinate a verde e alla fruizione collettiva.

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)

Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Rio Sant'Anna	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Rio Sant'Anna) - Praterie - prato-pascoli - cespuglieti - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

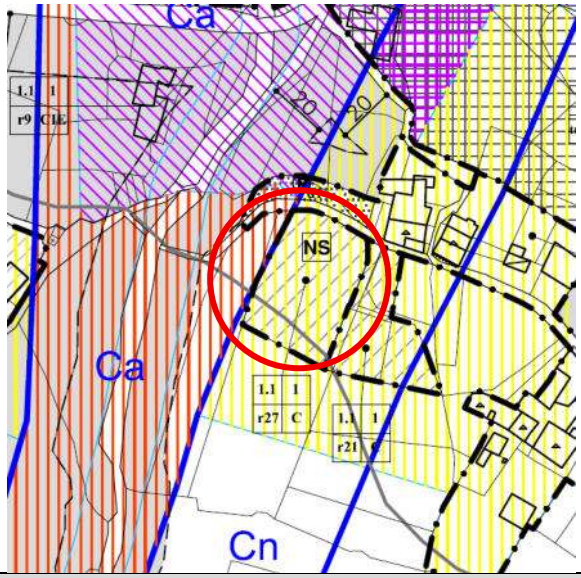
L'intervento riguarda l'individuazione di un'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri. Nel complesso, l'intervento risulta coerente con gli indirizzi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto risponde a esigenze di interesse pubblico legate alla sicurezza e alla fruizione sostenibile del territorio, concentra le trasformazioni in prossimità dell'edificato esistente, contabilizza e compensa il consumo di suolo generato e prevede specifiche misure progettuali volte alla tutela dei valori paesaggistici e ambientali del contesto montano.

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)

Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Rio del Cros	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Rio del Cros) - Praterie - prato-pascoli - cespuglieti - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

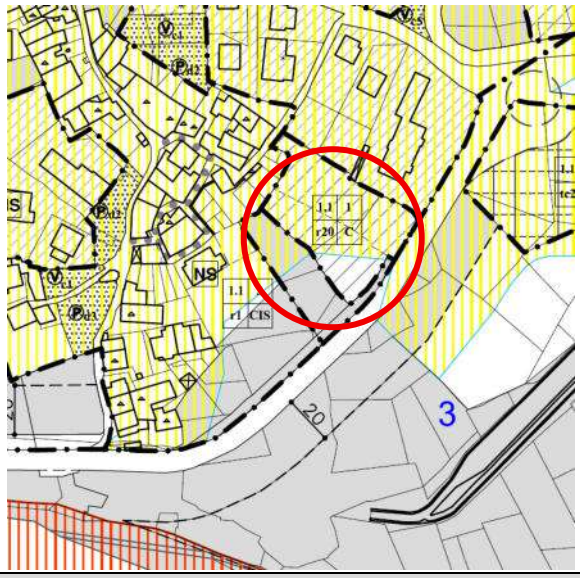
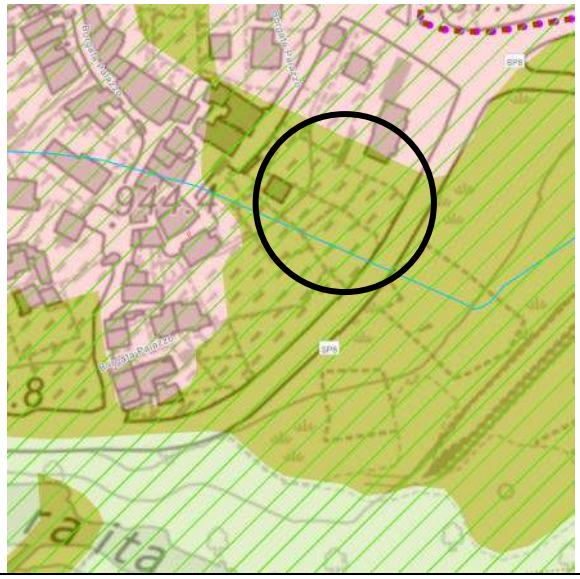
L'intervento riguarda il puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini. La proposta risulta coerente con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto configura un intervento puntuale di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica e funzionale dell'ambito esistente, senza introdurre nuovo consumo di suolo, senza modificare la destinazione urbanistica dell'area e nel rispetto dell'equilibrio paesaggistico del contesto di riferimento.

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. 12)

Ampliamento superficiale area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Varaita	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Varaita) - Praterie - prato-pascoli - cespuglieti

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

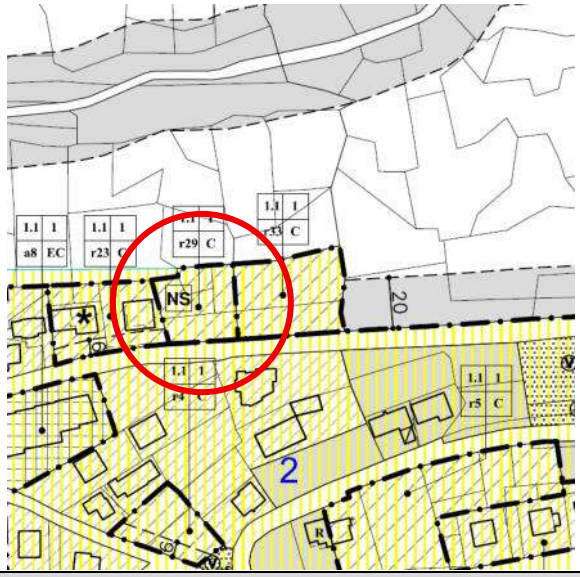
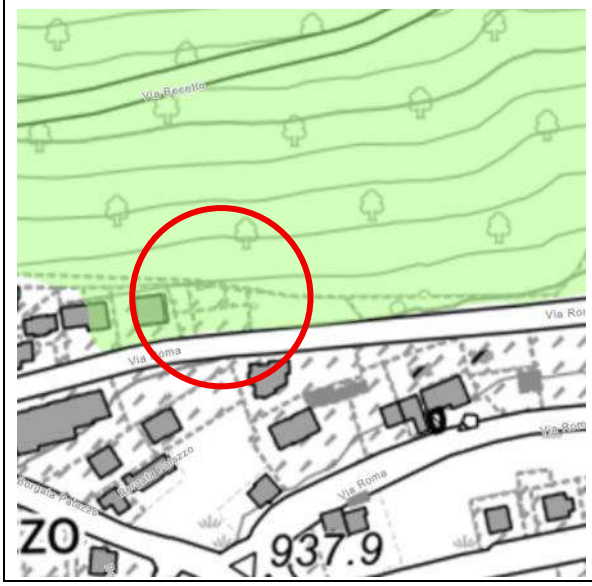
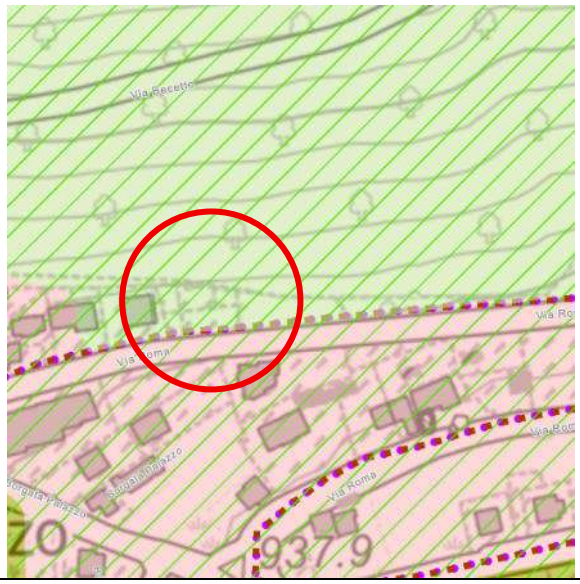
L'intervento riguarda l'ampliamento superficiale dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo, senza incremento della capacità edificatoria. Nel complesso, la previsione risulta coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto privilegia il completamento del tessuto urbanizzato rispetto all'espansione dispersa, limita il consumo di suolo a una superficie contenuta e computata ai fini della compensazione, utilizza infrastrutture già esistenti e prevede il mantenimento dell'attuale capacità edificatoria. Tali elementi consentono di ritenere l'intervento compatibile con i principi di tutela del paesaggio, di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e di contenimento dell'urbanizzazione diffusa perseguiti dal PPR.

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. 13)

Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma, Capoluogo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (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 (Acero-tiglio-frassineti)	- Aree di montagna - Territori a prevalente copertura boscata - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po) - Percorsi panoramici (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

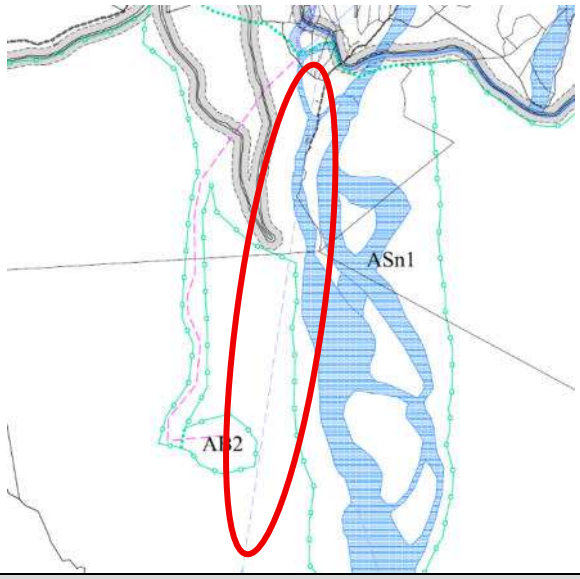
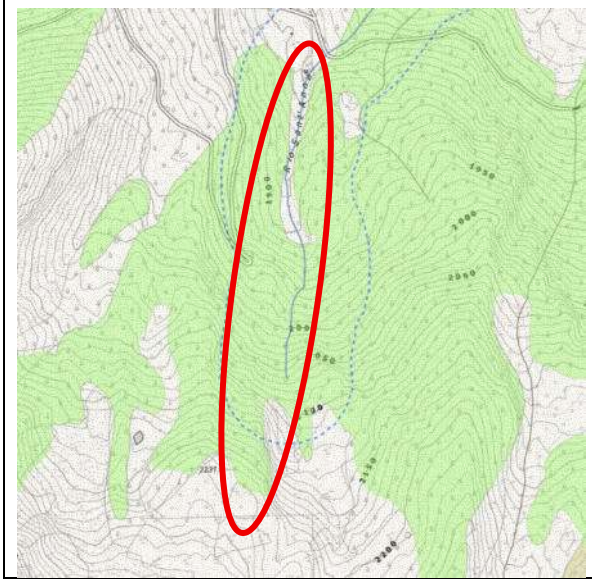
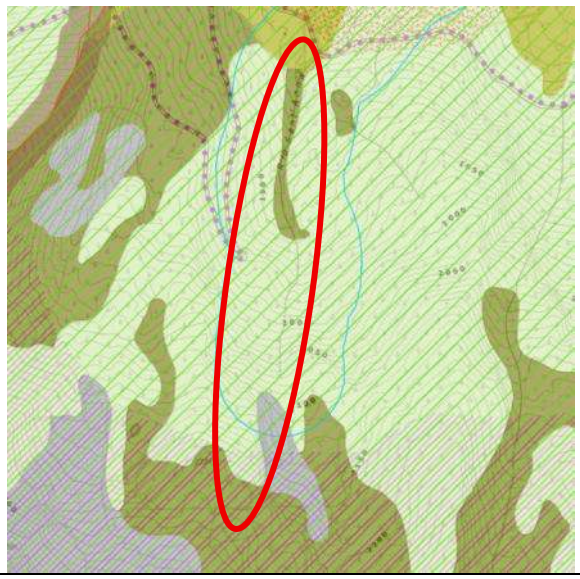
L'intervento riguarda il puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma, nel capoluogo. La proposta risulta coerente con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto configura un intervento puntuale di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica e funzionale dell'ambito esistente, senza introdurre nuovo consumo di suolo, senza modificare la destinazione urbanistica dell'area e nel rispetto dell'equilibrio paesaggistico del contesto di riferimento.

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. 14)

Aggiornamento tratto di impianto di risalita in progetto

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Rio Sant'anna - Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina - Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Lariceti e cembrete)	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Rio Sant'anna) - Territori a prevalente copertura boscata - Praterie rupicole - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico – Aree sommitali costituenti fondali e skyline SV1 (Versanti di Sampeyre, Melle)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

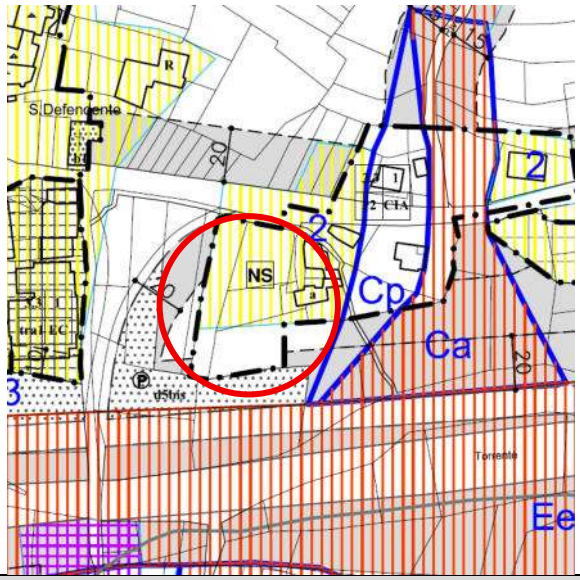
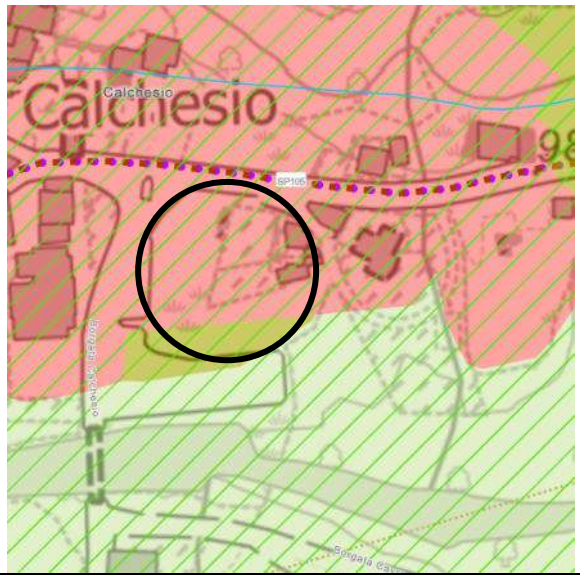
L'intervento riguarda l'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita in progetto. La variante risulta coerente con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, configurandosi come un mero aggiornamento urbanistico volto ad allineare la pianificazione comunale agli esiti di approfondimenti specialistici già svolti. L'intervento non introduce nuove pressioni ambientali, non comporta ampliamenti del sistema sciistico e mantiene invariato il livello di compatibilità paesaggistica e ambientale già accertato nelle procedure di valutazione del progetto sovraordinato.

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. 15)

Ampliamento area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Varaita	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Varaita) - Praterie - prato-pascoli - cespuglieti - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età romana e medievale (Rete viaria di collegamento con la Francia, asse di collegamento con la Valle Maira e la Valle Po) - Percorsi panoramici (SP105 tratto da Sampeyre a Casteldelfino) - Villaggi di montagna (m.i.12)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

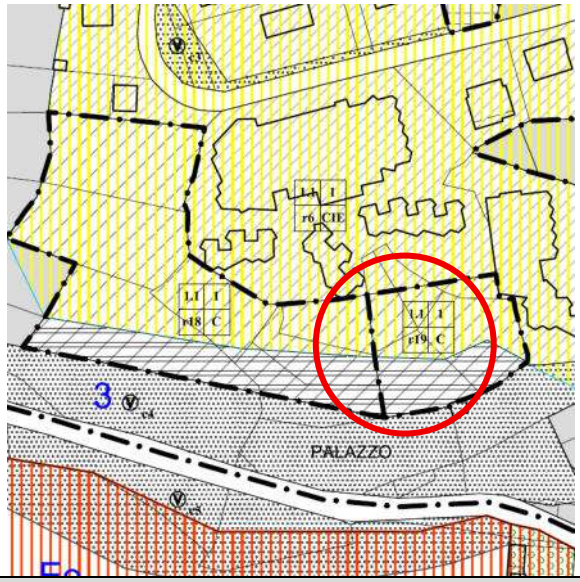
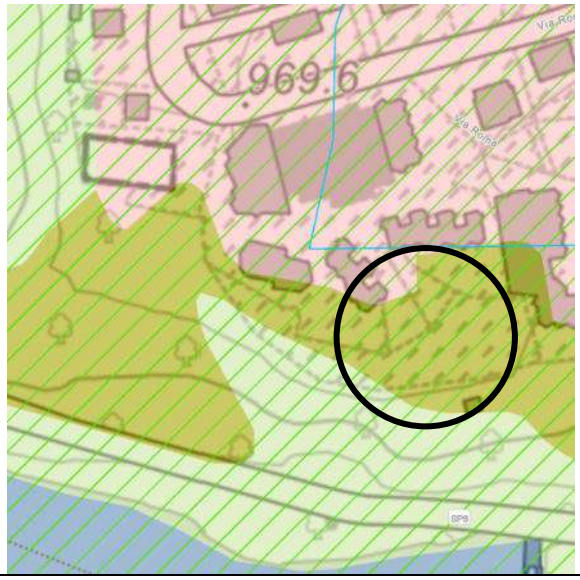
L'intervento riguarda l'ampliamento superficiale dell'ambito residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del PPR in quanto riguarda un lotto già contiguo ad aree edificate, urbanizzato e risulta inserito all'interno della perimetrazione dei centri abitati oltre che intercluso tra aree edificate e viabilità esistenti. La riconversione a residenza non genera di fatto nuove espansioni urbanistiche né frammentazione del territorio, ma si limita a completare il tessuto residenziale esistente. In questo modo, l'operazione rispetta gli obiettivi dell'articolo, finalizzati a contenere la dispersione insediativa e a favorire una crescita ordinata e coerente del territorio. La costruzione prevista dovrà essere realizzata seguendo le indicazioni progettuali e regolamentari che ne garantiranno l'armonia con le tipologie edilizie e le caratteristiche formali del contesto montano circostante. La modifica favorisce l'integrazione del lotto nel contesto urbano, preservando la continuità del tessuto edilizio e assicurando un uso sostenibile e ordinato 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. 16)

Riconversione specifici lotti da destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r18/C a 1.1/1/r19/C senza incremento della capacità edificatoria presso B.ta Palazzo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Varaita	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Varaita) - Praterie - prato-pascoli – cespuglieti - Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

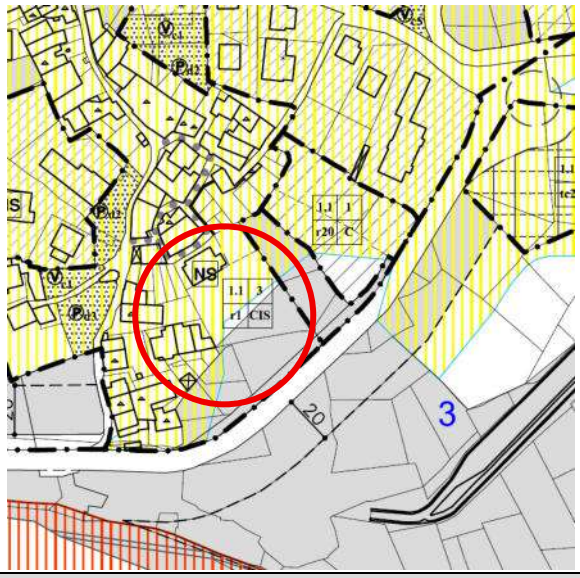
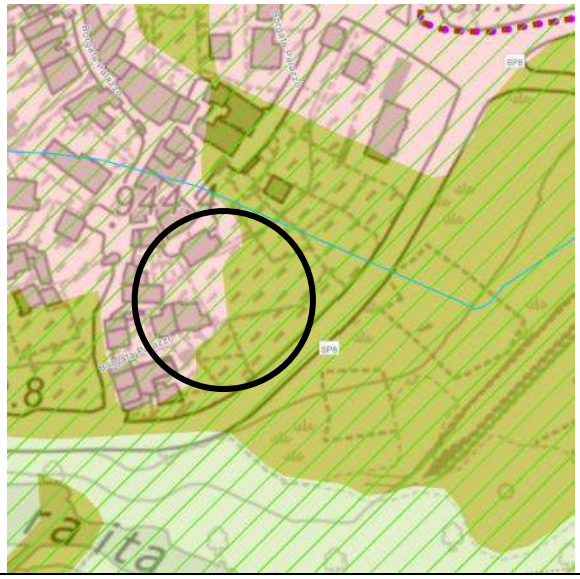
L'intervento riguarda la riconversione di specifici lotti dalla destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r18/C alla destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r19/C, senza incremento della capacità edificatoria, presso B.ta Palazzo. La variante appare compatibile con quanto determinato dal Piano Paesaggistico Regionale, configurandosi come un aggiornamento puntuale e gestionale della pianificazione comunale. L'intervento mantiene invariati la destinazione residenziale, la capacità edificatoria complessiva e il consumo di suolo, senza introdurre nuove pressioni sul sistema paesaggistico e ambientale e nel rispetto degli equilibri territoriali già definiti dallo strumento urbanistico 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. 17)

Ampliamento area residenziale 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria e introduzione norma specifica per recupero singolo fabbricato

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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 da Torrente Varaita	- Aree di montagna - Zona fluviale interna (Torrente Varaita) - Praterie - prato-pascoli – cespuglieti - Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (Sampeyre) - Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

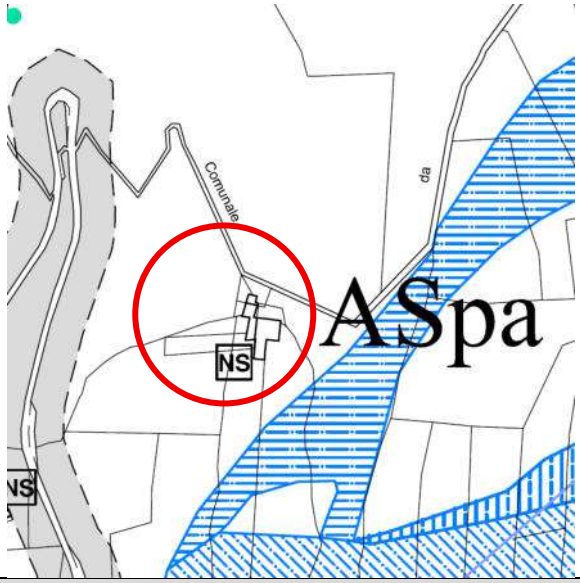
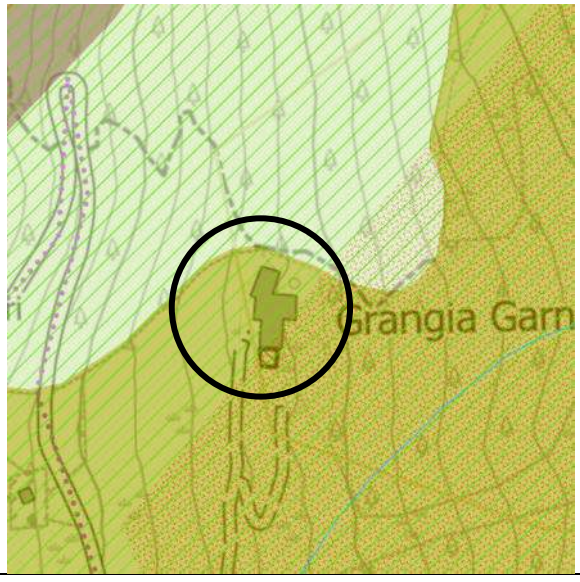
L'intervento riguarda l'ampliamento superficiale dell'area residenziale 1.1/3/r1/CIS e l'introduzione di una norma specifica per il recupero di un singolo fabbricato presso B.ta Palazzo, senza incremento della capacità edificatoria. La modifica introdotta appare compatibile con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto persegue finalità di riqualificazione e miglioramento dell'assetto insediativo esistente, limitando il consumo di suolo a una modesta estensione, senza incrementare la capacità edificatoria e prevedendo specifiche misure di mitigazione e compensazione ambientale. L'intervento contribuisce pertanto a una migliore qualità urbanistica e paesaggistica dell'ambito, nel rispetto degli equilibri territoriali e dei valori tutelati dal Piano.

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. 18)

Introduzione norma specifica fabbricato rifugio Meira Garneri per recupero spazio accessorio esistente

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
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): - nessun bene interessato *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	- Aree di montagna - Praterie - prato-pascoli – cespuglieti - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (Sampeyre) - Alpeggi e insediamenti rurali di alta quota (m.i.15)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento riguarda l'introduzione di una norma specifica afferente al rifugio Meira Garneri per il recupero di uno spazio accessorio esistente. L'intervento risulta pienamente coerente con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, configurandosi come una modifica normativa di carattere puntuale che valorizza il patrimonio edilizio esistente senza introdurre nuove trasformazioni territoriali. L'assenza di consumo di suolo, di incrementi volumetrici e di alterazioni percettive del paesaggio consente di escludere effetti negativi sulle componenti paesaggistiche e ambientali tutelate dal Piano.

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 n. 19 al P.R.G. del Comune di Sampeyre alle previsioni del P.P.R.

9. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

9.1 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.

9.2 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.

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.

9.3 Il procedimento della verifica preventiva

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 *"D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi"* contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)"* contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in maniera contestuale*";

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in sequenza*".

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato "in maniera contestuale". Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell'ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).

10. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

10.1 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.

10.2 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, acustica e paesaggistico-ambientale, 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 preliminare 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.

Si è provveduto, dunque, nella prima parte della relazione, ad esaminare i singoli interventi valutandoli anche 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.

10.3 Valutazioni in merito alle componenti natura, biodiversità e suolo

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

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

- gli interventi che prevedono la riconversione di porzioni di suolo alla destinazione agricola [interventi nn. 2 e 7(parte)], poiché tali modifiche chiaramente producono effetti di carattere esclusivamente positivo, o del tutto nullo, sulle componenti in oggetto, legati al mantenimento del suolo libero da previsioni;
- gli interventi di carattere normativo puntuale che non comportano variazioni sostanziali delle previsioni vigenti per gli ambiti specifici a cui si riferiscono (interventi nn. 3, 4, 18 e 19), poiché mirano ad ottenere una migliore attuazione delle previsioni stesse, senza modificarne destinazioni o parametri vigenti;
- gli interventi in cui, operando all'interno della superficie territoriale di ambiti residenziali esistenti, si riconvertono aree a verde privato alla destinazione fondiaria residenziale senza incremento della capacità edificatoria (interventi nn. 12 e 17): questa tipologia di intervento, infatti, avviene in ambiti urbanizzati, edificati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, senza aumentare in alcun modo la volumetria ammessa all'interno degli ambiti residenziali stessi. Si rammenta che si operano tali modifiche per finalità legate alla creazione di una continuità nel tessuto edificato esistente e all'operare interventi migliorativi per la situazione vigente negli ambiti territoriali in oggetto dal punto di vista urbanistico e architettonico. Gli interventi citati non comporterebbero, di fatto, consumo di suolo, operando all'interno del tessuto edificato da tempo consolidato in ambiti residenziali già urbanisticamente individuati dal Piano: in questi casi, nonostante si operi in ambiti residenziali urbanizzati esistenti, si è comunque considerato il cambio di destinazione come consumo di suolo ai sensi dell'dell'art. 31 del P.T.R.;
- gli interventi di puntuale incremento della capacità edificatoria per singoli fabbricati esistenti (intervento n. 6) o per ambiti residenziali già individuati dal piano, senza modificarne la perimetrazione (interventi nn. 11 e 13), poiché si prevedono limitati e puntuali incrementi della volumetria assentita senza produrre consumo di nuovo suolo in ambiti già previsti dallo strumento urbanistico in continuità con il tessuto edificato esistente e senza ricadute sugli elementi approfonditi al presente capitolo;
- l'intervento di aggiornamento di un tratto di un impianto di risalita a sud del territorio comunale (intervento n. 14) poiché, configurandosi come un mero aggiornamento urbanistico volto ad allineare la pianificazione comunale agli esiti di approfondimenti specialistici già svolti, l'intervento non introduce nuove pressioni ambientali e non comporta ampliamenti del sistema sciistico, mantenendo invariato il livello di compatibilità

paesaggistica e ambientale già accertato nelle procedure di valutazione del progetto sovraordinato;

- l'intervento di riconversione di porzioni di superfici urbanisticamente già individuate dal piano ad altre destinazioni urbanistiche: da residenziale ad altra residenziale (intervento n. 16) o da residenziale a terziario-campeggio [intervento n. 7(parte)]. Questi interventi non comportano consumo di suolo e si conformano come semplici cambi di destinazione atti a rendere le previsioni vigenti di più semplice attuazione o interventi che riducono addirittura il carico urbanistico previsto dal Piano vigente, introduzione la funzione turistico-ricettiva, localizzata in continuità con il tessuto edificato esistente, rispondendo agli obiettivi di valorizzazione sostenibile delle risorse territoriali e di promozione di forme di sviluppo pienamente compatibili con il contesto ambientale.

Al presente punto si intendono, dunque, approfondire le ricadute sulle componenti natura, biodiversità e suolo che hanno i restanti interventi introdotti con la presente variante. Trattasi di interventi relativi al:

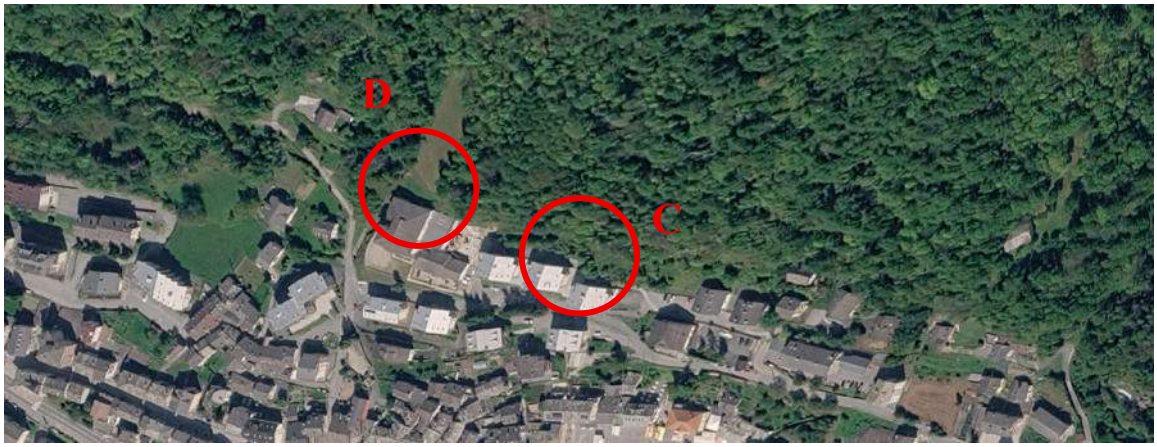
- l'***individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo*** (intervento n. 1), poiché si opera in modo limitato e puntuale (cerchio rosso e lettera A nell'estratto seguente) ma, seppur agendo in continuità con ambiti urbanizzati, con la perimetrazione dei centri abitati e con il tessuto edificato esistente, la superficie oggetto di cambio di destinazione risulta non ancora edificata e attualmente ricadente in area agricola E;



- l'***individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto*** (intervento n. 5), poiché si opera su una superficie (indicato con cerchio rosso e lettera B nell'estratto seguente) che, seppur posta in continuità con l'ambito urbanizzato e con il tessuto edificato esistente della borgata, risulta ricadente in area agricola E;



- l'***individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo*** (intervento n. 8), poiché si opera in modo limitato e puntuale (cerchio rosso e lettera C nell'estratto seguente) ma, seppur agendo in continuità con ambiti urbanizzati, con la perimetrazione dei centri abitati e con il tessuto edificato esistente, la superficie oggetto di cambio di destinazione risulta non ancora edificata e attualmente ricadente in area agricola E;
- l'***ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo*** (intervento n. 9), poiché si prevede il lieve ampliamento superficiale dell'ambito servizi (indicato con cerchio rosso e lettera D nell'estratto seguente), seppure per motivi di indubbio interesse pubblico e su area posta in continuità con l'ambito edificato e con la perimetrazione dei centri abitati, attualmente ricadente in area agricola produttiva E;



- l'***individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri*** (intervento n. 10), poiché si opera su una superficie (indicato con cerchio rosso e lettera E nell'estratto seguente) che, seppur posta in continuità con l'ambito urbanizzato e con il tessuto edificato esistente della borgata, risulta ricadente in area agricola E;



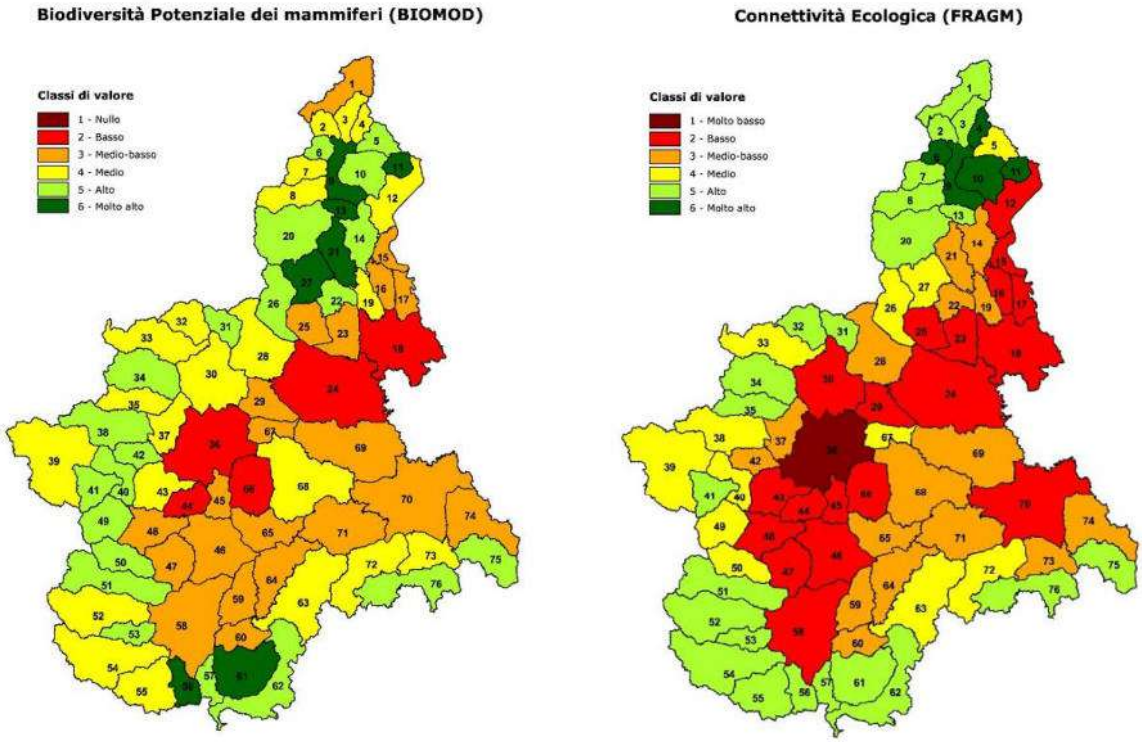
- l'***ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio*** (intervento n. 15), poiché si opera in modo limitato e puntuale (cerchio rosso e lettera F nell'estratto seguente) ma, seppur agendo in continuità con ambiti urbanizzati, con la perimetrazione dei centri abitati e con il tessuto edificato esistente, la superficie oggetto di cambio di destinazione risulta non ancora edificata e attualmente ricadente in area agricola E;



Gli ambiti oggetto di variante e il loro contesto interessano porzioni del comune di Sampeyre incluse dalla Tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR all'interno di *aree di continuità naturale da mantenere e monitorare*; si segnala, inoltre, la presenza di elementi della rete di fruizione e di sistemi fluviali (principalmente il Torrente Varaita, che interessano parzialmente le modifiche approfondite 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 Sampeyre ricade nell'ambito di paesaggio n. 51 (*Val Varaita*). Gli interventi oggetto di approfondimento ricadono tutti all'interno dell'ambito n. 51 che è caratterizzato da valori alti sia in termini di biodiversità potenziale che 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 Sampeyre è incluso nell'ambito di paesaggio n. 51 (Val Varaita). Le aree di intervento ricadono all'interno dell'ambito 51, che indica classi di valore alte.

Nelle seguenti analisi ci si soffermerà, come anticipato, su sei interventi meritevoli di approfondimento:

A. *individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo (intervento n. 1)*
B. *individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto (intervento n. 5)*
C. *individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo (intervento n. 8)*
D. *ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo (intervento n. 9)*
E. *individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri (intervento n. 10)*
F. *ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio (intervento n. 15)*

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.

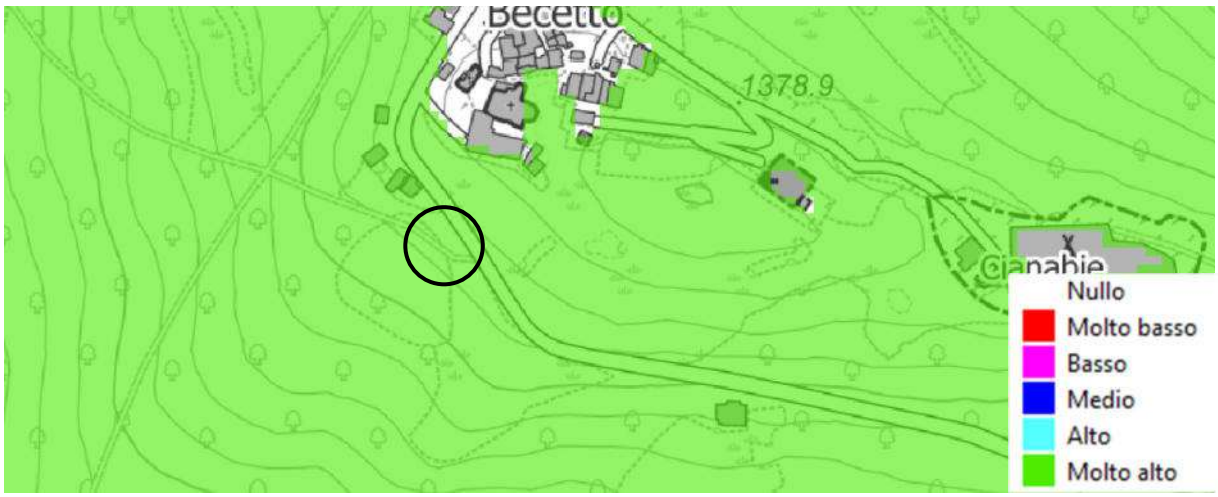
Per il territorio della provincia di Cuneo, la Regione Piemonte ha reso disponibili le basi aggiornate per la Carta di Connettività Ecologica (dati pubblicati il 01.03.2023), che definisce il livello di interconnessione tra le diverse aree naturali identificate come "aree sorgente". Le informazioni utili 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).

Come riportato nei seguenti estratti della *Carta della connettività ecologica* (modello FRAGM) relativo alla provincia di Cuneo, tutte le aree oggetto di variante ricadono in porzioni di territorio che riportano un valore in termini di connettività ecologica molto alto.

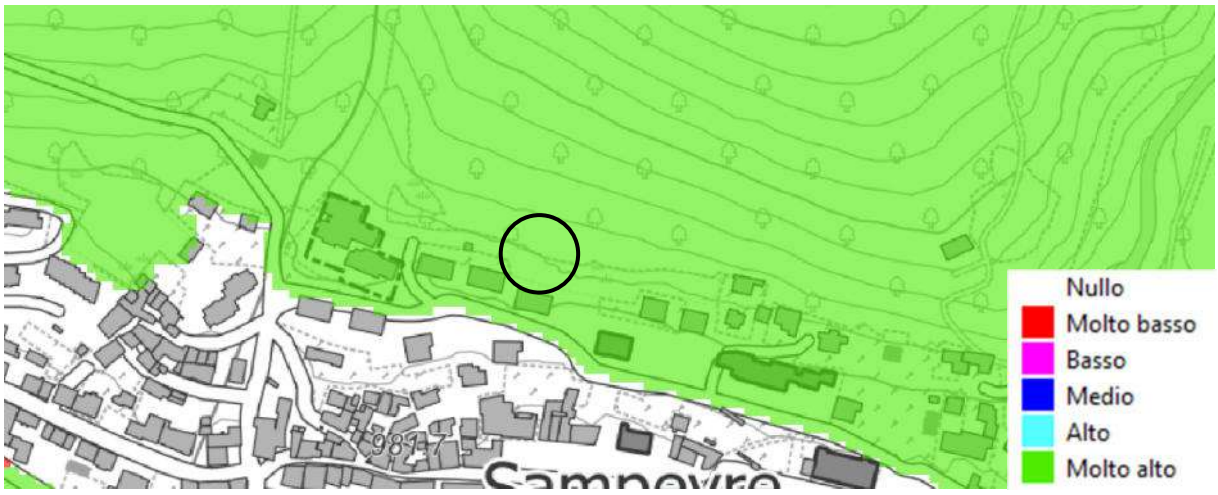
Seguono: estratti cartografici della *Carta della connettività ecologica (modello FRAGM)* relativo alla provincia di Cuneo, sull'area del comune di Sampeyre, elaborato nel 2023. In nero sono indicate le aree di intervento, oggetto di variante. Fonte: ARPA Piemonte - *Elementi della rete ecologica della 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).



Intervento A - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo



Intervento B - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto



Intervento C - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo



Intervento D - ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo



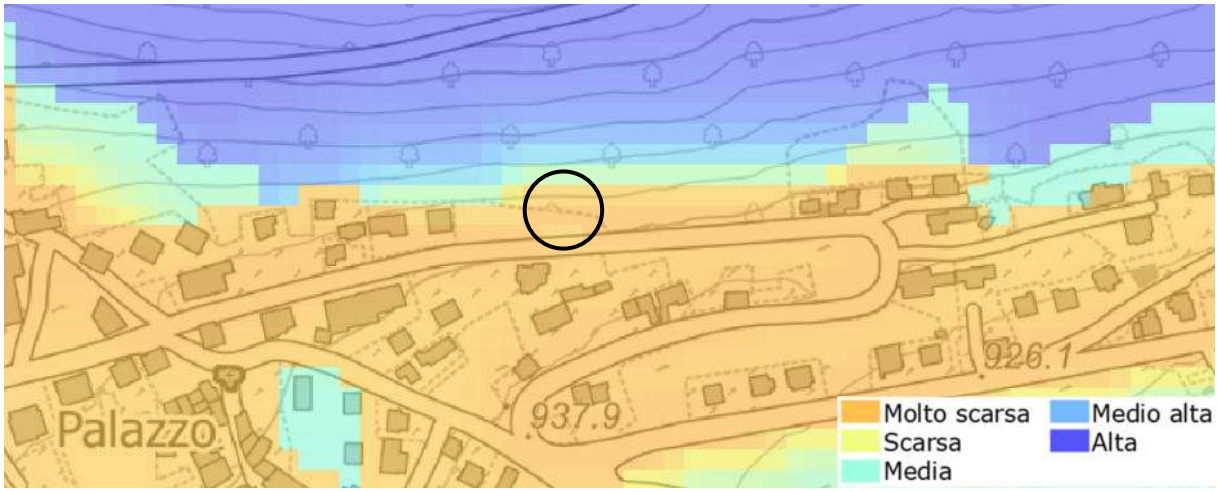
Intervento E - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri



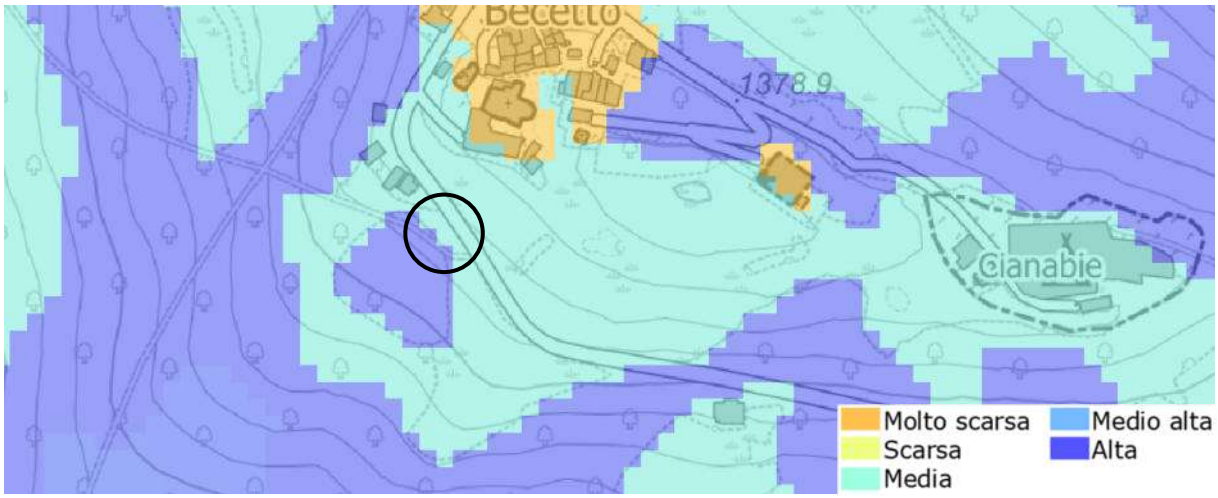
Intervento F - ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio

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.

Le aree oggetto di variante presentano una situazione di biodiversità potenziale di valore scarso – molto scarso (intervento A), medio (interventi B, E e F), medio alto (interventi C e D). Come ovvio le aree che, seppure poste n continuità con il tessuto edificato e le aree urbanizzate, sono poste a confine o nei pressi di aree naturali, hanno un valore di biodiversità potenziale maggiore delle aree poste all'interno delle aree edificate.



Intervento A - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo



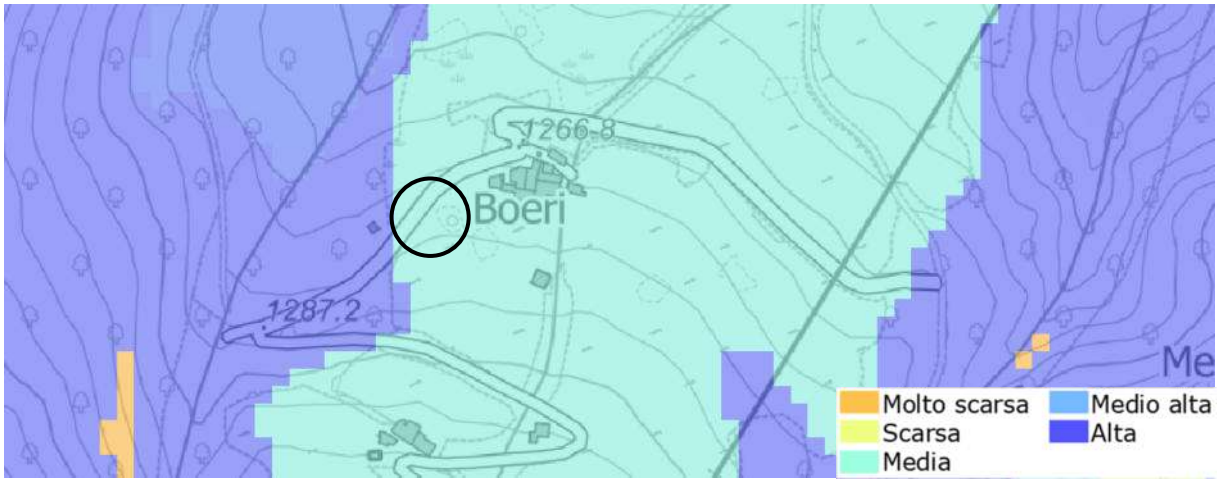
Intervento B - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto



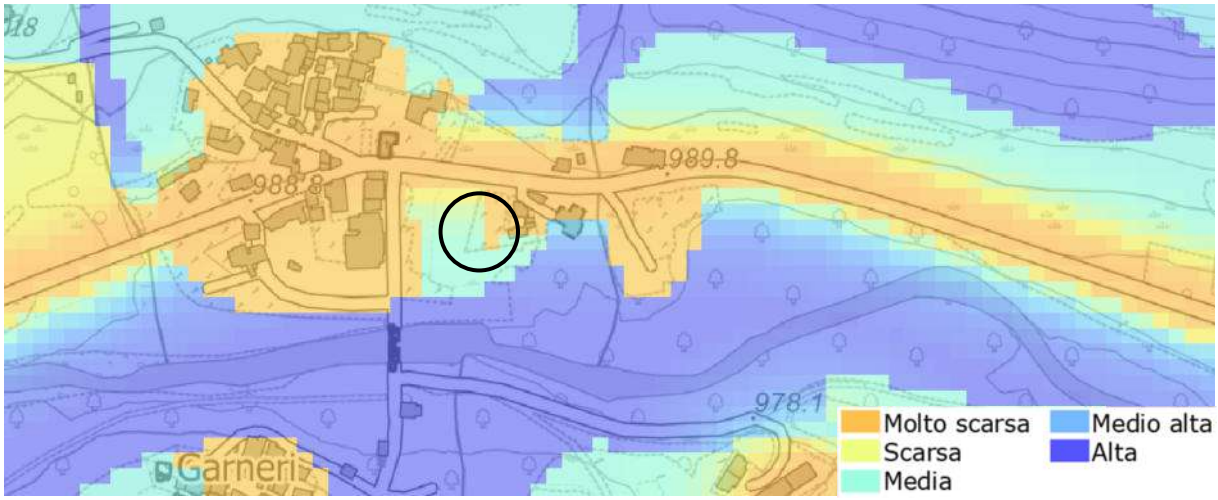
Intervento C - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo



Intervento D - ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo



Intervento E - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri



Intervento F - ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio

Estratti cartografici del modello BIOMOD sull'area del comune di Sampeyre, elaborato nel 2004. In 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, i seguenti estratti cartografici sono tratti dalle basi rese disponibili sul Geoportale della regione (dati pubblicati il 01.03.2023).

Si evince che alcuni interventi si individuano all'interno del corridoio principale del Torrente Varaita (interventi A, C, D e F).

L'intervento A è posto al confine con un'Area di Valore Ecologico (Foreste acidofile di Quercus sp. delle aree pedemontane in Liguria, Piemonte e Lombardia) che non viene interessa in modo diretto data la limitata e puntuale tipologia di intervento.

L'intervento B è posto all'interno di due AVE (Prati da sfalcio a bassa e media altitudine - Prati da sfalcio montani) che verranno considerate in fase di attuazione e progettazione dell'area servizi in oggetto prevedendo un elevato grado di permeabilità del suolo. Si rammenta che la superficie interessata è stata considerata come consumo di suolo ed è oggetto di compensazione.

L'intervento C è posto all'interno di due AVE (Foreste acidofile di Quercus sp. delle aree pedemontane in Liguria, Piemonte e Lombardia - Prati da sfalcio montani) che verranno considerate in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche, garantendo un elevato grado di permeabilità del suolo. Si rammenta che la superficie interessata è stata considerata come consumo di suolo ed è oggetto di compensazione.

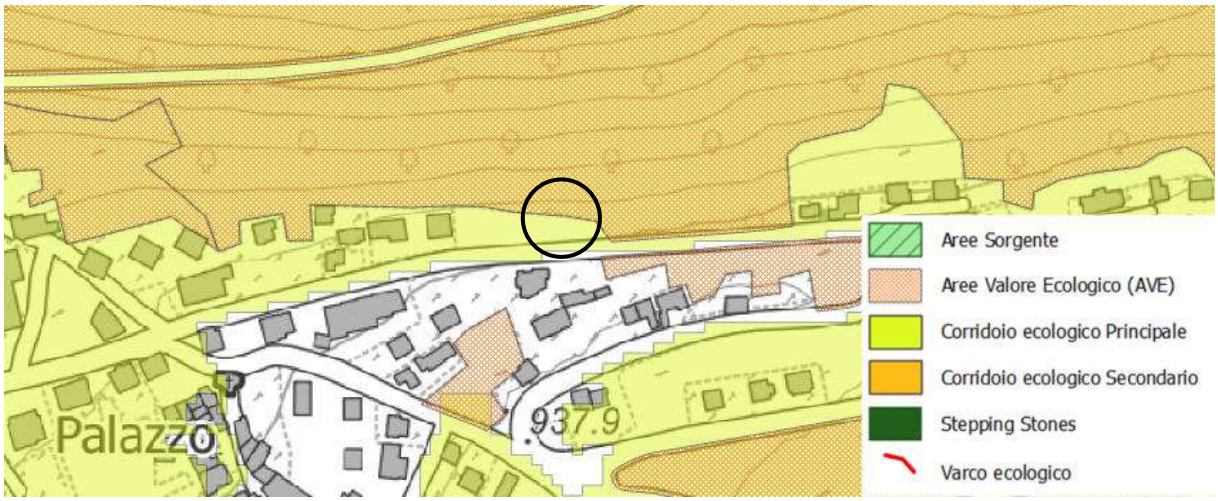
L'intervento D è posto all'interno di un'AVE (Foreste acidofile di Quercus sp. delle aree pedemontane in Liguria, Piemonte e Lombardia) che verrà considerata in fase di

attuazione e progettazione dell'area servizi in oggetto prevedendo un elevato grado di permeabilità del suolo. Si rammenta che la superficie interessata, oltre ad essere destinata ad area giardino e svago per la scuola esistente, è stata considerata come consumo di suolo ed è oggetto di compensazione.

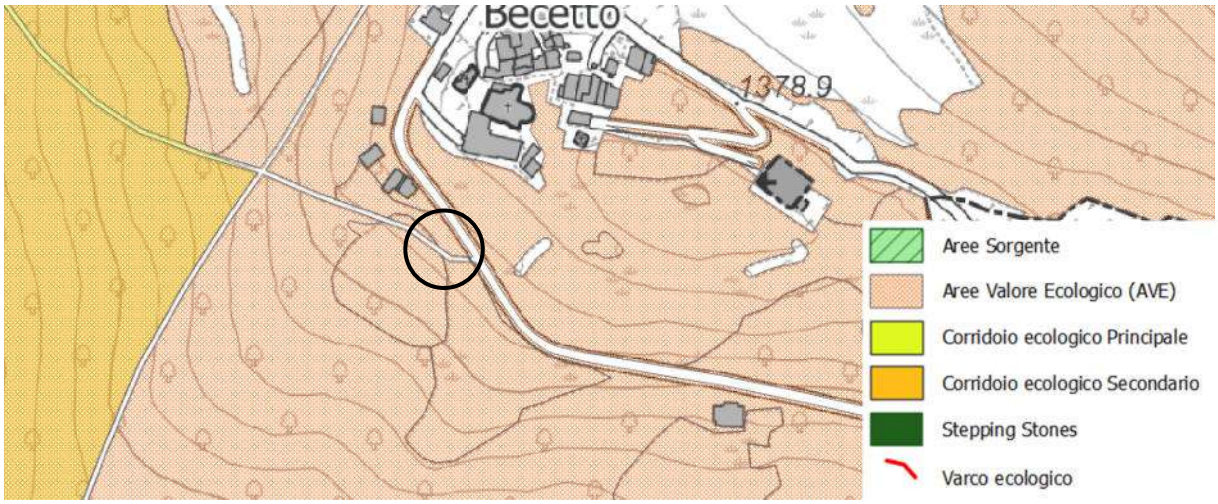
L'intervento E interessa in minima parte un'AVE [Boschi e foreste di Castanea sativa (comprese le colture da frutto ormai naturalizzate)] che verrà considerata in fase di attuazione e progettazione dell'area servizi in oggetto prevedendo un elevato grado di permeabilità del suolo. Si rammenta che la superficie interessata è stata considerata come consumo di suolo ed è oggetto di compensazione.

L'intervento D interessa un'AVE (Prati da sfalcio a bassa e media altitudine) che verrà considerata in fase di attuazione e progettazione dell'area residenziale in oggetto prevedendo un elevato grado di permeabilità del suolo. Si rammenta che la superficie interessata è stata considerata come consumo di suolo ed è oggetto di compensazione.

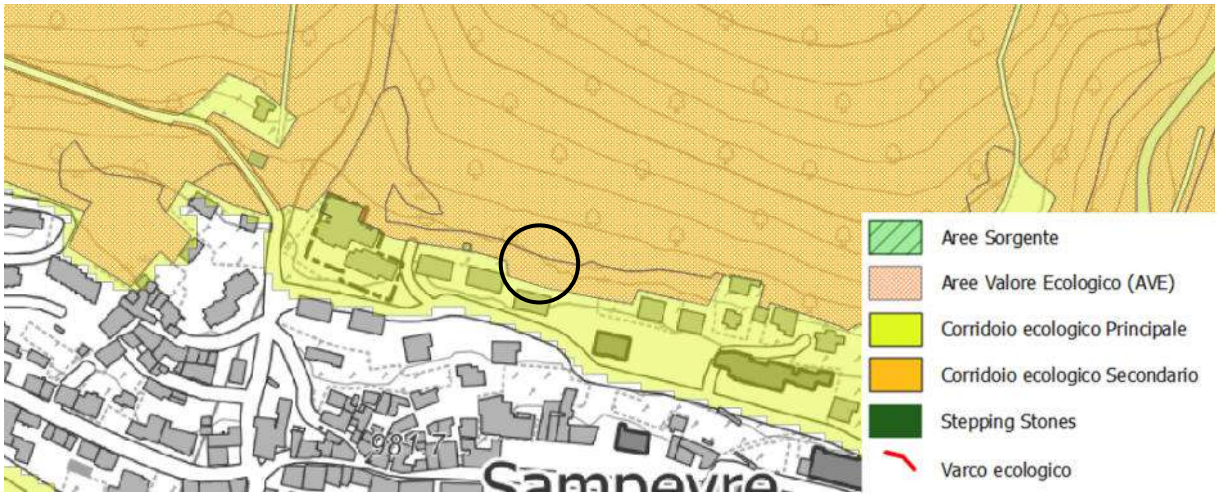
Non vengono interessati altri elementi della rete ecologica di rilevanza sovralocale.



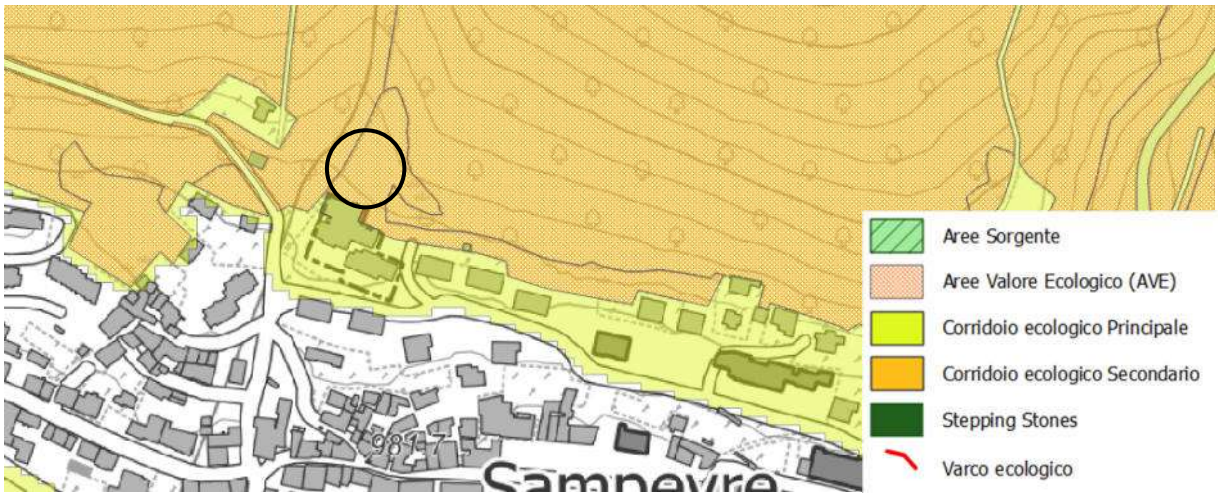
Intervento A - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo



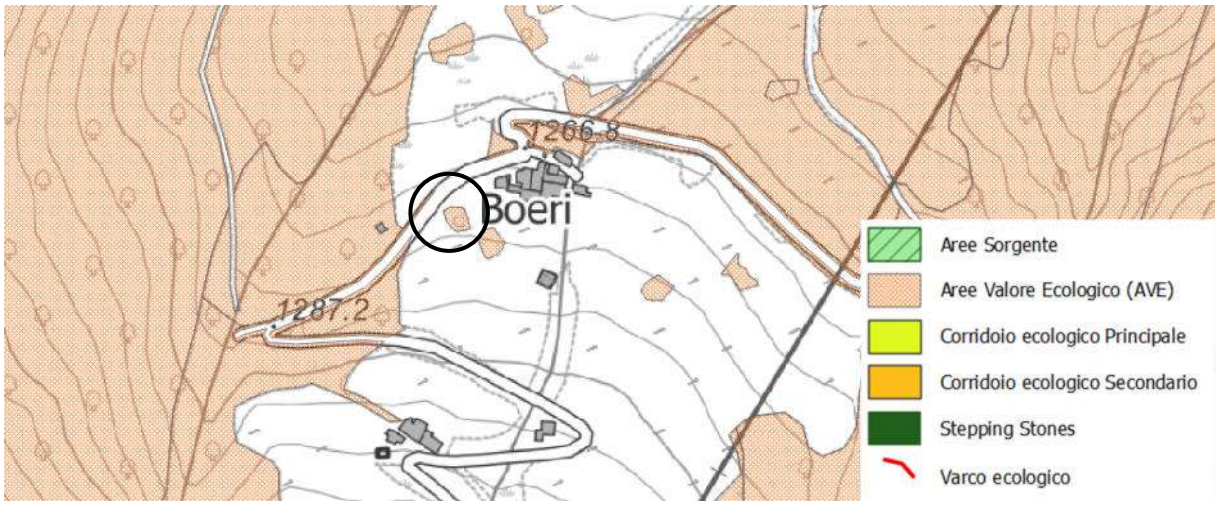
Intervento B - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto



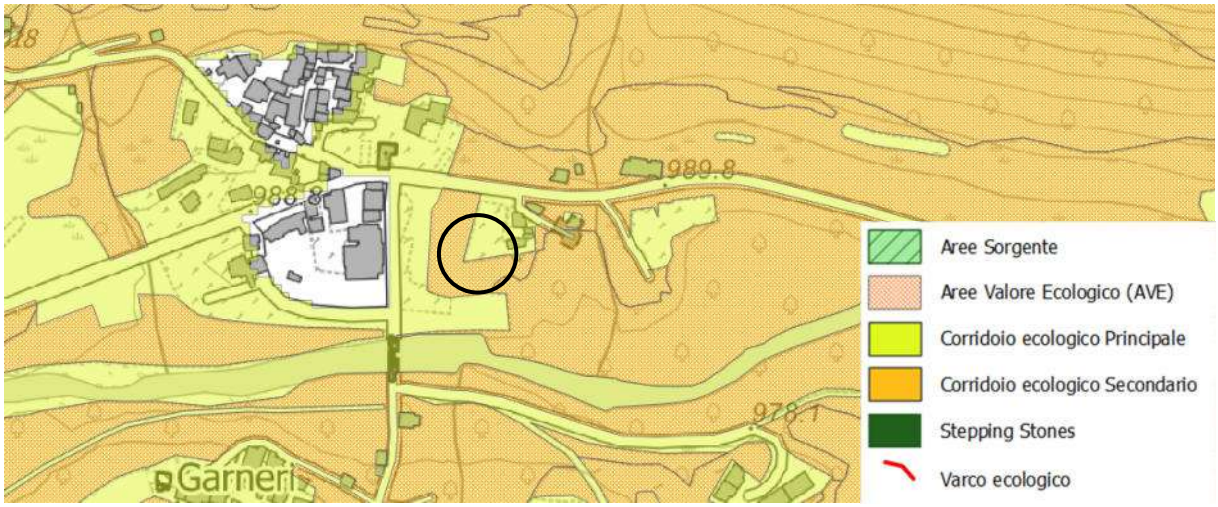
Intervento C - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo



Intervento D - ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo



Intervento E - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri



Intervento F - ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio

Estratti cartografici degli *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo*, sull'area del comune di Sampeyre, elaborato nel 2023. In 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).

Per concludere, si riporta gli estratti 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 modifica "A", relativa all' individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo, in parte come I1.3 "*monocolture estensive e coltivate lavorate tecniche tradizionali e a bassa produttività"* e in parte come G1.88 "*foreste acidofile di Quercus sp. delle aree pedemontane in Liguria e Piemonte e Lombardia*".



Intervento A - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "B", relativa all'individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, come E2.2 "*prati da sfalcio a bassa e media altitudine*" e in parte come G1.A29 "*boschi di Fraxinus postcolturali*".



Intervento B - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "C", relativa all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo, in parte come E2.3 "*prati da sfalcio montani"* e in parte come G1.88 "*foreste acidofile di Quercus sp. delle aree pedemontane in Liguria e Piemonte e Lombardia*".



Intervento C - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "D", relativa all'ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo, come E2.3 "*prati da sfalcio montani*" e in parte come G1.A29 "*boschi di Fraxinus postcolturali*".



Intervento D - ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "E", relativa all'individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri, come E2.1 "*pascoli mesofili permanenti e prati brucati dal bestiame*" e in parte come G1.7D "*boschi e foreste di Castanea sativa (comprese le colture da frutto ormai naturalizzate)*".



Intervento E - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "F", relativa all'ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, in parte come E2.2 "*prati da sfalcio a bassa e media altitudine"* e in parte come I2 "*parchi e giardini coltivati*".



Intervento F - ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio

Estratti cartografici della *Carta degli habitat della Provincia di Cuneo*, sull'area del comune di Sampeyre, elaborato nel 2023. In rosso 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).


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 potamale (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 sfalcio a bassa e media altitudine
E2.3 - Prati da sfalcio montani
E2.6 - Prati seminati e fertilizzati artificialmente inclusi campi sportivi e prati ornamentali
E3.5 - Praterie oligotrofiche, asciutte o umide (Molinieti)
E5.3 - Comunita 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
F4.2 - Brughiere
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 - Piantagioni di alberi nani coltivati per ornamento o per i frutti
FB.4 - Vigneti (piantagioni di Vitis sp.)
G1.11 - Boscaglie ripariali azonali 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 comunita' correlate
G1.731 - Boschi di Quercus pubescens del nord Italia
G1.741 - Cerrete dell'Italia settentrionale
G1.7C1 - Boschi di Ostrya carpinifolia
G1.7D - Boschi e foreste di Castanea sativa (comprese le colture da frutto ormai naturalizzate)
G1.88 - Foreste acidofile di Quercus sp. delle aree pedemontane in Liguria Piemonte e Lombardia
G1.9 - Boschi non ripariali con Betulla Pioppo tremolo o Sorbi
G1.A1 - Foreste di [Quercus] - [Fraxinus] - [Carpinus betulus] su suoli eutrofici e mesotrofici
G1.A29 - Boschi di Fraxinus postcolturali
G1.A41 - Foreste medio-europee di forra e scarpata
G1.A45 - Foreste termofile alpine e perialpine miste di Tigli
G1.A6 - Boschi non ripariali di Ulmus sp
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
G3.1J - Rimboschimenti di Picea abies
G3.23 - Foreste ovest-alpine di Larix decidua, Pinus cembra ed altri pini montani
G3.24 - Formazioni secondarie di Larix decidua della regione alpina
G3.31 - Foreste di Pinus uncinata con Rhododendron ferrugineum
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
G5.1 - Siepi e filari
H - Habitat dell'entroterra con vegetazione assente o rada
I1.1 - Monocolture intensive (tecnologicamente avanzate e ad alta produttività)
I1.2 - Orti serre ed altre colture miste
I1.3 - Monocolture estensive coltivate lavorate tecniche tradizionali e a bassa produttivita'
I1.4 - Coltivazioni irrigate risaie ed altri terreni agricoli temporaneamente inondati
I1.5 - Incolti 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 Sampeyre, 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 prevedono gli interventi A, B, C e D risulta caratterizzato da 115 diverse specie di animali (periodo di osservazione dalla più antica del 1980 alla più recente del 2023) con presenza sia di specie protette legalmente che meritevoli di attenzione e 47 vegetali (periodo di osservazione dalla più antica del 1907 alla più recente del 2004) con presenza sia di specie protette legalmente che meritevoli di attenzione.

Il territorio in cui si prevedono gli interventi E e F risulta, invece, caratterizzato da 95 diverse specie di animali (periodo di osservazione dalla più antica del 1972 alla più recente del 2023) con presenza sia di specie protette legalmente che meritevoli di attenzione e 123 vegetali (periodo di osservazione dalla più antica del 1985 alla più recente del 2004) con presenza sia di specie protette legalmente che meritevoli di attenzione.

Per le aree 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 flora, nello specifico, tale mappa semaforica (su griglia di 1 km) colloca gli interventi A, C e D(parte) in un settore che vede la presenza 23 specie, con un'osservazione di specie meritevoli di attenzione (periodo di osservazione anno 2004).

Per l'intervento B la mappa segnala la presenza di 2 specie, con nessuna osservazione di specie meritevoli di attenzione o protette.

Per l'intervento D, posto a cavallo di tre differenti spazi della griglia semaforica di 1 km, la mappa, oltre al quadrante già citato, segnala in un quadrante la presenza di 2 specie non protette e nell'altro quadrante la presenza di una specie non protetta osservata nell'anno 1970.

Nel quadrante in cui ricade l'intervento E si segnala la presenza di 3 specie non protette, analogamente a quanto segnalato per il quadrante in cui ricade l'intervento F.

Per quanto riguarda la fauna, nello specifico, tale mappa semaforica (su griglia di 1 km) colloca gli interventi A, C e D(parte) in un settore che vede la presenza 30 specie, con 71 osservazioni di specie meritevoli di attenzione e 51 di specie protette legalmente (periodo di osservazione dall'anno 1980 al 2015).

Per l'intervento B la mappa segnala la presenza di 3 specie, con 5 osservazioni di specie meritevoli di attenzione e 4 di specie protette legalmente (periodo di osservazione dall'anno 2002 al 2012).

Per l'intervento D, posto a cavallo di tre differenti spazi della griglia semaforica di 1 km, la mappa, oltre al quadrante già citato, segnala in un quadrante la presenza di 6 specie, con 6 osservazioni di specie meritevoli di attenzione e 3 di specie protette legalmente (periodo di osservazione dall'anno 2005 al 2020), e nell'altro quadrante la presenza di 3 specie,

con 3 osservazioni di specie meritevoli di attenzione e 3 di specie protette legalmente (periodo di osservazione dall'anno 2000 al 2002).

Nel quadrante in cui ricade l'intervento E si segnala la presenza di 18 specie, con 32 osservazioni di specie meritevoli di attenzione e 7 di specie protette legalmente (periodo di osservazione dall'anno 1976 al 2021).

Nel quadrante in cui ricade l'intervento F si segnala la presenza di 18 specie, con 21 osservazioni di specie meritevoli di attenzione e 5 di specie protette legalmente (periodo di osservazione dall'anno 2000 al 2020).

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.

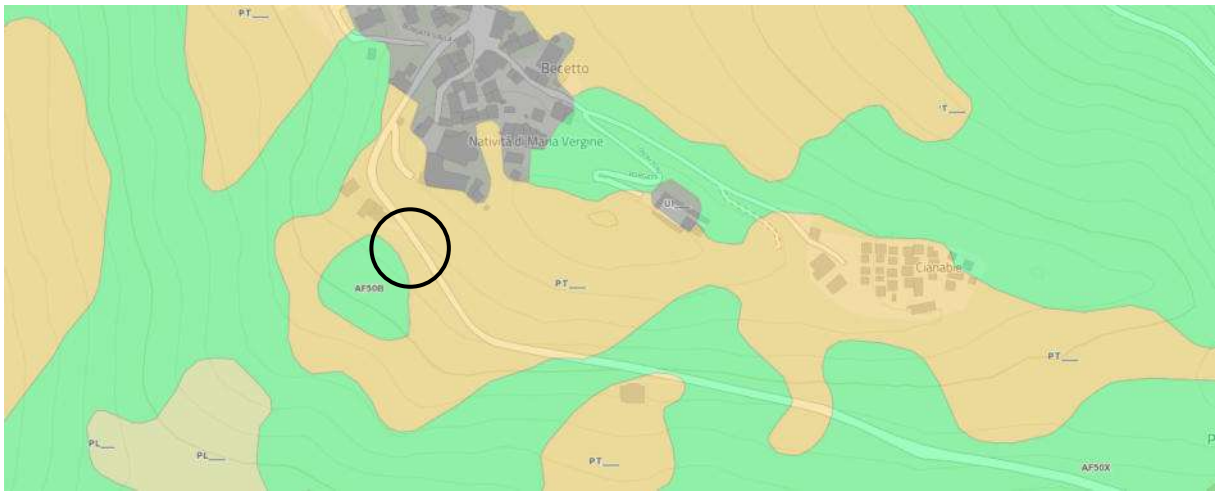
Per completezza delle informazioni si intende riportare gli estratti della *Carta forestale e altre coperture del territorio 2000*, al fine di verificare quali tipologie di coperture vengono indicate nelle aree di intervento.

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "A", relativa all'individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, come PT "q*uerceti di rovere*".



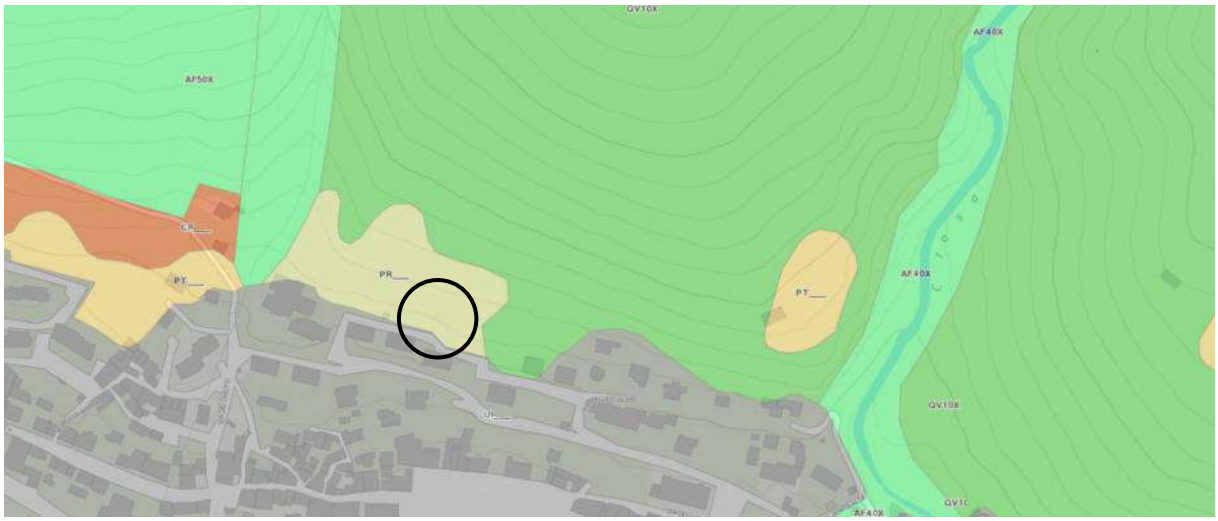
Intervento A - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "B", relativa all'individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto, come PT "*prato-pascoli*" e in parte come AF "*acero-tiglio-frassineti*".



Intervento B - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "C", relativa all'individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo, come PR "*praterie rupicole*".



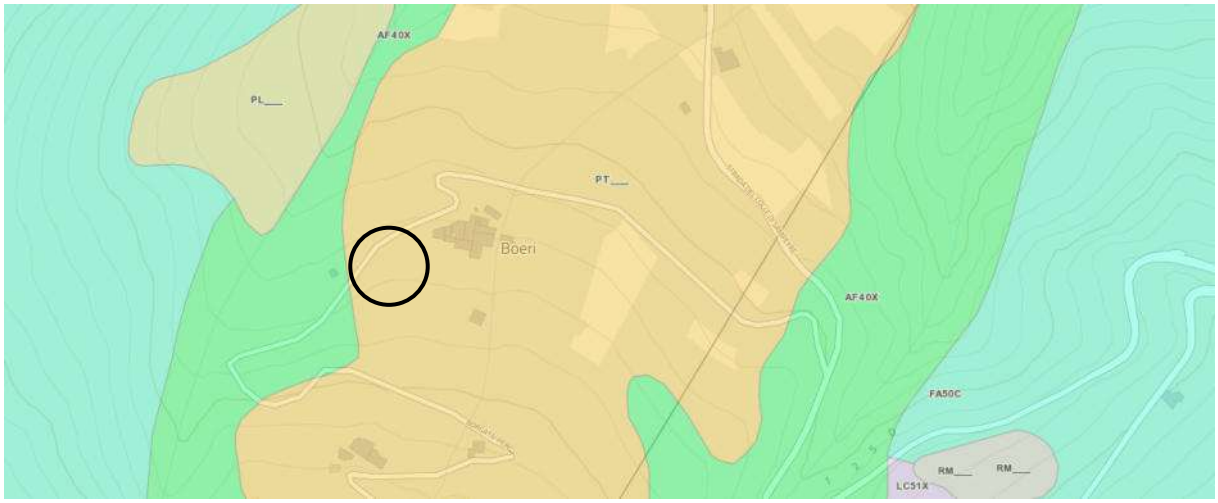
Intervento C - individuazione dell'area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "D", relativa all'ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo, in parte come AF "*acero-tiglio-frassineti*" e in parte come PR "*praterie rupicole*".



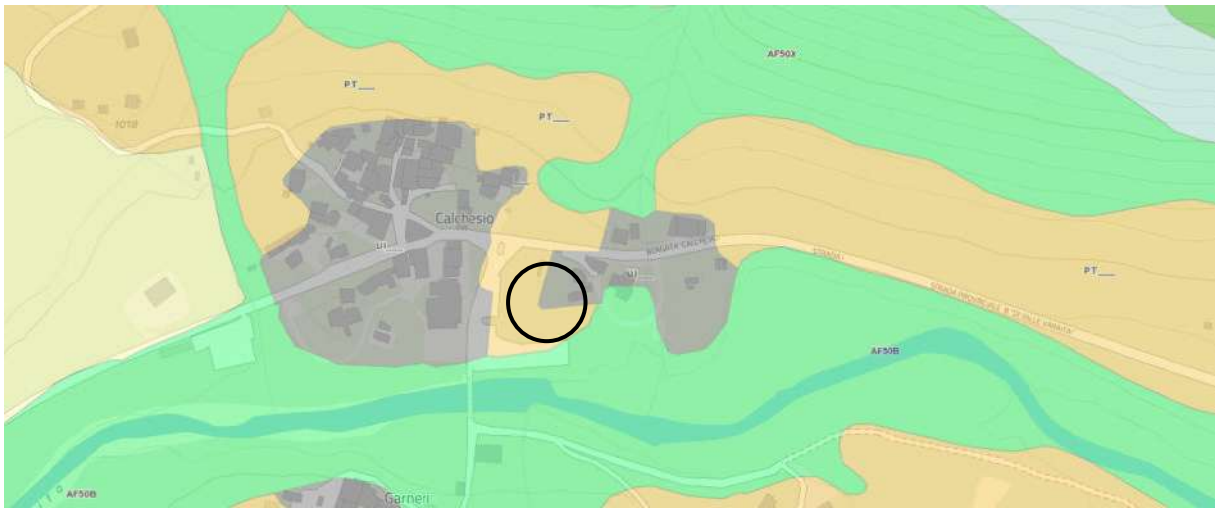
Intervento D - ampliamento dell'area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "E", relativa all'individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri, come PT "*prato-pascoli*".



Intervento E - individuazione dell'area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "F", relativa all'ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio, in parte come UI "*aree urbanizzate, infrastrutture"* e in parte come PT "*prato-pascoli*".



Intervento F - ampliamento dell'area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio

Estratti cartografici della *Carta forestale e altre coperture del territorio 2000* nel comune di Sampeyre. Fonte: Geoportale Piemonte.


Abetine
Acero-tiglio-frassineti
Alneti planiziali e montani
Arbusteti planiziali, collinari, montani
Arbusteti subalpini
Boscaglie pioniere di invasione
Boscaglie pioniere di invasione
Castagneti
Cerrete
Cespuglieti
Cespuglieti pascolabili
Faggete
Formazioni legnose riparie
Impianti per arboricoltura da legno
Lariceti e cembrete
Ostrieti
Peccete
Pinete di Pino marittimo
Pinete di Pino silvestre
Pinete di Pino uncinato
Praterie
Praterie aride di greto
Praterie non utilizzate
Praterie rupicole
Prati stabili di pianura
Prato-pascoli
Querceti di rovere
Querceti di roverella
Querco-carpineti
Robinieti
Canneti
Rimboschimenti
Frutteti, vigneti
Seminativi
Coltivi abbandonati
Torbiere
Zone umide
Aree estrattive
Aree urbanizzate, infrastrutture
Aree verdi di pertinenza di infrastrutture
Acque
Greti
Rocce, macereti, ghiacciai

Gli interventi urbanistici oggetto di approfondimento interessano complessivamente superfici di limitata estensione localizzate prevalentemente in continuità con il tessuto insediativo esistente, lungo il margine dei nuclei abitati del capoluogo e delle borgate. Le trasformazioni previste riguardano principalmente aree attualmente classificate come agricole e inserite in un contesto territoriale nel quale la matrice ambientale risulta già comunque significativamente influenzata dalla presenza di edificazioni, infrastrutture viarie e servizi pubblici.

Dal punto di vista ecologico, gli ambiti interessati non risultano riconducibili ad habitat di interesse comunitario né ospitano elementi vegetazionali di particolare pregio naturalistico. La copertura vegetale è costituita prevalentemente da prati permanenti, superfici agricole e vegetazione erbacea comune, con presenza sporadica di specie arbustive tipiche degli ambienti rurali montani. Analogamente, le aree non rappresentano siti di riproduzione, alimentazione o rifugio di particolare rilevanza per specie faunistiche di interesse conservazionistico, configurandosi piuttosto come ambienti marginali utilizzati dalla fauna comune, caratterizzata da elevata adattabilità alla presenza antropica.

Le trasformazioni previste comportano inevitabilmente una riduzione della superficie agricola disponibile e la conseguente perdita di una quota limitata di vegetazione erbacea. Tuttavia, la localizzazione degli interventi in aderenza ai comparti urbanizzati evita l'insorgenza di nuovi fenomeni di frammentazione territoriale e limita gli effetti sulla continuità della rete ecologica locale. La variante, infatti, privilegia interventi di completamento del sistema insediativo esistente rispetto all'espansione diffusa verso ambiti agricoli o naturali maggiormente integri, perseguendo un modello insediativo coerente con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di riduzione della dispersione urbanistica.

Sotto il profilo faunistico, gli impatti sono riconducibili principalmente alle fasi di cantiere, durante le quali potranno verificarsi temporanei fenomeni di disturbo derivanti dalla presenza di mezzi operativi, emissioni acustiche e movimentazione del terreno. Tali effetti risultano tuttavia limitati nel tempo, reversibili e confinati alle aree direttamente interessate dalle lavorazioni, senza compromettere la funzionalità ecologica del territorio circostante né determinare alterazioni significative delle popolazioni faunistiche locali, le quali dispongono di ampie superfici agricole e boscate limitrofe verso cui spostarsi temporaneamente.

La valutazione assume caratteri ancora più favorevoli per gli interventi destinati a servizi pubblici. L'ampliamento dell'area scolastica lungo il Rio Chiotti, pur comportando il cambio di destinazione urbanistica di superfici agricole, prevede il mantenimento delle stesse a verde, escludendo nuove edificazioni e significative impermeabilizzazioni. Tale prescrizione consente di preservare la permeabilità dei suoli, mantenere la copertura vegetale e garantire la continuità della fascia ecologica connessa al corso d'acqua, che continua a svolgere una funzione di connessione ecologica a scala locale. La destinazione dell'area a spazio aperto per attività didattiche e ricreative determina pertanto un'incidenza ecologica significativamente inferiore rispetto ad una ordinaria trasformazione edilizia.

Analoga considerazione riguarda le nuove aree di parcheggio previste presso le

borgate Becetto e Boeri. Le specifiche prescrizioni introdotte dalla variante impongono infatti la realizzazione delle superfici mediante minime opere di sistemazione del terreno, il mantenimento della permeabilità del suolo e il divieto di impiego di pavimentazioni impermeabili in conglomerato bituminoso o cementizio. Tali accorgimenti consentono di conservare parte delle funzioni ecologiche originarie delle superfici interessate, limitando l'alterazione del ciclo idrologico naturale, favorendo la ricarica della falda e mantenendo condizioni favorevoli allo sviluppo della vegetazione erbacea spontanea.

Particolare rilievo assumono inoltre le misure di mitigazione e compensazione previste dall'art. 39 delle Norme di Attuazione, che subordinano gli interventi di trasformazione del suolo all'adozione di soluzioni progettuali finalizzate al corretto inserimento paesaggistico e ambientale, alla compensazione ecologica del consumo di suolo e all'incremento della qualità ambientale dei comparti interessati. L'impiego di specie vegetali autoctone, la conservazione delle superfici permeabili, la limitazione delle impermeabilizzazioni e la realizzazione di sistemazioni a verde contribuiscono a ridurre gli effetti derivanti dalla sottrazione di suolo agricolo e favoriscono il mantenimento della biodiversità locale.

Considerando unitariamente i sei interventi, gli effetti cumulativi sulla componente flora, fauna e biodiversità risultano modesti. Pur determinando un consumo complessivo di suolo agricolo, le trasformazioni interessano superfici discontinue, di estensione contenuta e prive di particolare rilevanza ecologica, distribuite in contesti già urbanizzati o fortemente antropizzati. Non si determinano interruzioni significative della rete ecologica comunale, né vengono interessati corridoi ecologici principali, habitat prioritari o aree di elevata naturalità. La funzionalità ecosistemica del territorio comunale rimane pertanto sostanzialmente inalterata.

Nel complesso, la variante può essere ritenuta compatibile con la salvaguardia della componente biodiversità. Gli interventi non determinano impatti significativi sulle componenti floristiche e faunistiche né sulla connettività ecologica del territorio e risultano accompagnati da misure normative e progettuali idonee a mitigare gli effetti delle trasformazioni e a garantire il mantenimento di un soddisfacente livello di qualità ecologica e paesaggistica.

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.

Nel caso della presente variante si può affermare come alcuni degli interventi presi in esame, comportino consumo della risorsa suolo in quanto prevedono ampliamento di ambiti esistenti o individuazione di nuovi ambiti, seppur operando sempre in continuità con ambiti già edificati e urbanizzati esistenti.

Per tutti gli interventi oggetto di approfondimento si rammenta come si operi su lotti contigui ad aree edificate, urbanizzate e poste all'interno o in continuità con la perimetrazione dei centri abitati. Gli interventi non generano di fatto frammentazione del territorio, ma mirano anzi a completare il tessuto edificato esistente, contenendo la dispersione insediativa e favorendo una crescita ordinata e coerente del territorio, consolidando ambiti esistenti, evitando la formazione di nuovi poli isolati e la dispersione insediativa non controllata. Le modifiche favoriscono l'integrazione dei lotti nel contesto urbano e periurbano esistente, preservando la continuità del tessuto edilizio e assicurando un uso sostenibile e ordinato del territorio, con un limitato consumo di suolo in parte già compensato da altri stralci di ambiti urbanistici proposti con il presente atto di variante.

Tutti gli interventi che producono consumo di suolo o variazione dei parametri urbanistici vigenti, sono state ricondotte alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 39 delle Norme di Attuazione, ai fini di una corretta progettazione degli interventi e del loro armonico inserimento nei contesti in cui ricadono, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nonché della compensazione del consumo di suolo.

10.4 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, legati a differenti settori. Si prevedono individuazioni di nuovi ambiti residenziali, ampliamenti di ambiti residenziali esistenti, con e senza incremento della capacità edificatoria, e puntuali incrementi della capacità edificatoria in ambiti o su fabbricati esistenti; si prevede l'individuazione di alcune aree servizi pubblici a parcheggio e l'ampliamento di un'area servizi scolastici esistente; si prevedono alcuni stralci con riconversione a destinazione inedificabile di una discreta quantità di superficie; si prevede l'introduzione di alcune specifiche norme atte a rendere di più semplice attuazione le previsioni urbanistiche vigenti; si prevede l'individuazione di un ambito terziario per campeggio su una superficie attualmente riconosciuta come residenziale; si prevede l'aggiornamento di un tratto di impianto di risalita. Le modifiche relative al settore residenziale comportano un decremento della volumetria assentita, che resta a disposizione per future esigenze di settore, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Le integrazioni e le modifiche normative introdotte hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente. Come anticipato precedentemente, alcuni degli interventi previsti ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza comunque determinare particolari

	problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano 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.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Come detto, le modifiche di carattere normativo e di aggiornamento della documentazione di P.R.G. non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto.
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 infrastrutturazioni e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

10.5 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.

10.6 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 VARIANTE

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 Sampeyre avente come oggetti di intervento:

1) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r33/C presso Via Roma, Capoluogo;
2) Stralcio area a verde privato e riconversione in area agricola presso B.ta Fiandrini;
3) Specificazione normativa per area 3.3/1/a1/NI presso B.ta Calchesio;
4) Introduzione norma specifica in area servizi a parcheggio presso B.ta Borgo di Rore;
5) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Becetto;
6) Puntuale incremento della capacità edificatoria per fabbricato esistente presso B.ta Rore;
7) Stralcio area residenziale di completamento 1.1/1/r12/C e contestuale individuazione area terziaria 1.1/1/trca1/NI;
8) Individuazione area residenziale di completamento 1.1/1/r34/C presso Via Silvio Pellico, Capoluogo;
9) Ampliamento area servizi scolastici a1 in zona 1.1/1/r4/CIE presso Via Silvio Pellico, Capoluogo;
10) Individuazione area servizi a parcheggio in progetto presso B.ta Boeri;
11) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r27/C presso B.ta Fiandrini;
12) Ampliamento superficiale area residenziale di completamento 1.1/1/r20/C presso B.ta Palazzo senza incremento della capacità edificatoria;
13) Puntuale incremento della capacità edificatoria in area residenziale di completamento 1.1/1/r29/C presso Via Roma, Capoluogo;
14) Aggiornamento tratto di impianto di risalita in progetto;
15) Ampliamento area residenziale 3.3/1/r2/CIA presso B.ta Calchesio;
16) Riconversione specifici lotti da destinazione residenziale di completamento 1.1/1/r18/C a 1.1/1/r19/C senza incremento della capacità edificatoria presso B.ta Palazzo;
17) Ampliamento area residenziale 1.1/3/r1/CIS presso B.ta Palazzo senza incremento della

capacità edificatoria e introduzione norma specifica per recupero singolo fabbricato;

18) Introduzione norma specifica fabbricato rifugio Meira Garneri per recupero spazio accessorio esistente;
19) integrazione normativa art. 39, c. 3, let. b);

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 27/07/2026 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. 1462 del 01/09/2026, A.S.L. CN1 con nota prot. n. 0122134 del 19/08/2026, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 00071183/2026 del 24/08/2026.

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. 19 del comune di Sampeyre 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.

– *"le previsioni di variante, così come definito dai pareri resi in sede di Verifica di VAS, non determinano la necessità di prevedere modifiche a quanto proposto in sede di Progetto Preliminare in termini di aspetti ambientali, se non per il mero inserimento di disposizioni normative a valenza mitigativa (per le valutazioni urbanistiche si rimanda alla documentazione del Progetto Definitivo non aventi incidenza per le valutazioni condotte nel presente atto).*

  In particolare, per le aree: 1.1/1/r19/C; 1.1/1/r20/C; 1.1/1/r27/C; 1.1/1/r29/C; 1.1/1/r33/C; 1.1/1/r34/C; 3.3/1/r2/CIA (mapp, 7(p), 8(p), 11(p), 462(p) del Fg. 80), 1.1/3/r1/CIS (fabbricato identificato al Fg. 112, map. 305), 1.1/1/trca1/NI, si richiamano ad integrazione di quanto previsto nelle presenti N. d. A. e rispettivi quadri sinottici le seguenti prescrizioni improntate al conseguimento dello sviluppo sostenibile:

  - *la progettazione degli interventi ammessi dovrà garantire una elevata qualità architettonico- ambientale sia del prodotto urbanistico che edilizio operando in coerenza tipologica e formale con le vicine preesistenze e facendo riferimento alle linee guida adottate con D. G. R. n. 30- 13616 del 22.03.2010. Si raccomanda, in generale, di prevedere soluzioni progettuali in grado di garantire la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico e della produzione di rifiuti nonché il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale. Ove possibile, dovrà essere privilegiato il ricorso a materiali da costruzione riciclabili e/o riciclati e a bassa impronta di carbonio e a fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista per gli interventi edilizi (ristrutturazioni e nuove costruzioni) dal D.Lgs. 199/2021 e ss.mm.ii. (che andrà in ogni caso garantita), in particolare valutando la possibilità di sfruttare*

le coperture degli edifici esistenti e in progetto per l'installazione di impianti FV e la realizzazione di pensiline fotovoltaiche sulle eventuali aree adibite a parcheggio. 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" delle modifiche previste, anche in relazione agli obiettivi vincolanti definiti dalla c.d. "Legge europea sul clima" (Regolamento UE 2021/1119);

- *Uso del verde*

  nel richiamare le norme di cui agli artt. 21 e 31 delle presenti norme, si forniscono le ulteriori seguenti prescrizioni:

  - *nella sistemazione delle aree a verde pubbliche e private, al fine di conseguire effetti di filtro- barriera con funzioni ecologiche, dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto nella misura minima di 1 albero ogni 50 mq. di verde utilizzando specie autoctone.*
  - *le aree a parcheggio pubblico quando sono realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 200 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e pavimentate con elementi prefabbricati permeabili;*
  - *le recinzioni prospettanti su spazi pubblici o sul territorio agricolo dovranno essere realizzate o integrate con una siepe sempreverde idonea a limitare l'impatto paesistico del nuovo insediamento;*
  - *per quanto attiene la progettazione di eventuali spazi verdi, si raccomanda di privilegiare l'impiego di specie vegetali autoctone, evitando 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;*
  - *la localizzazione dell'area per servizi destinata a verde pubblico individuata cartograficamente nella zona R5.13 è vincolante fatte salve lievi modifiche da valutare con l'Amministrazione Comunale in sede di S.U.E..*

- *Permeabilità dei suoli*

  Rispetto alla superficie fondiaria attinente a ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 35%. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posate su sabbia nella misura del 50%.

- *Recupero idrico*

  Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di una adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc. 0,06 per mq. di superficie coperta con un minimo di 10 mc. L'eventuale acqua in eccesso raccolta

dovrà, ove possibile, essere smaltita con un sistema "troppopieno" collegato a reti idriche differenti della pubblica fognatura.

- *Risparmio energetico*

  Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere previsti gli accorgimenti e le misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo il D. Lgs. 192/05 e la L. R. 13/07.

  Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso alle aree urbanizzate, si segnala l'opportunità di privilegiare luci a spettro caldo prive di raggi UV per minimizzare possibili effetti negativi sulle componenti naturali.

- *Qualora alcune delle zone oggetto di modifica dovessero interessare aree boscate (così come definite dalla normativa vigente) è fatto l'obbligo di rispettare le prescrizioni di cui alla L.R. 4/2009.*
- *Essendo territorialmente evidenziata la presenza di amianto naturale nel terreno, si richiede di porre la dovuta cautela nelle operazioni di scavo richiamando le norme in materia di "Terre e Rocce da Scavo" D. Lgs. 152/06 e s.m.i..*
- *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.;

  - nelle previste 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;

  - 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 16/04/2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano.

- *Per le aree oggetto di variante parziale 19 determinati consumo di suolo 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 opportunamente definite; ovvero, in caso di impossibilità o non opportunità, di prevedere la monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.*

  In particolare, si evidenziano le seguenti aree: 1.1/1/trca1/NI; 1.1/1/r20/C; 1.1/1/r27/C; 1.1/1/r29/C; 3.3/1/r2/CIA (mapp, 7, 8, 11, 462 del Fg. 80); 1.1/1/r33/C e 1.1/1/r34/C.

Per le aree a servizi d13 B.ta Becetto e d3 B.ta Boeri si richiamano ad integrazione di quanto previsto nelle N. d. A. e rispettivi quadri sinottici le seguenti prescrizioni

improntate al conseguimento dello sviluppo sostenibile:

- *la realizzazione delle aree dovrà avvenire con le minime opere di sistemazione necessarie alla realizzazione dei piazzali da destinare a parcheggio, imponendo comunque il mantenimento della permeabilità delle superfici (non è ammesso l'uso di asfalti o conglomerati cementizi), così da perseguire un elevato grado di naturalità e inserimento paesaggistico. "*

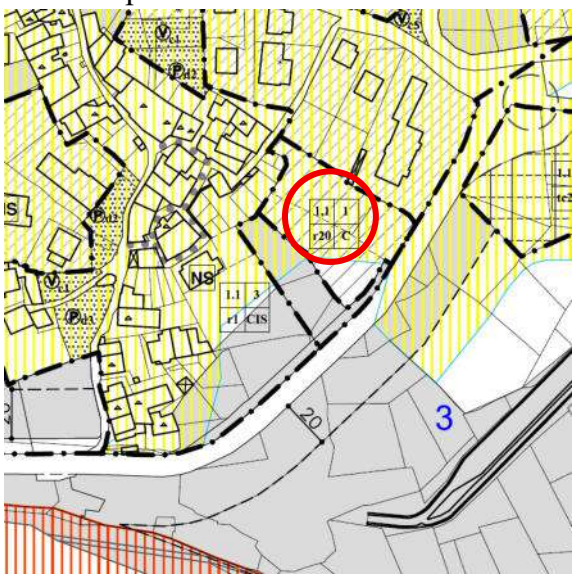
Tali norme sono state richiamate, per gli oggetti di variante, secondo le valutazioni condotte nel procedimento di emanazione del Provvedimento di Verifica di VAS all'interno delle norme di attuazione del PRG.

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono giunte osservazioni da parte 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 generalmente 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.); per alcuni oggetti sono stati richiesti approfondimenti in merito che l'Amministrazione ha puntualmente condotto e dai quali non sono emerse criticità tali da determinare stralci di previsioni, ma al massimo integrazioni / precisazioni anche con supporto di analisi geologiche specifiche. 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. (si rimanda alle determinazioni del Consiglio Comunale facenti parte dell'atto di deliberazione di approvazione della variante).

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pervenute (dalla sola 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 le risultanze derivanti dal Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. emesso dall'Organo Tecnico Comunale (modifiche normative di carattere ambientale), così come quanto definito in risposta all'osservazione pervenuta. 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.

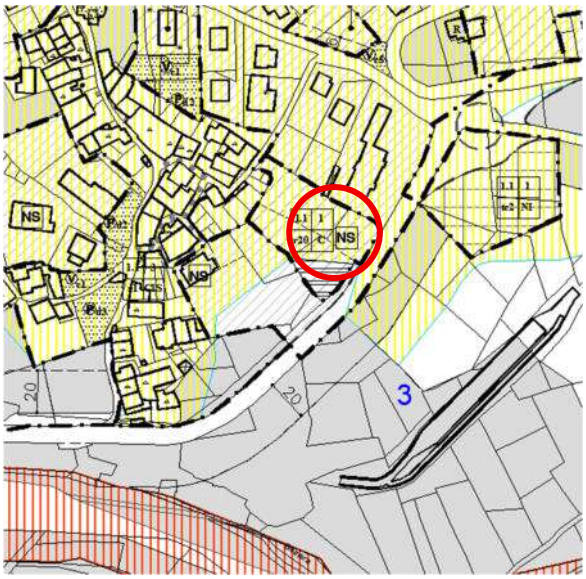
Si provvede ad evidenziare le modifiche relative all'osservazione pervenuta.

edizione preliminare



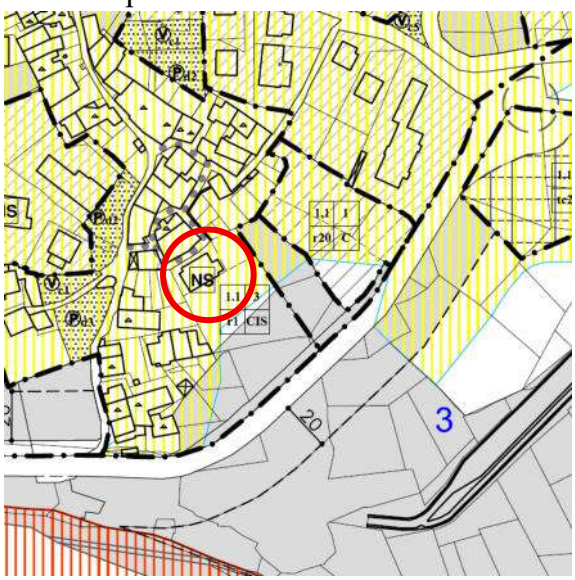
12 - Area 1.1/1/r20/C

edizione definitivo



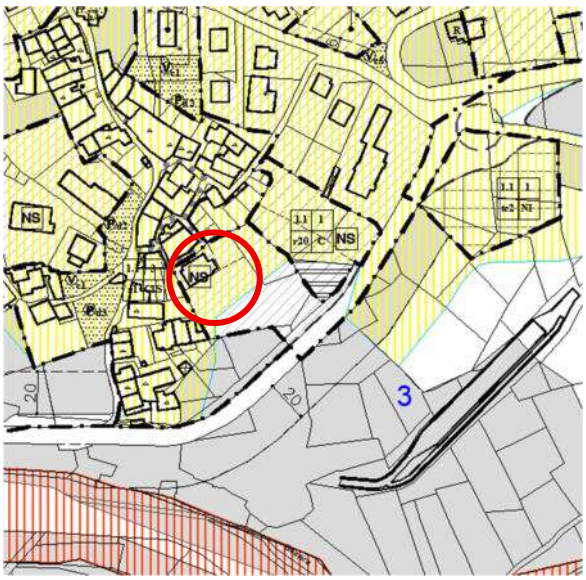
12 - Area 1.1/1/r20/C

edizione preliminare



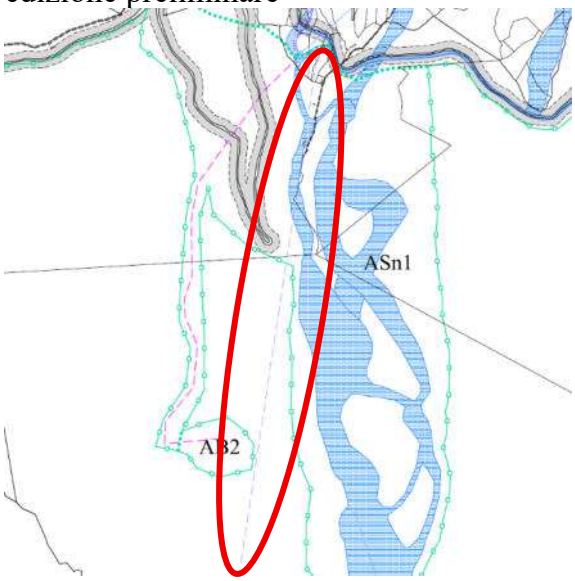
17 - Area 1.1/3/r1/CIS

edizione definitivo



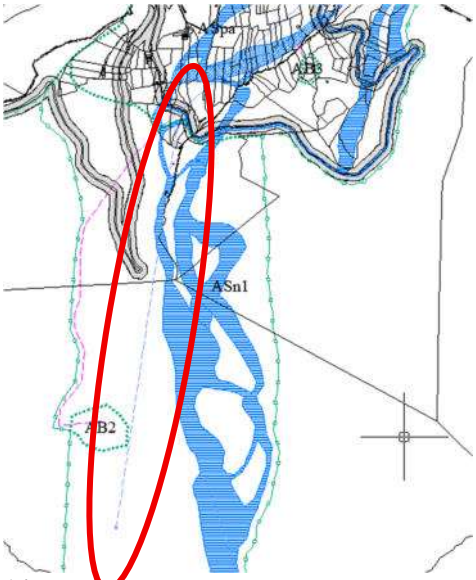
17 - Area 1.1/1/r6/CIE

edizione preliminare



14

edizione definitivo



14

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

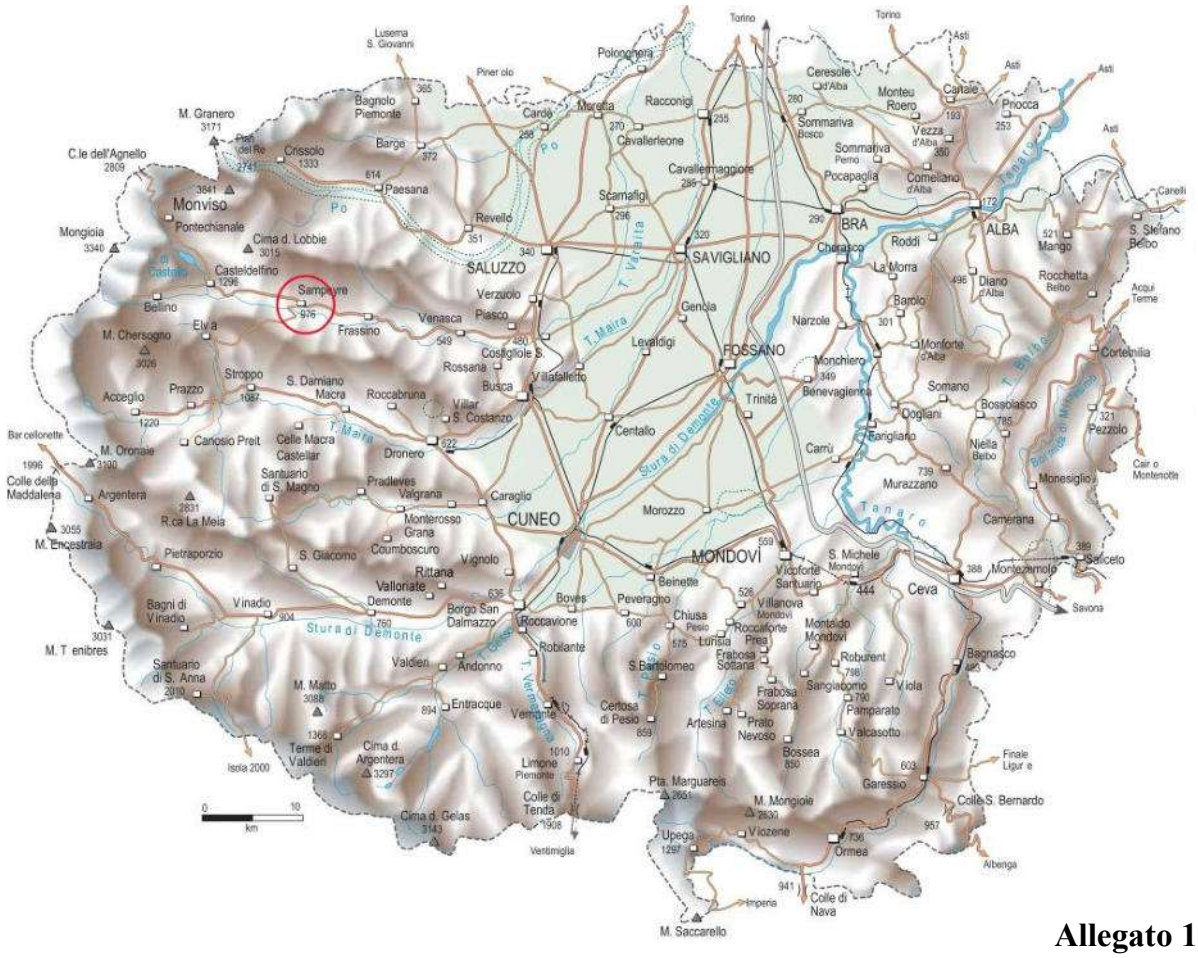
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali

8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli

9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura

10. Estratti PRG vigente

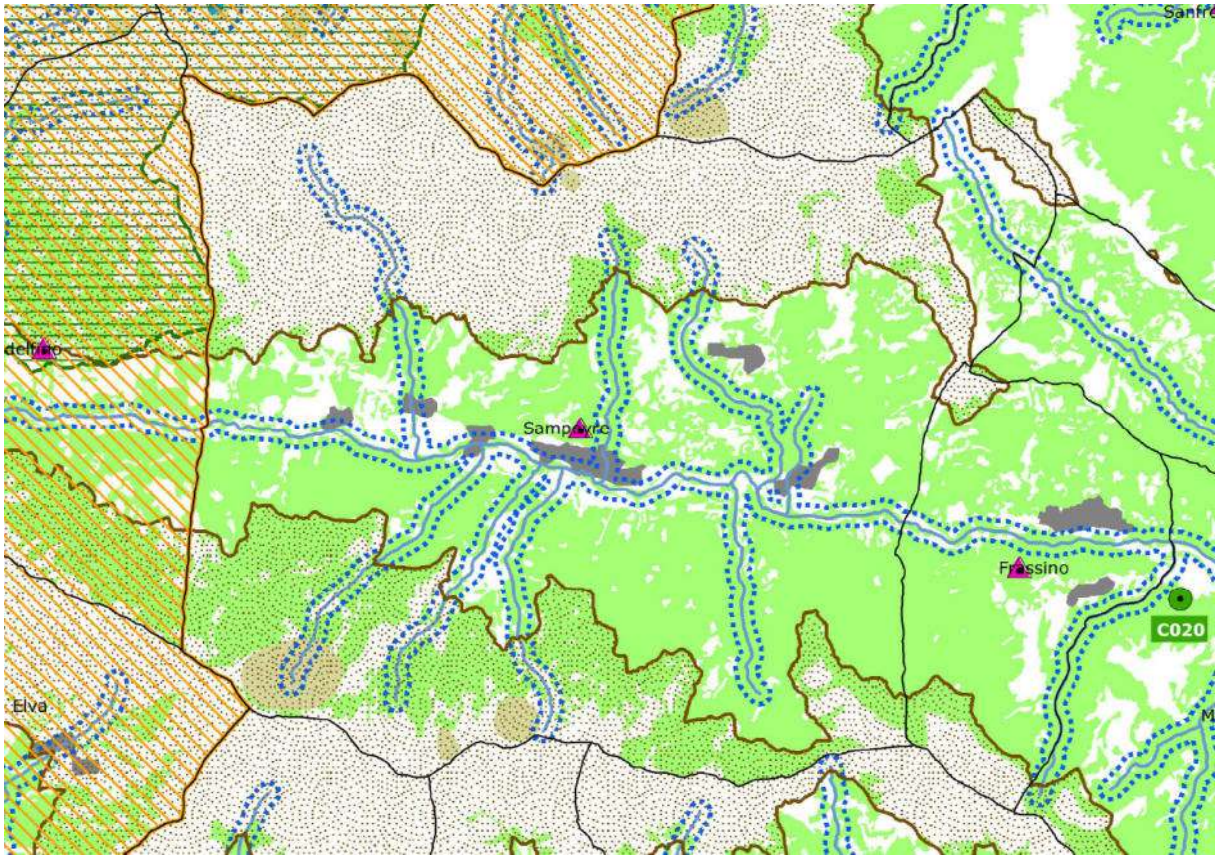
11. Estratti PRG variato



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

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 rimboschimento, 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)

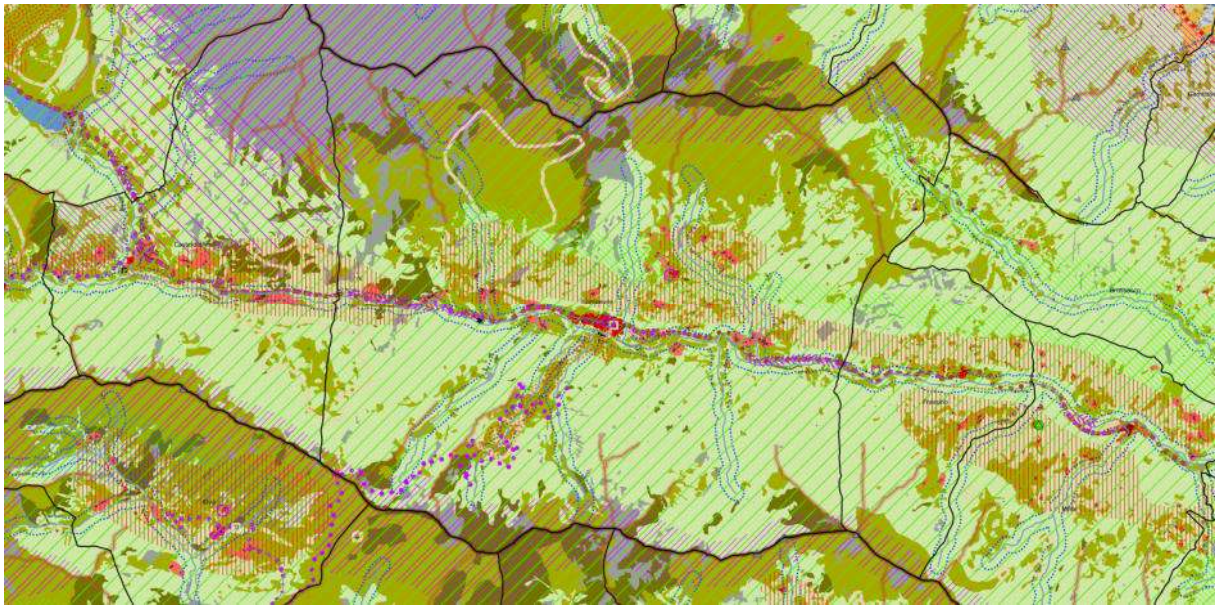
Temi di base

- 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.

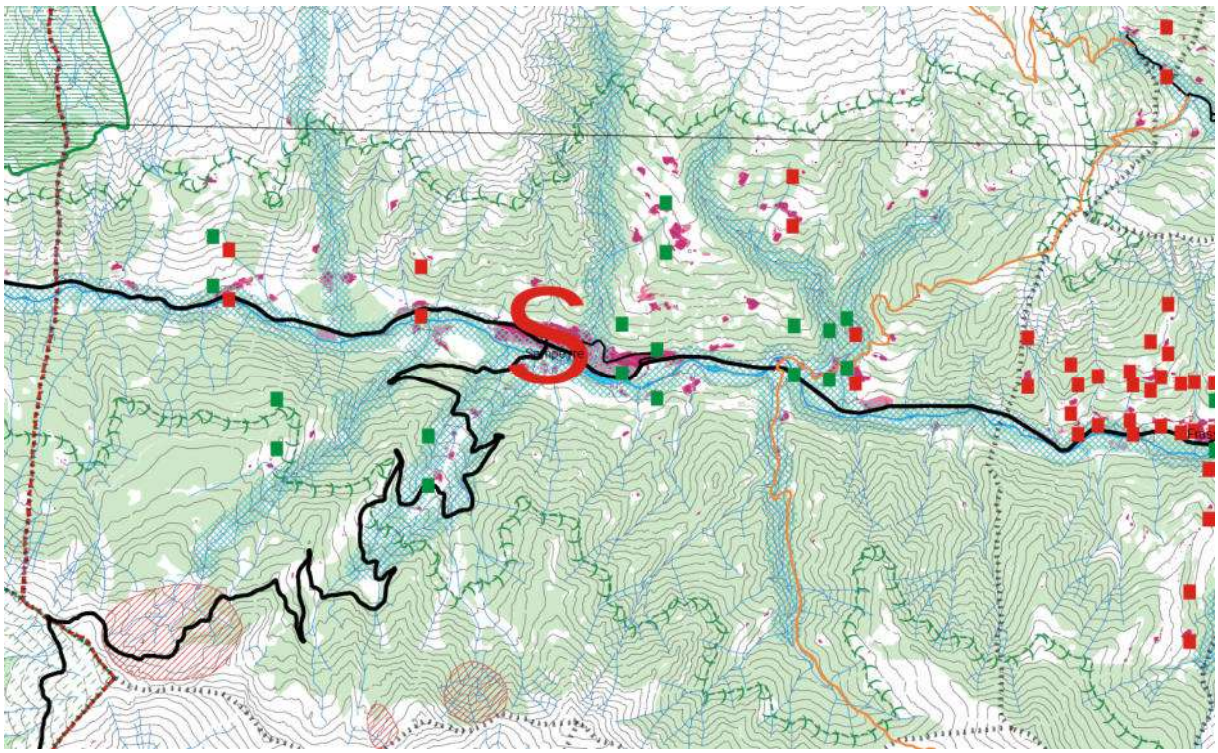
Allegato 3



PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE



Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce 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)
- k — 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)
- 23 — 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/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 del 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. Circu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO
Fonte: Provincia di Cuneo

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

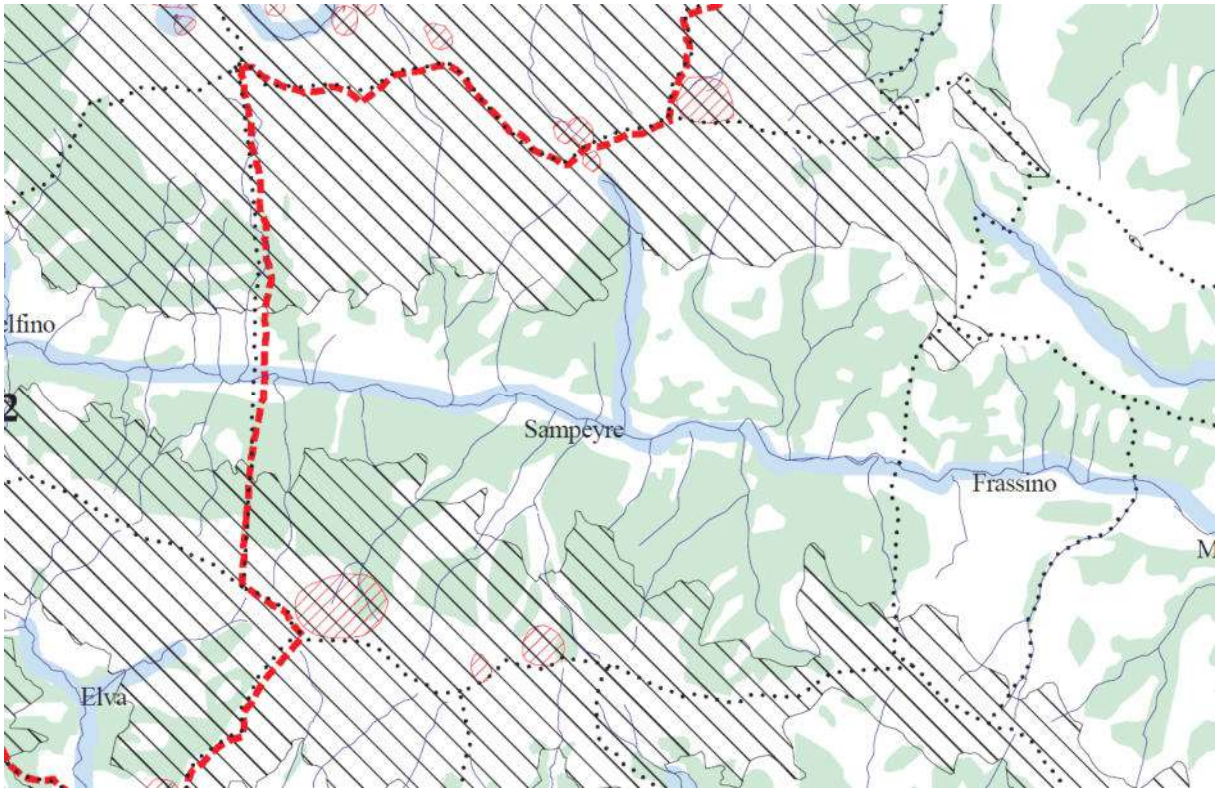
5 - ACCESSIBILITA'

- 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



PTP – 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 qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' 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

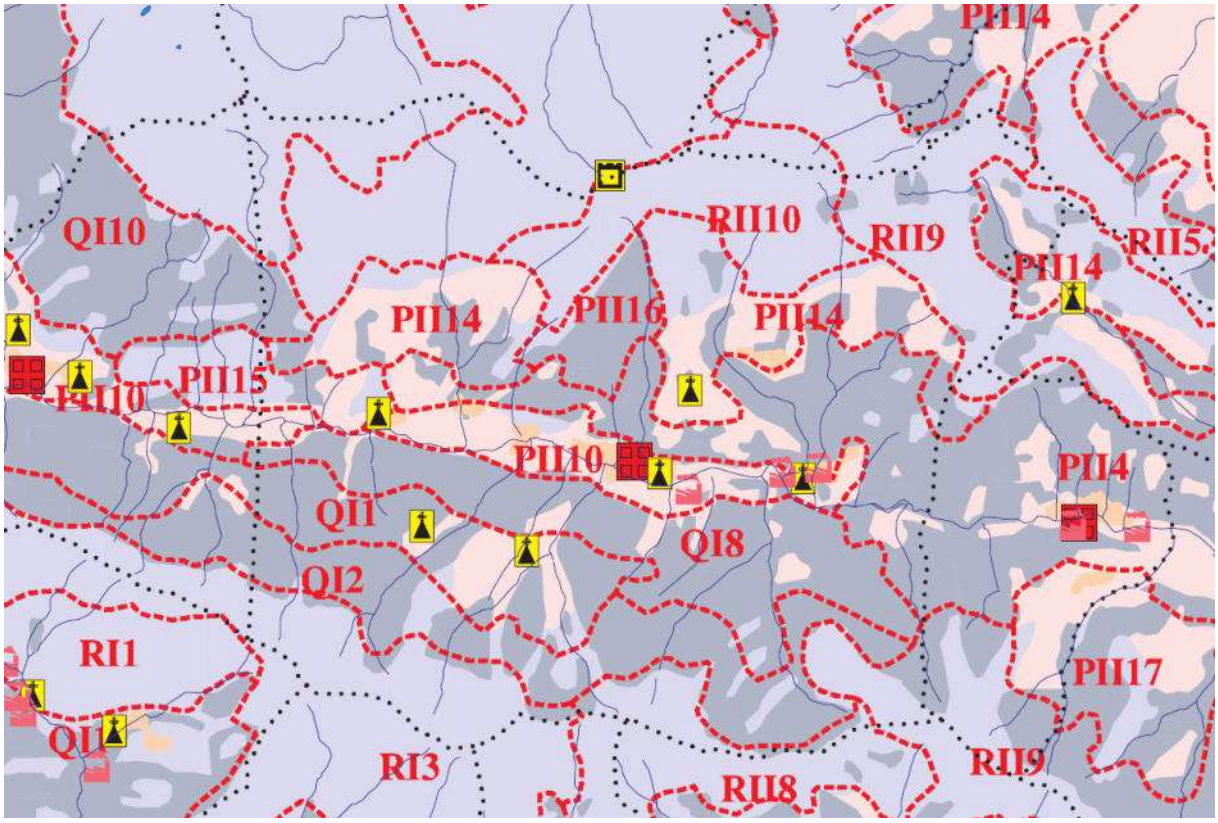
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

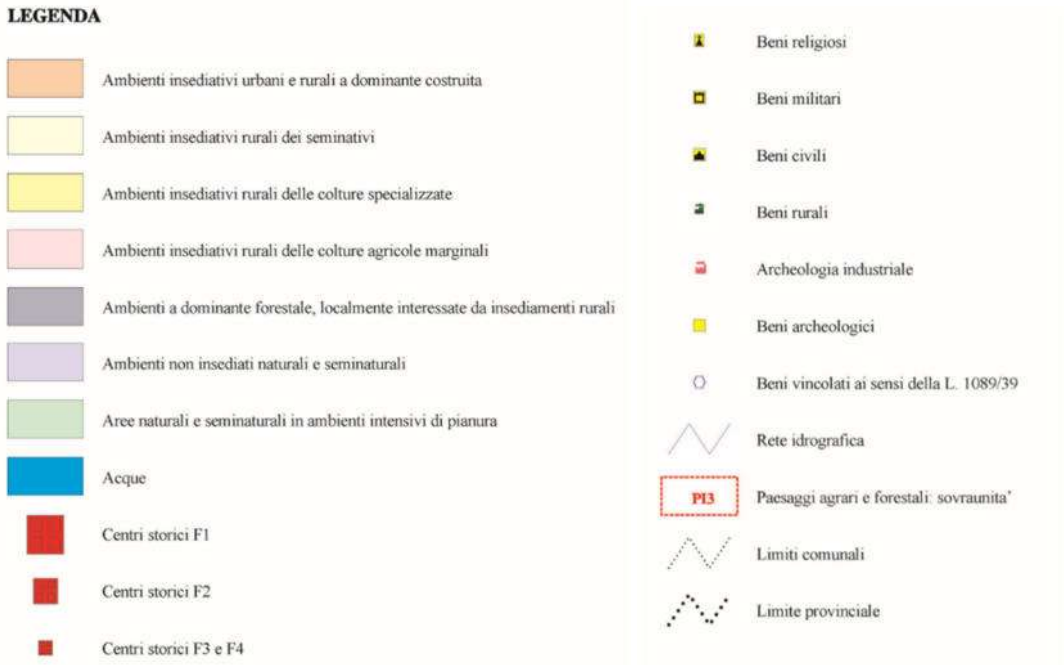
Altre aree:

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

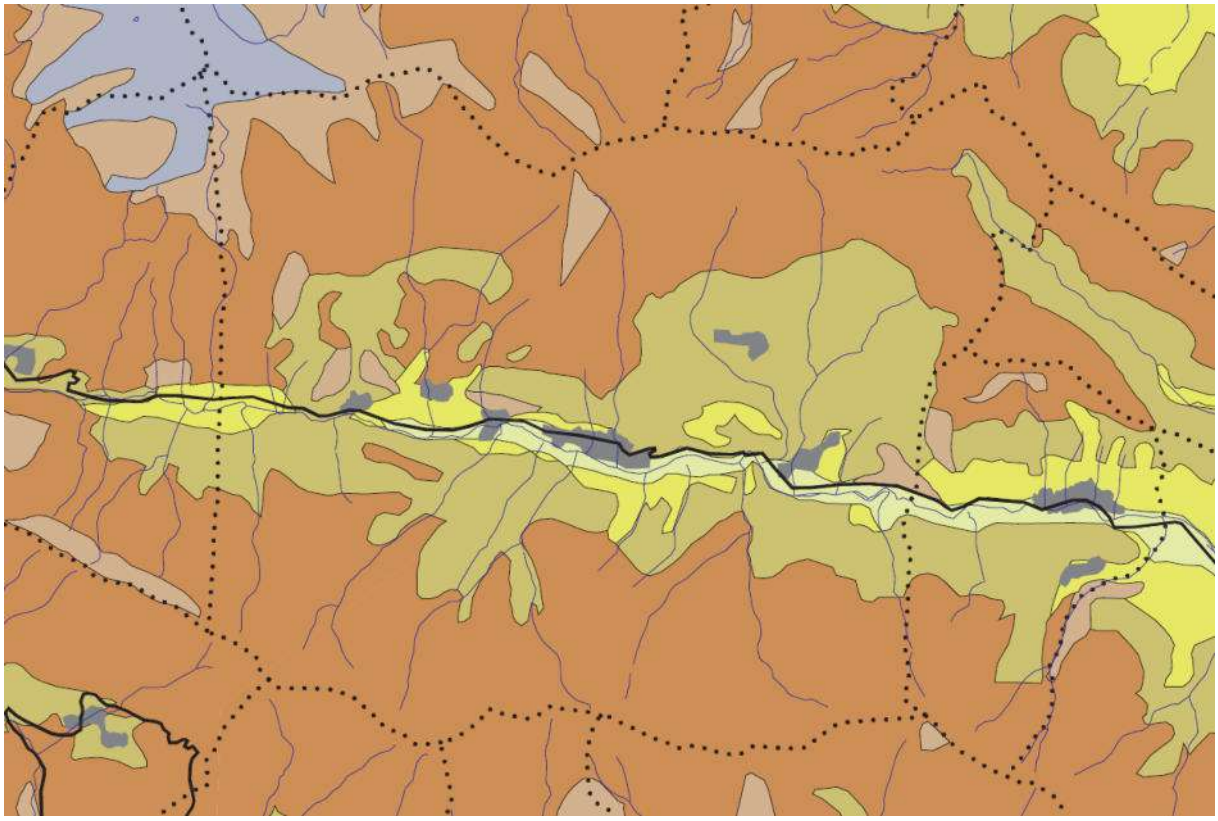
Allegato 6



PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI



Allegato 7



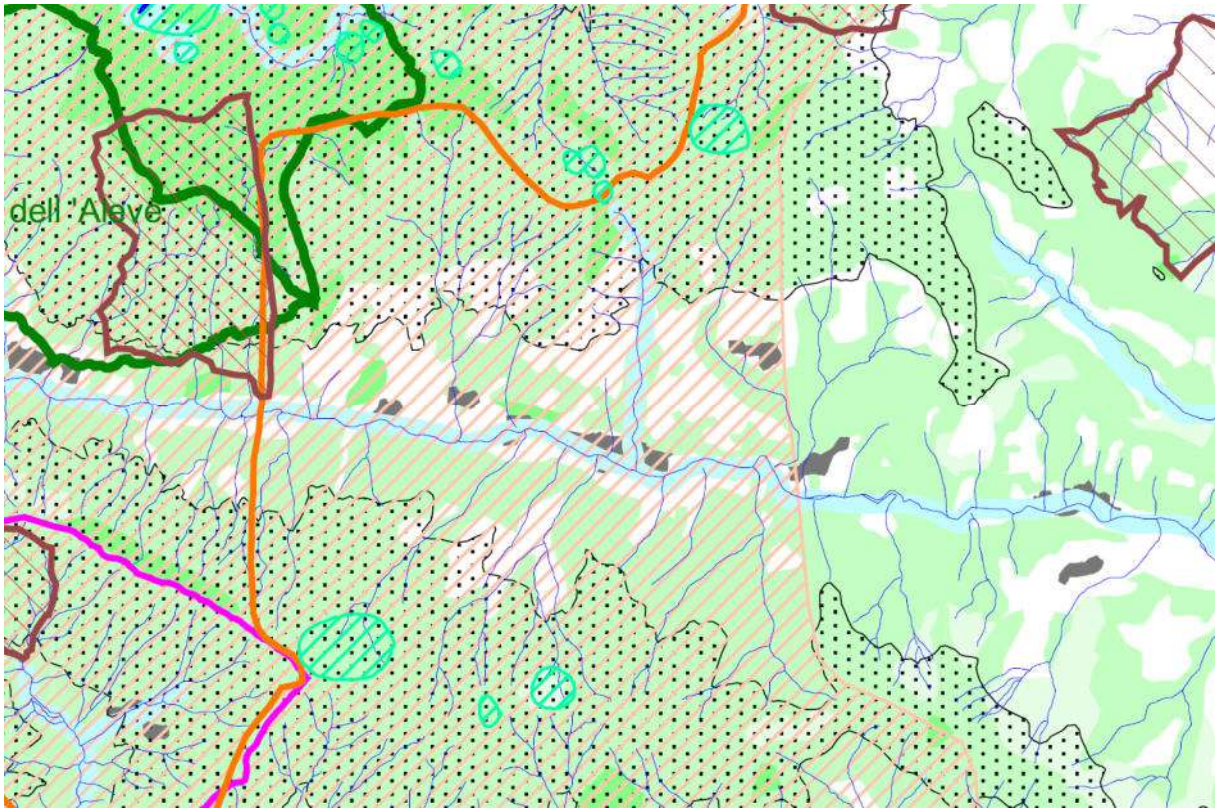
PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

LEGENDA

- 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)

- 23 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 QUALITA' 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:

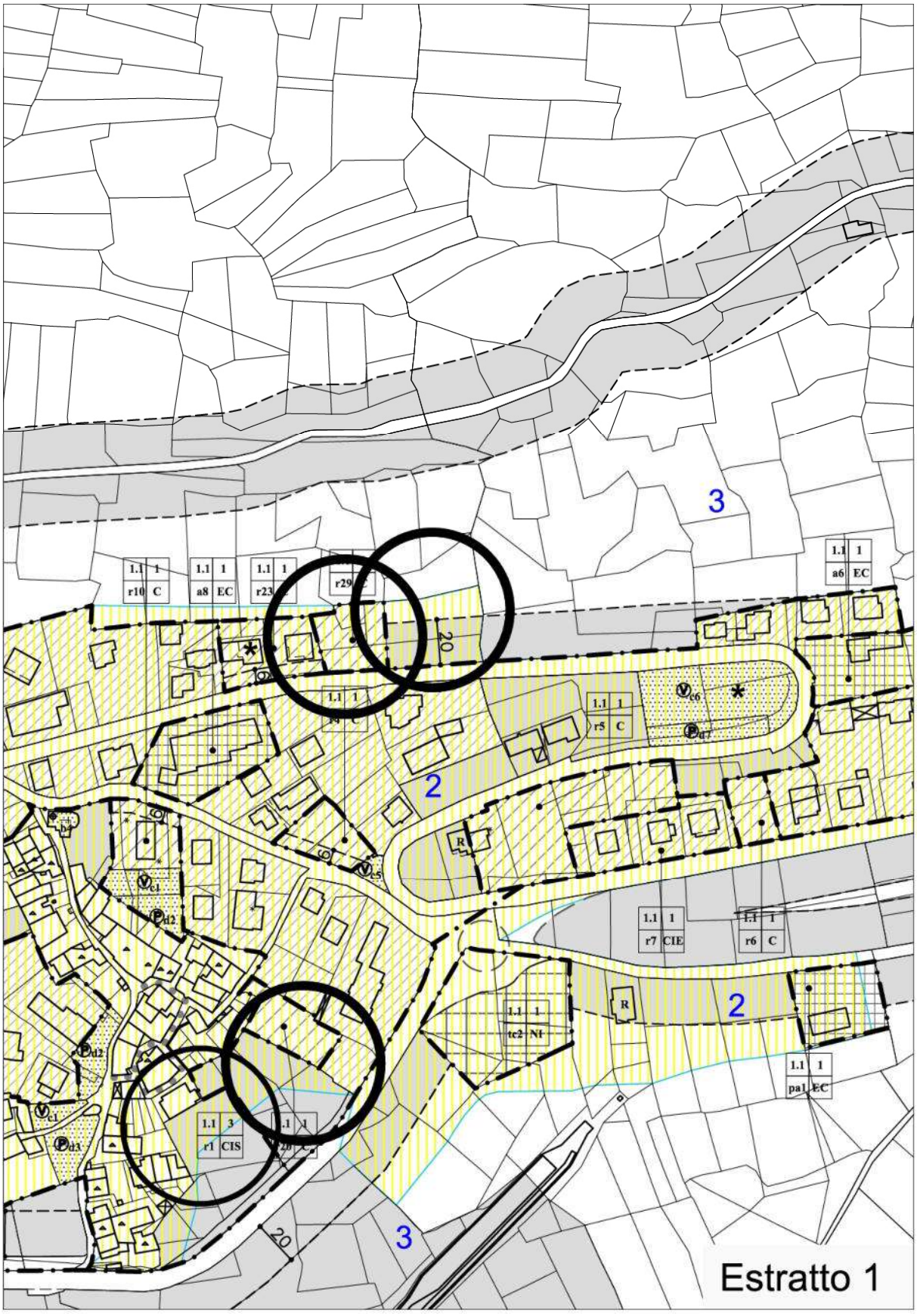
57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

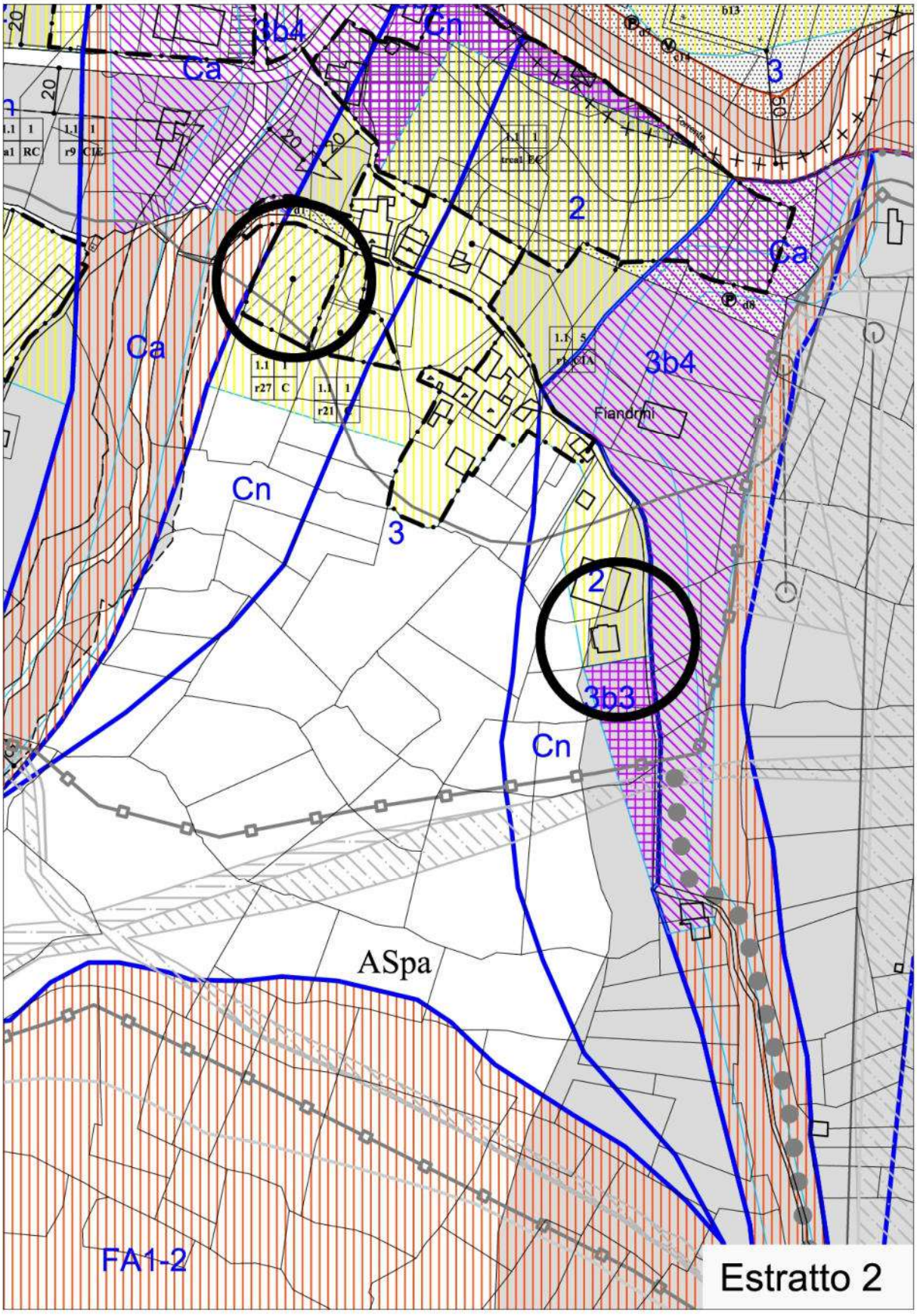
Altre aree:

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

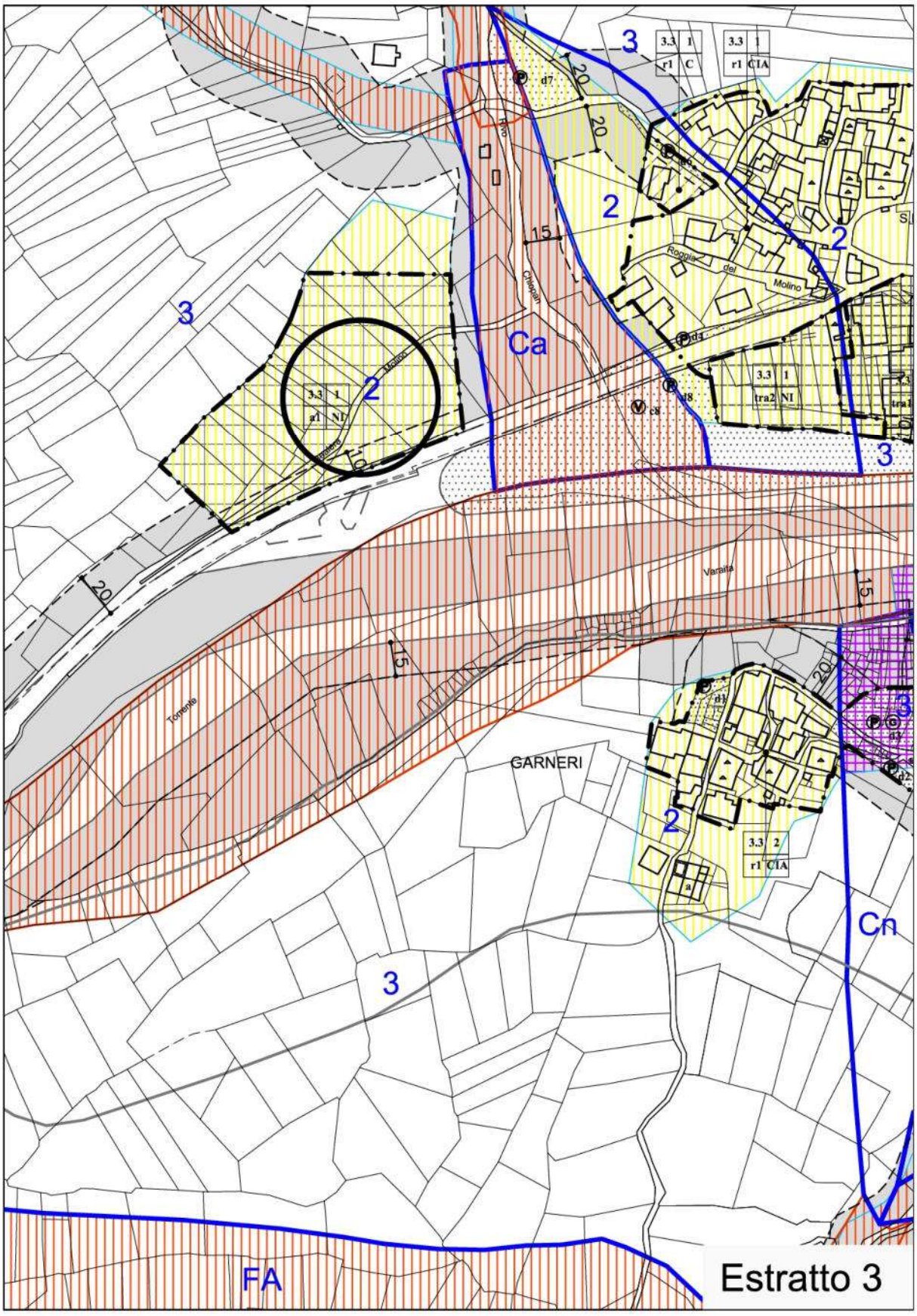
Allegato 9

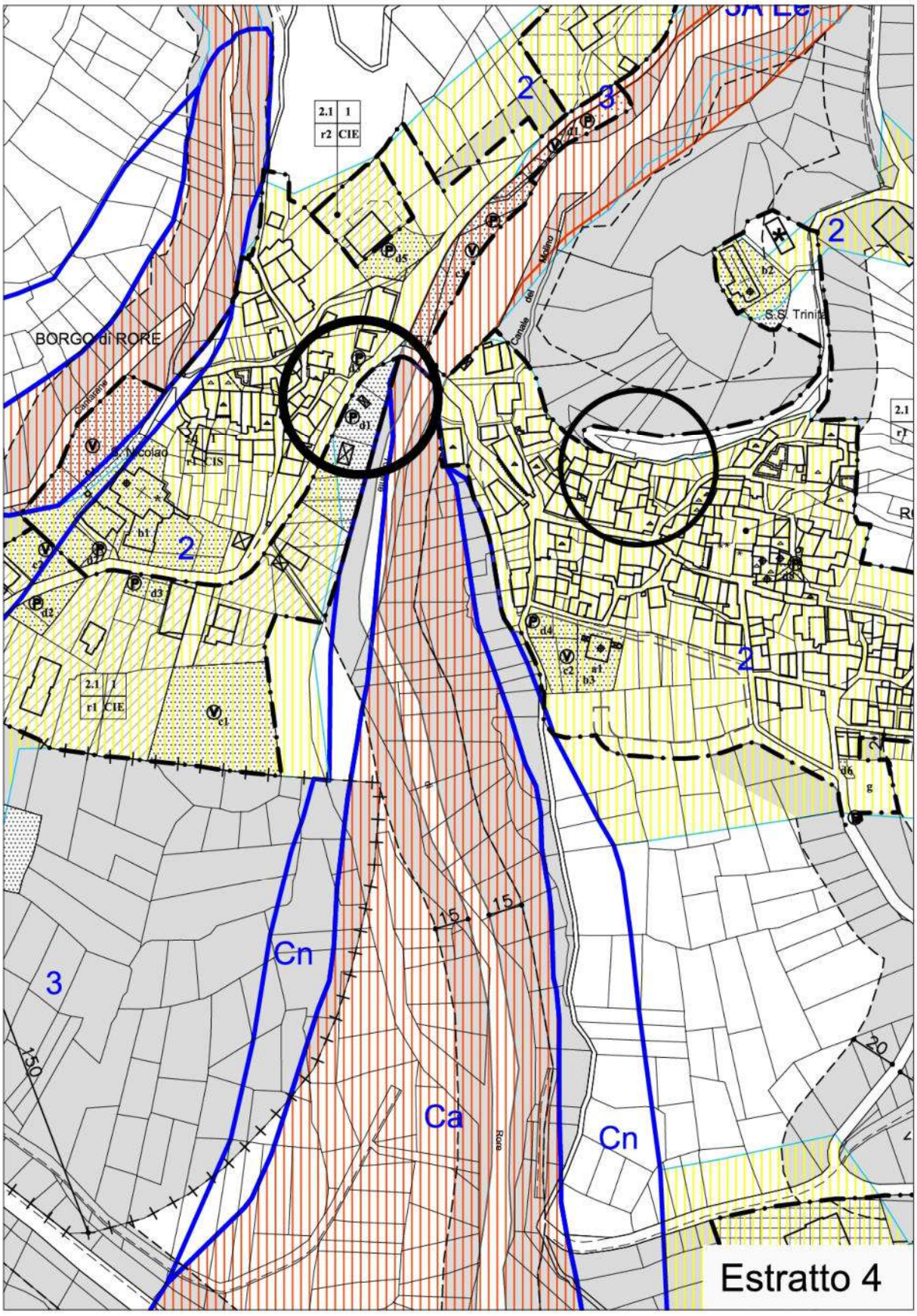
10. Estratti PRG vigente

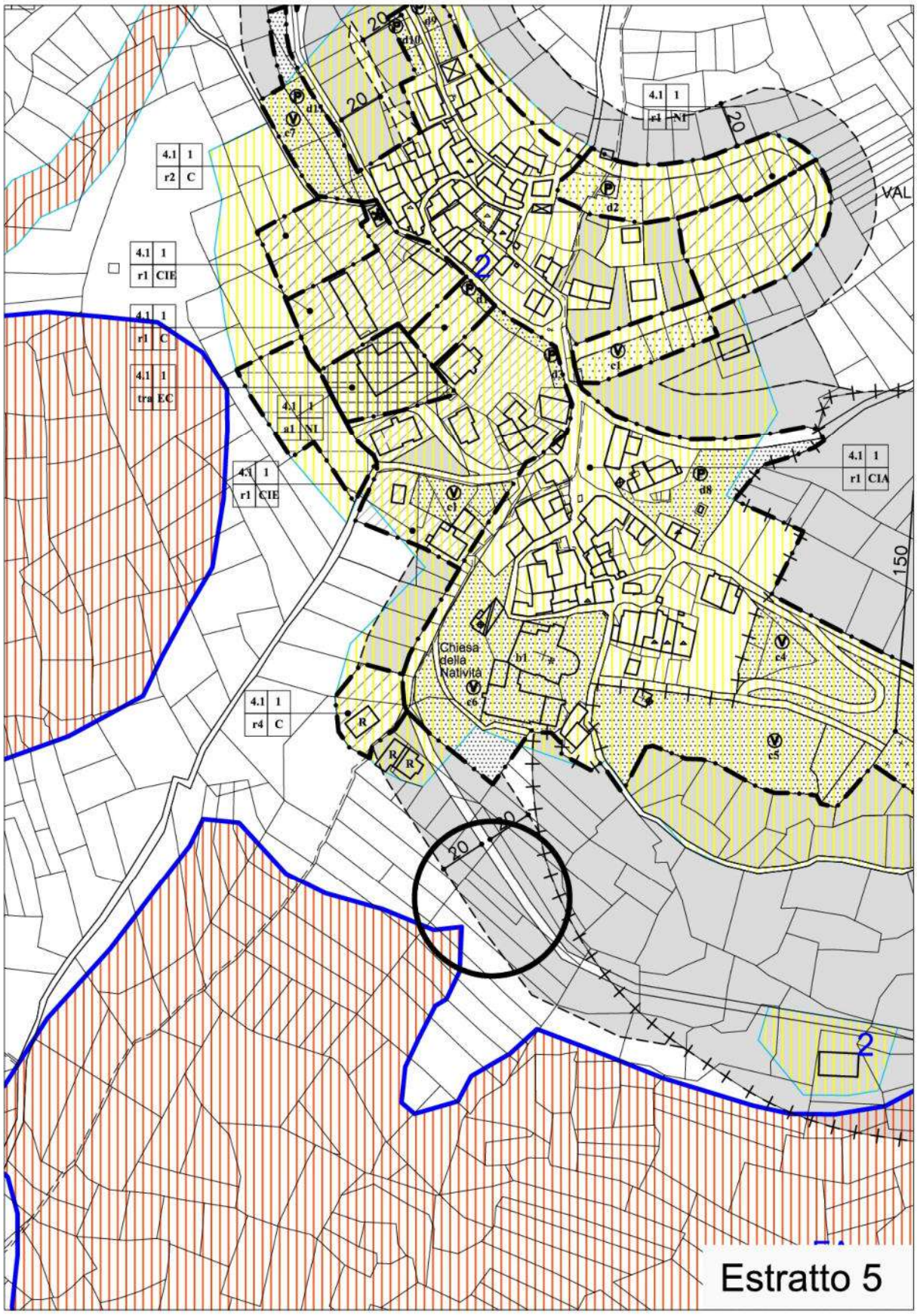

3
2
2
3
20
20
1.1 1 r10 C
1.1 1 a8 EC
1.1 1 r23
r29
1.1 1 a6 EC
1.1 1 r5 C
1.1 1 r7 CIE
1.1 1 r6 C
1.1 1 tc2 NI
1.1 1 pa1 EC
1.1 3 r1 CIS
R
Estratto 1

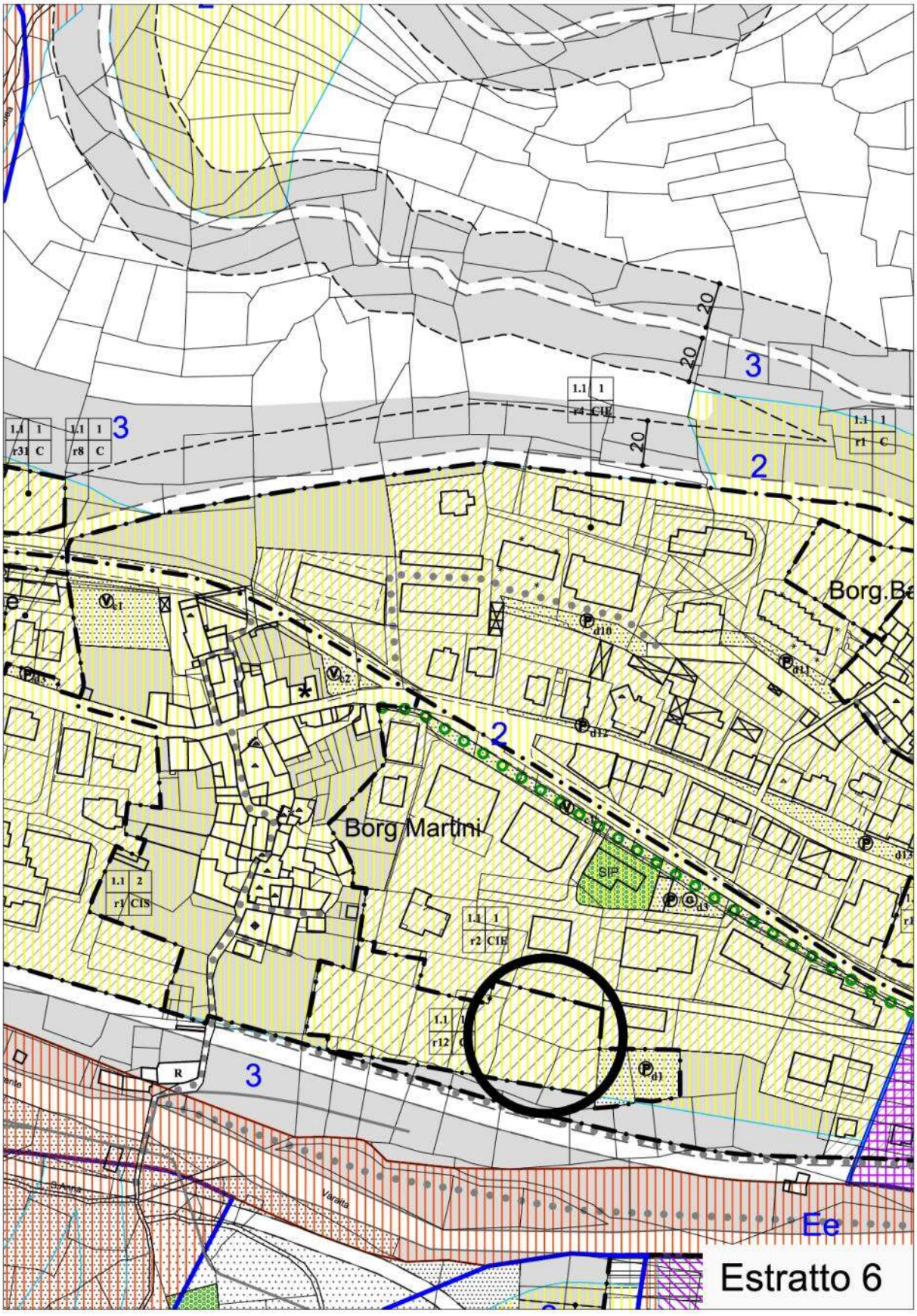


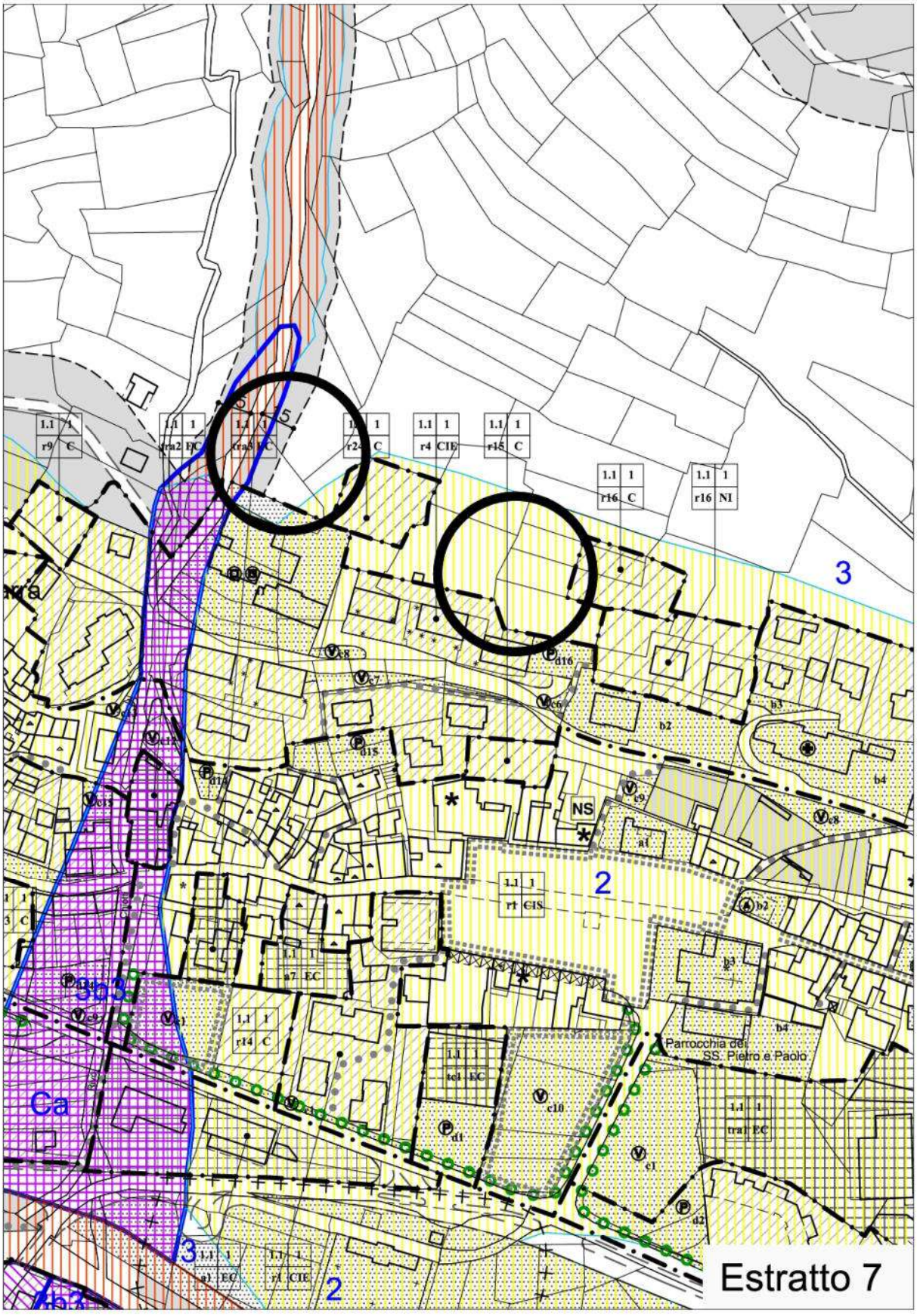
Estratto 2

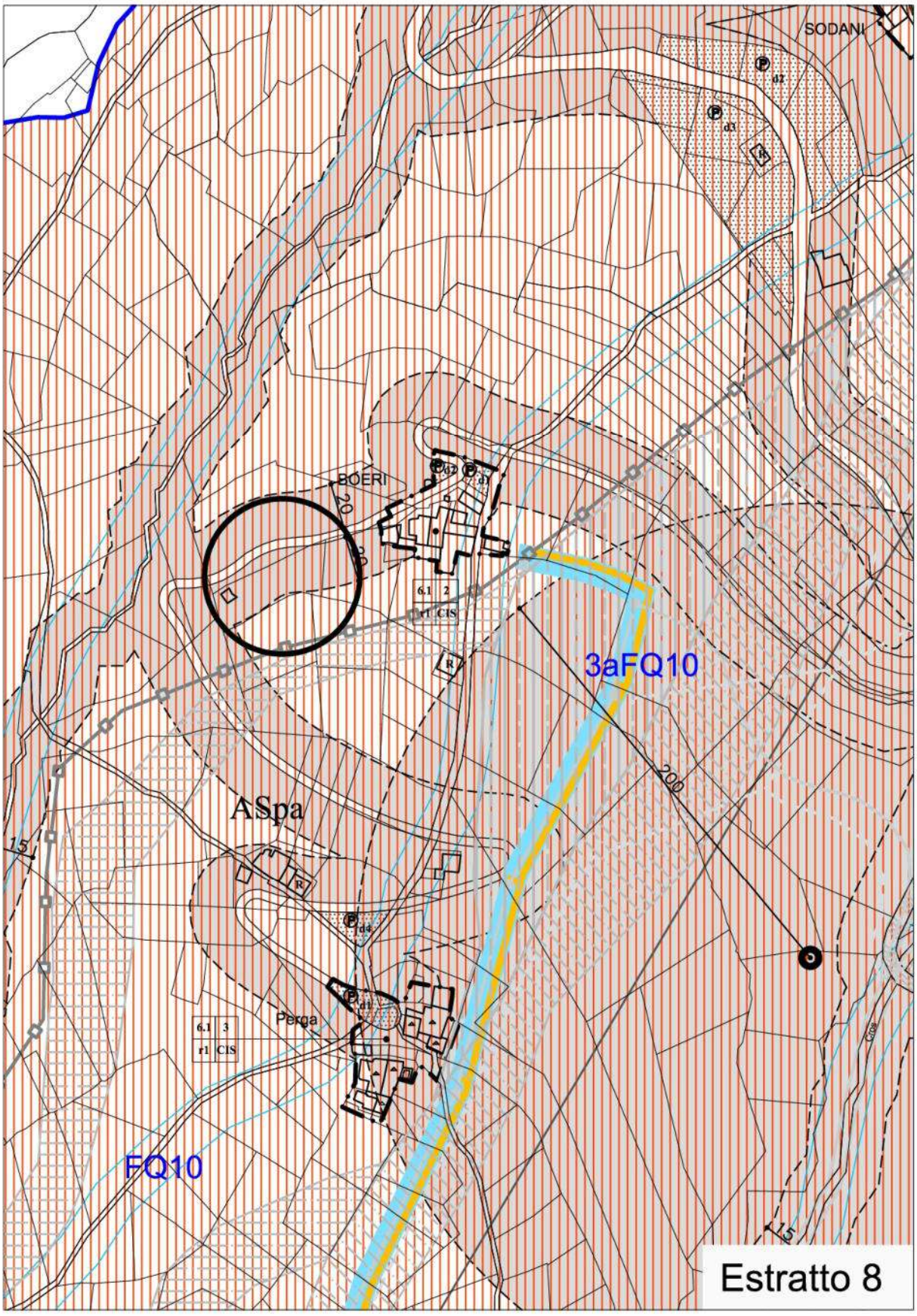

3
3.3 1
r1 C
3.3 1
r1 CIA
d7
20
20
2
15
Roggia del Mulino
Chisone
3
Ca
2
Molino
3.3 1
r1 NI
Cantiera
d8
c8
3.3 1
tra2 NI
3
20
Varaita
15
15
Torrente
GARNERI
20
2
3.3 2
r1 CIA
Cn
3
FA
Estratto 3

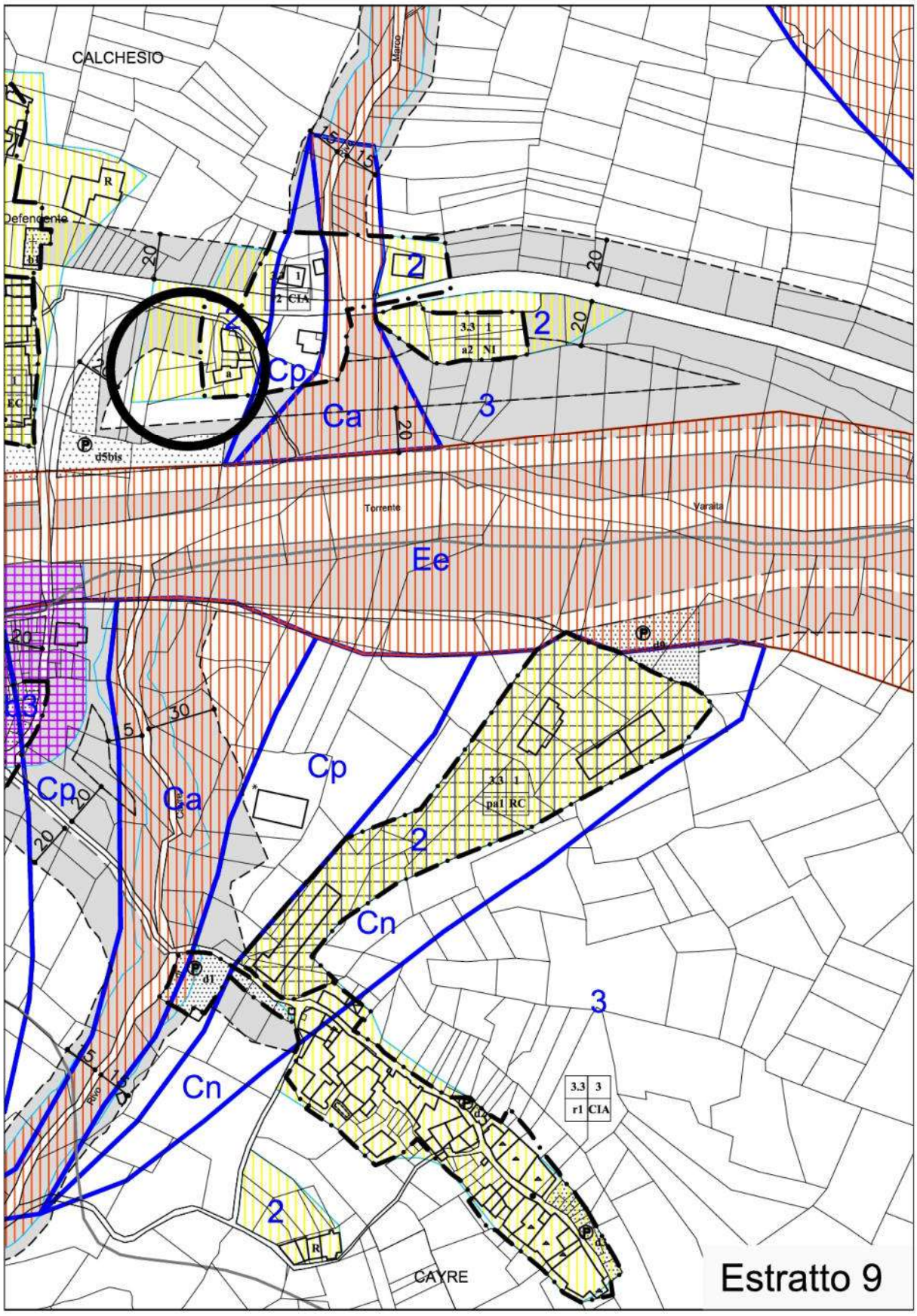

BORGO di RORE
S.S. Trinità
Canale del Molino
Cantarana
S. Nicolao
2.1 1
r2 CIE
2.1 1
r1 CIS
2.1 1
r1 CIE
2
3
Cn
Ca
Cn
Rore
15
15
150
20
Estratto 4

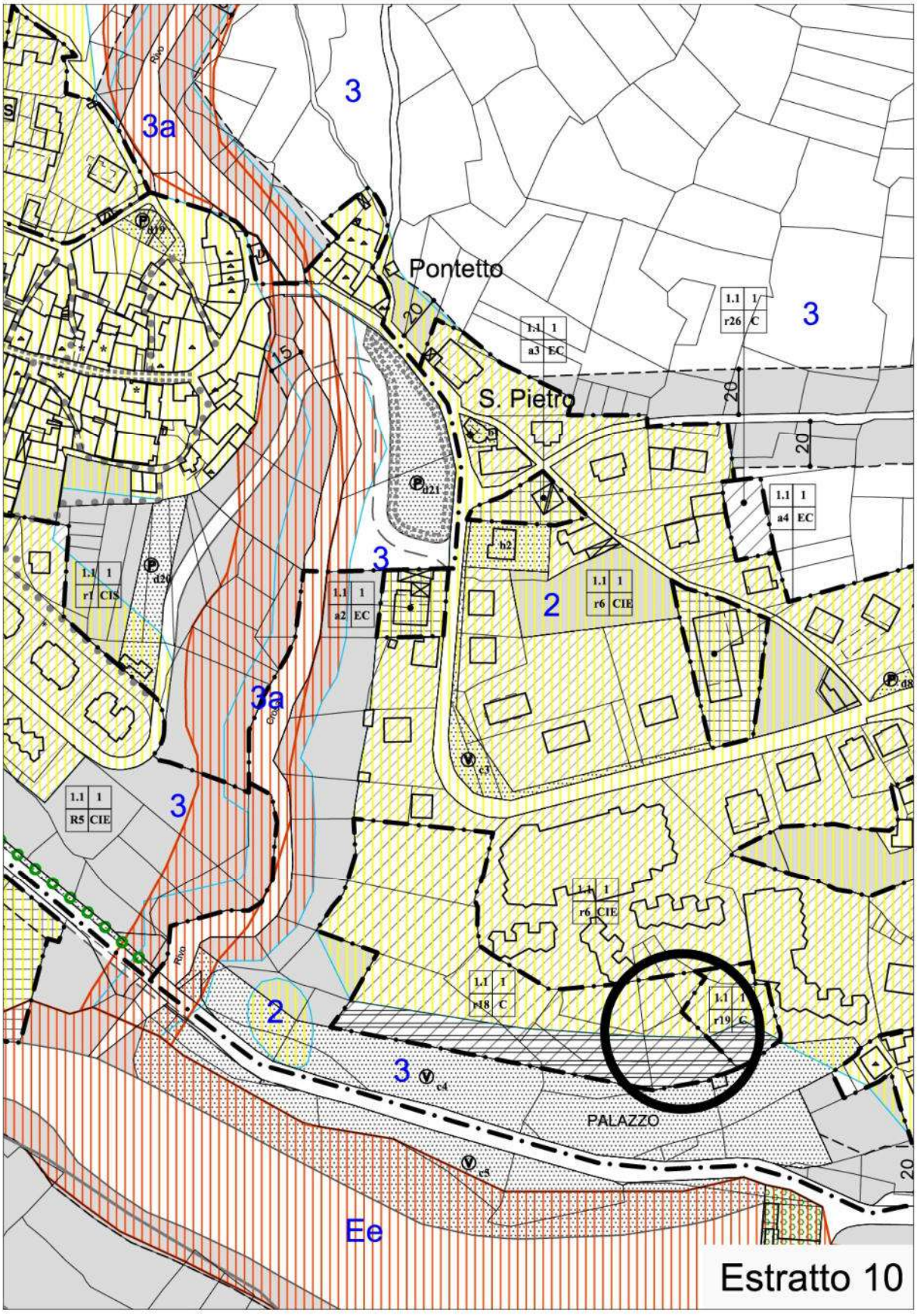

4.1 1
r2 C
4.1 1
r1 CIE
4.1 1
r1 C
4.1 1
tra EC
4.1 1
a1 N1
4.1 1
r1 CIE
4.1 1
r4 C
4.1 1
r1 N1
4.1 1
r1 CIA
Chiesa della Natività
VAL
20
150
Estratto 5

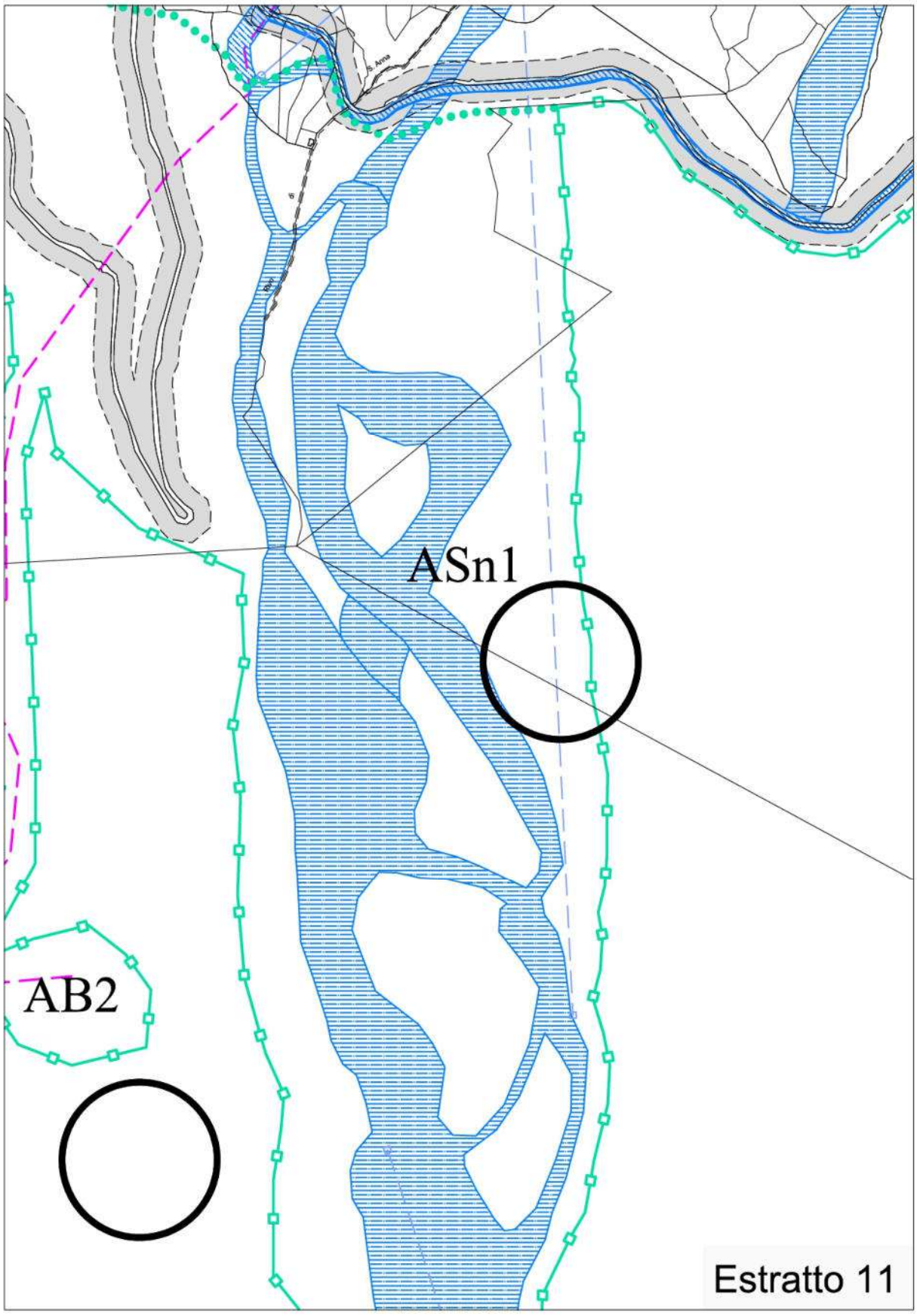

3
2
20
20
20
1.1 1
r31 C
1.1 1
r8 C
1.1 1
r4 CIE
1.1 1
r1 C
Borg.Be
Borg Martini
1.1 2
r1 CIS
1.1 1
r2 CIE
SIP
R
3
Ee
Estratto 6


Estratto 7
Parrocchia dei SS. Pietro e Paolo
NS
Ca
3b3
4b3
1.1 1 r9 C
1.1 1 tra2 EC
1.1 1 tra3 EC
1.1 1 r24 C
1.1 1 r4 CIE
1.1 1 r15 C
1.1 1 r16 C
1.1 1 r16 NI
1.1 1 r1 CIS
1.1 1 a7 EC
1.1 1 r14 C
1.1 1 tc1 EC
1.1 1 tra1 EC
1.1 1 a1 EC
1.1 1 r1 CIE

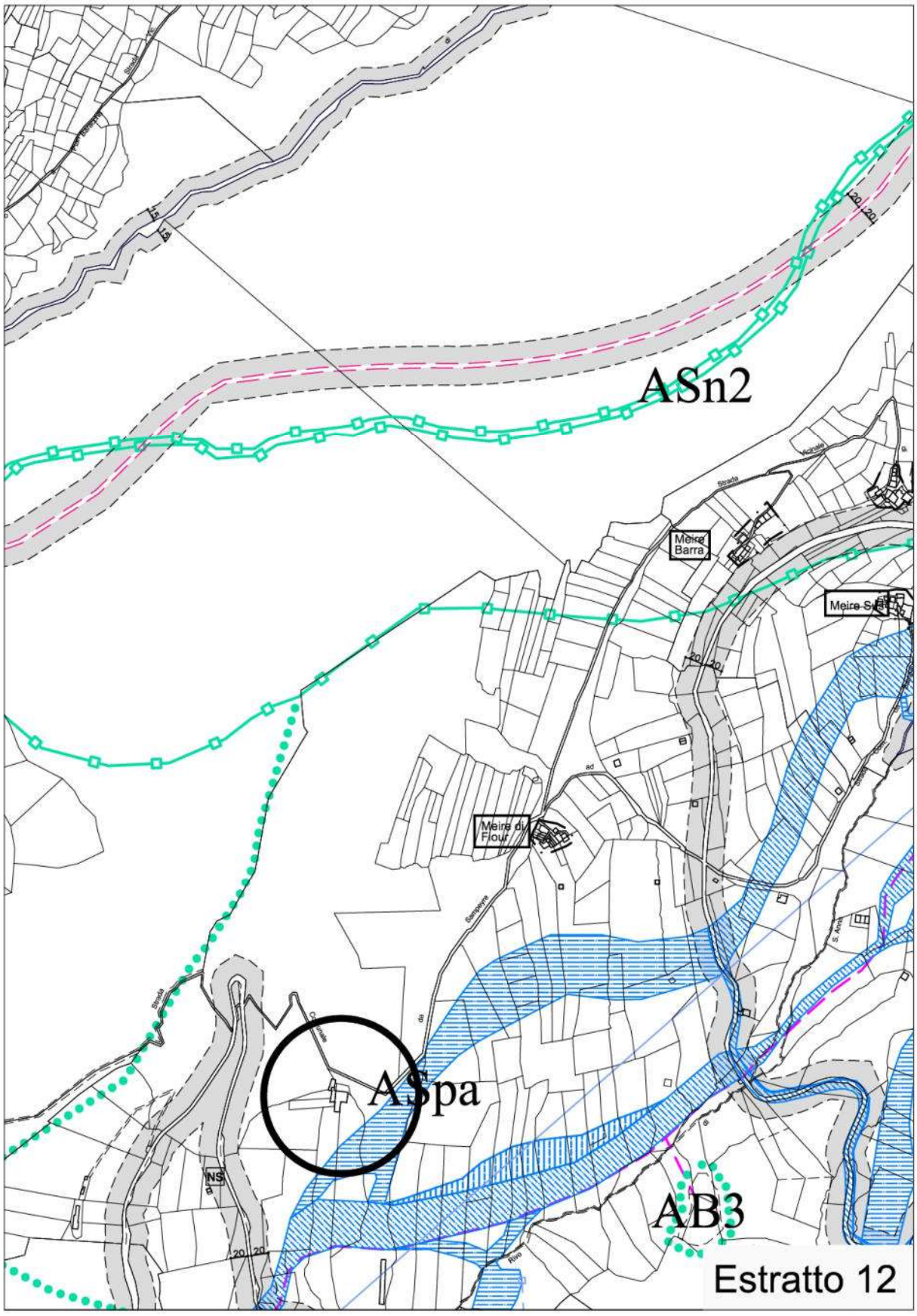

SODANI
BOERI
3aFQ10
ASpa
Perga
FQ10
6.1 2
r1 CIS
6.1 3
r1 CIS
20
200
15
Estratto 8


CALCHESIO
Marco
Torrente
Verata
CAYRE
Cp
Ca
Ee
Cn
2
3
Estratto 9


3
3a
Pontetto
1.1 1
r26 C
3
1.1 1
a3 EC
S. Pietro
20
20
20
15
1.1 1
a4 EC
3
1.1 1
r1 CIS
1.1 1
a2 EC
2
1.1 1
r6 CIE
3a
3
1.1 1
R5 CIE
1.1 1
r6 CIE
1.1 1
r18 C
1.1 1
r19 C
2
3
PALAZZO
20
Ee
Estratto 10



Estratto 11


ASn2
Meire Barra
Meire di Flour
ASpa
AB3
Estratto 12

			CAPOLUOGO																	
			Concent.		Martini		Palazzo		Ponte		Fiandrini		Dughetti		Bellini		Rossi		Chiotti	
			1.1	1	1.1	2	1.1	3	1.1	4	1.1	5	1.1	6	1.1	7	1.1	8	1.1	9
			r_1	CIS	r_1	CIS	r_1	CIS	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIS
superficie territoriale		mq.	88.005		19.370		16.740		9.606		6.285		3.810		3.920		15.810		18.400	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
superficie destinata alla viabilità		mq.	19.160		2.300		1.251		1.564		655		517		160		1.966		2.248	
superficie inedificabile		mq.	17.540		7.990		4.460		-		-		-		-		1.690		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	692		-		-		-		-		-		-		-		-	
	b	mq.	4.239		-		109		-		-		-		29		124		111	
	c	mq.	5.527		1.395		204		-		-		-		-		297		-	
	d	mq.	4.795		-		865		476		359		188		820		1.533		1.832	
	totale	mq.	15.253		1.395		1.178		476		359		188		849		1.954		1.943	
superficie fondiaria		mq.	36.052		7.685		9.851		7.547		5.271		3.093		2.877		10.134		13.972	
volume complessivo esistente		mc.	121.000		23.503		23.737		13.272		7.809		4.397		4.850		21.991		11.745	
densità fondiaria esistente		mc/mq	3,36		3,06		2,41		1,75		1,48		1,40		1,70		2,10		0,80	
densità fondiaria prevista		mc/mq	1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
volume in progetto		mc.	1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	178		45		19		20		10		8		5		24		7	
	turistica reale	n° ab.	1.158		177		187		183		60		56		55		95		10	
	turistica teorica	n° ab.	189		75		79		32		7		9		12		76		57	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	80		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	30		-		-		-		-		-		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	1.635		297		285		235		77		73		72		195		74	
densità territoriale prevista		mc/mq	1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
rapporto di copertura		%	1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
altezza massima		ml.	1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
n° piani fuori terra		n°	1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
procedure di intervento			1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
SUL. esistente		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	

			CAPOLUOGO																	
			1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1
			r_1	CIE	r_2	CIE	r_3	CIE	r_4	CIE	r_5	CIE	r_6	CIE	r_7	CIE	r_8	CIE	r_9	CIE
superficie territoriale		mq.	4.750		28.540		25277		80.000		26.450		99.880		15.928		13823		2.791	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-		-		-		60		-		-		-		-	
superficie destinata alla viabilità		mq.	232		3.360		2754		9.231		2.940		11.483		480		-		616	
superficie inedificabile		mq.	-		8.980		100		7.570		8.980		27.460		-		-		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		-		-		3.826		-		-		-		-		-	
	b	mq.	-		-		136		3.694		-		916		-		-		-	
	c	mq.	170		1.452		4326		950		850		11.600		-		-		-	
	d	mq.	-		332		114		2.805		922		599		-		-		-	
	totale	mq.	170		1.784		4576		11.275		1.772		13.115		-		-		-	
superficie fondiaria		mq.	4.396		14.436		17847		51.194		12.950		47.822		15.448		13823		2.175	
volume complessivo esistente		mc.	26.070		34.624		23684		118.008		18.876		65.211		14.759		16600		3.442	
densità fondiaria esistente		mc/mq	5,90		2,40		1,33		2,30		1,45		1,36		0,96		1,20		1,58	
densità fondiaria prevista		mc/mq	2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)	
volume in progetto		mc.	2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	45		9		16		151		-		69		12		3		3	
	turistica reale	n° ab.	468		685		472		2.258		374		1.065		258		370		57	
	turistica teorica	n° ab.	9		27		17		94		20		85		11		6		-	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		-		-		50		-		-		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	522		721		505		2.553		394		1.219		281		379		60	
densità territoriale prevista		mc/mq	2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)	
rapporto di copertura		%	2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
altezza massima		ml.	2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)	
n° piani fuori terra		n°	2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)		2)	
procedure di intervento			DIR		DIR		DIR		DIR		DIR		DIR		DIR		DIR		DIR	
SUL. esistente		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	

			CAPOLUOGO																	
			1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1
			r_8	C	r_9	C	r_{12}	C	r_{13}	C	r_{14}	C	r_{15}	C	r_{16}	NI	r_{16}	C	r_{18}	C
superficie territoriale		mq.	1.840		750		5.959		600		2.830		665		2.350		1.200		9.600	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-		-		-		256		-		-		-		2.925	
superficie destinata alla viabilità		mq.	120		180		630		-		-		-		-		-		v.cart.	
superficie inedificabile		mq.	170		-		-		-		-		-		-		-		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	b	mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	c	mq.	-		-		-		-		1.587		-		50		70		200	
	d	mq.	-		-		854		-		-		-		220		35		107	
	totale	mq.	-		-		854		-		1.587		-		270		105		307	
superficie fondiaria		mq.	1.550		570		4.475		600		1.415		665		2.080		1.095		9.293	
volume complessivo esistente		mc.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria esistente		mc/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria prevista		mc/mq	1		1,20		-		0,90				1		-		-		-	
volume in progetto		mc.	1.550		684		2984		540		2059 9)		665		1.645		330		3.600	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica reale	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica teorica	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	20		9		43		7		27		8		18		7		40	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	20		9		43		7		27		8		18		7		40	
densità territoriale prevista		mc/mq	-		-		0,50				0,8				0,7		0,275		0,375	
rapporto di copertura		%	30		30		30		30		35		30		30		30		30	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
altezza massima		ml.	8,50		8,50		8,50		8,50		8,50		8,50		7,50		8.50		7,50	
n° piani fuori terra		n°	2		2		2		2		2		2		2		2		2	
procedure di intervento			DIR		DIR		SUE (PEC)		DIR		C.C.		DIR		SUE (PEC)		C.C.		SUE (PEC) 8)	
SUL. esistente		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	

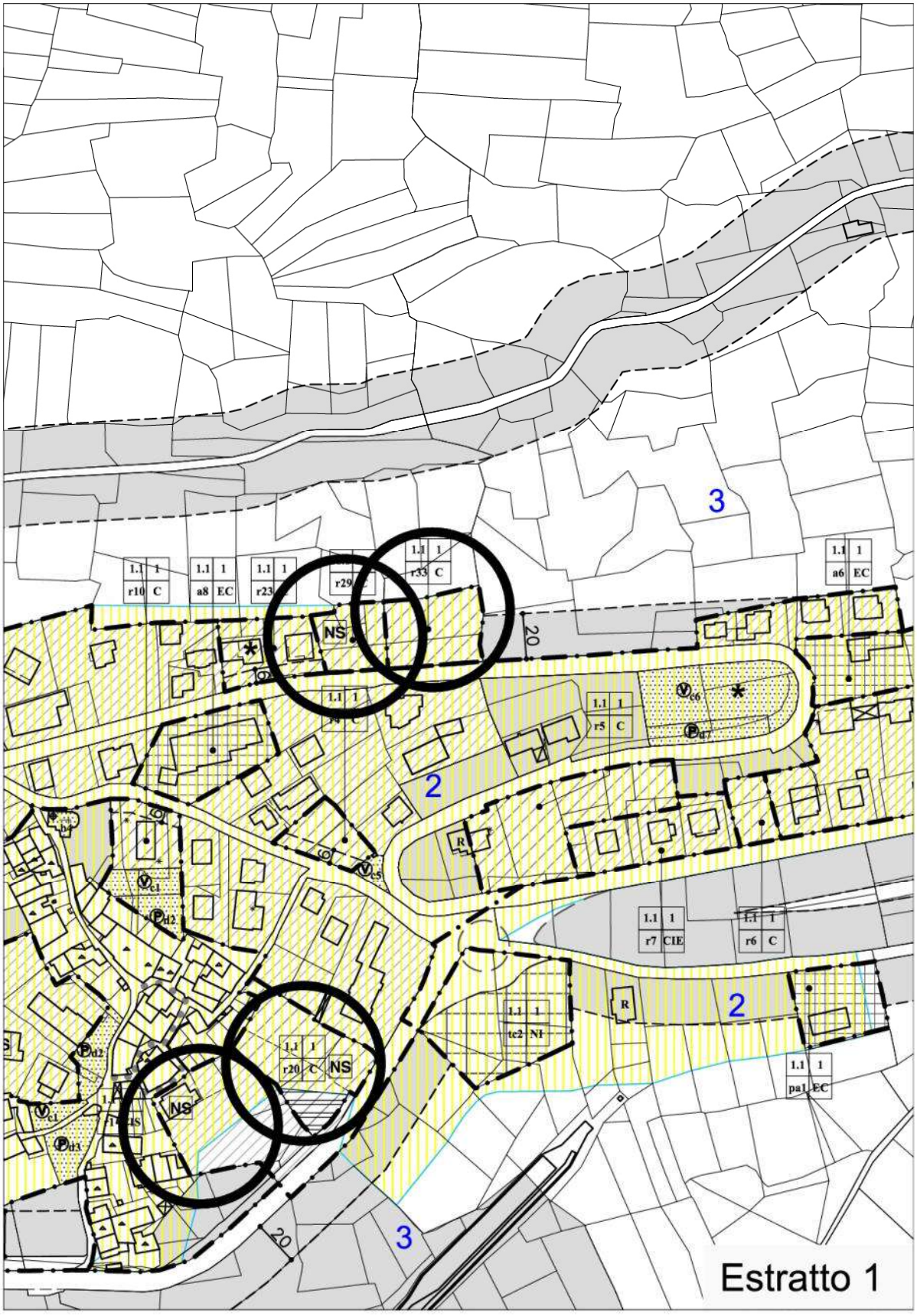
			CAPOLUOGO																	
			1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1
			r_{19}	C	r_{20}	C	r_{21}	C	r_{22}	C	r_{23}	C	a_8	EC	r_{24}	C	r_{25}	C	r_{26}	C
superficie territoriale		mq.	1.244		800		1.050		5.287		1.000		1.730		1.200		1.051		600	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	342		-		-				-		-		-		-		-	
superficie destinata alla viabilità		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
superficie inedificabile		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	b	mq.	-		-		-		1.197		-		-		-		-		-	
	c	mq.	-		-		-		-		-		-		70		-		-	
	d	mq.	-		-		-				-		173		35		-		-	
	totale	mq.	-		-		-		1.197		-		173		105		-		-	
superficie fondiaria		mq.	902		800		1.050		4.090		1.000		1.557		1.095		1.051		600	
volume complessivo esistente		mc.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria esistente		mc/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria prevista		mc/mq	0,70		0,80		0,593		0,81		0,70		-		-		0,285		0,50	
volume in progetto		mc.	631 9)		640		623		3325		700		-		600		300		300	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica reale	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica teorica	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	6		8		6		36		9		-		7		3		3	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	6		8		6		36		9		-		7		3		3	
densità territoriale prevista		mc/mq	-		-		-		-		-		-		0,50		-		-	
rapporto di copertura		%	30		30		30		30		30		50		30		30		30	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		-		-		-		-		1		-		-		-	
altezza massima		ml.	9.50		8,50		8,50		8,50		8,50		8,50		8.50		9.50		7.50	
n° piani fuori terra		n°	3		2		2		2		2		2		2		3		2	
procedure di intervento			DIR		DIR		DIR		DIR		DIR		DIR		C.C.		DIR		DIR	
SUL. esistente		mq.	-		-		-		-		-		1082		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	-		-		-		-		-		1730		-		-		-	

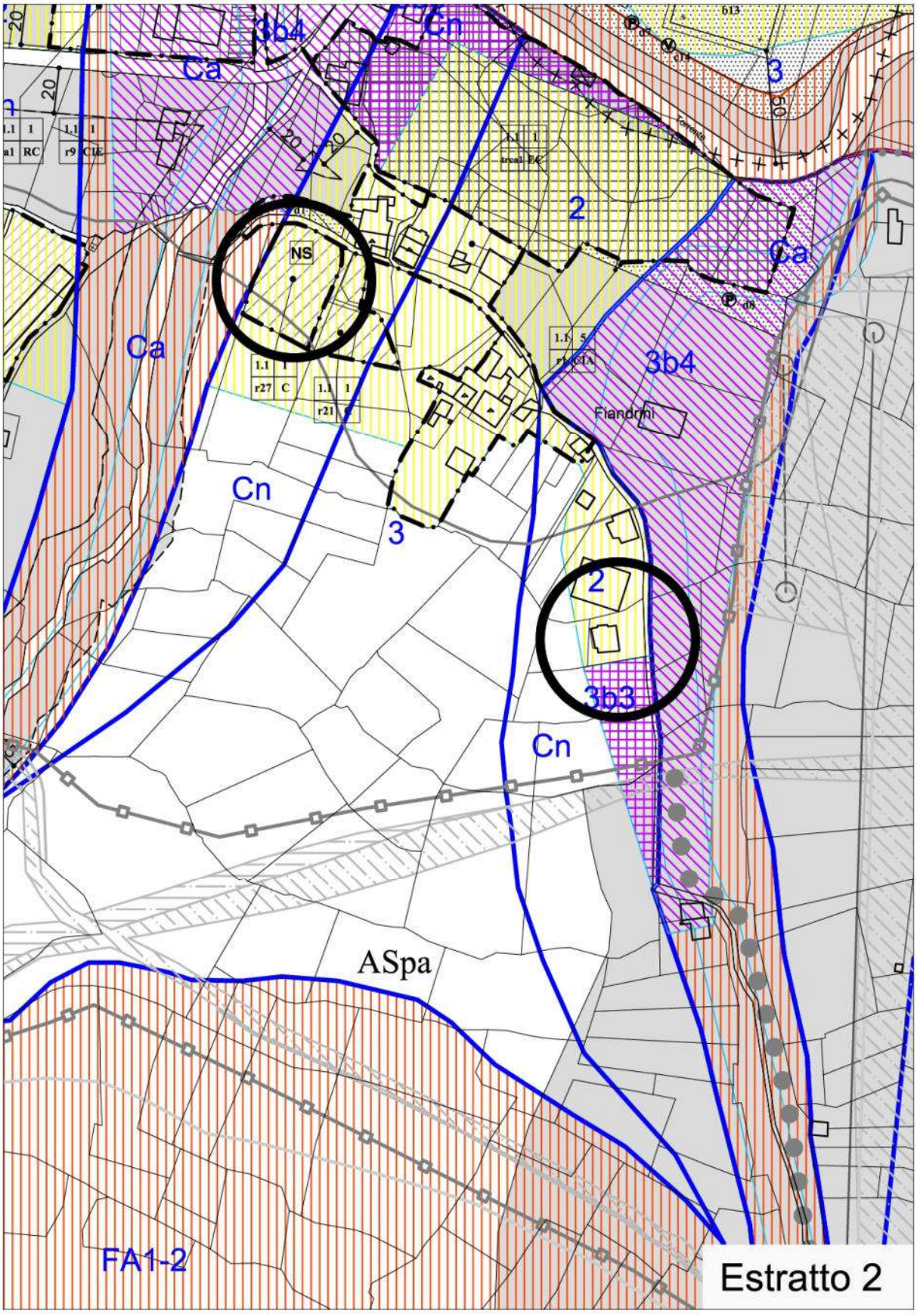
10)

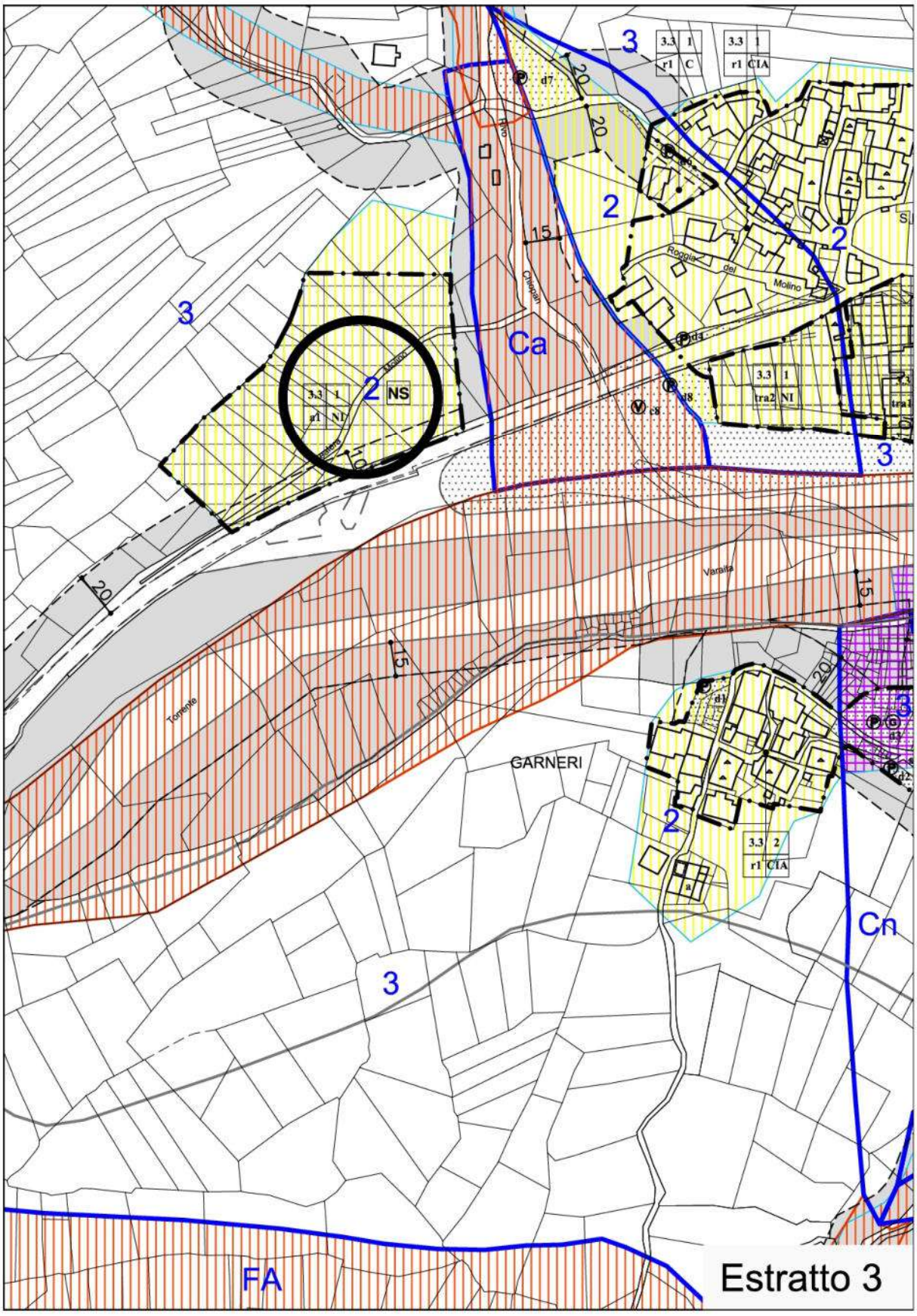
		CAPOLUOGO																	
		1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1						
		r27	C	r28	C	r29	C	r30	C	r31	C	r32	C						
superficie territoriale	mq.	1500		373		855		1527		800		1111							
superficie inedificabile P.A.I.	mq.	-		-		-		-		-		-							
superficie destinata alla viabilità	mq.	-		-		-		-		-		-							
superficie inedificabile	mq.	-		-		-		-		-		-							
spazi pubblici previsti a	mq.	-		-		-		-		-		-							
b	mq.	-		-		-		-		-		-							
c	mq.	-		-		-		-		-		-							
d	mq.	-		-		-		-		-		-							
totale	mq.	-		-		-		-		-		-							
superficie fondiaria	mq.	1500		373		855		1.527		800		1.111							
volume complessivo esistente	mc.	-		-		-		-		-		-							
densità fondiaria esistente	mc/mq	-		-		-		-		-		-							
densità fondiaria prevista	mc/mq	-		-		-		-		-		-							
volume in progetto	mc.	225		255		225		650		376		270							
cap. res. attuale: permanente	n° ab.	-		-		-		-		-		-							
turistica reale	n° ab.	-		-		-		-		-		-							
turistica teorica	n° ab.	-		-		-		-		-		-							
in p.l. alberghieri	n° ab.	-		-		-		-		-		-							
in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		-		-		-		-		-							
cap. residenziale aggiuntiva	n° ab.	3		3		3		9		5		3							
cap. res. compl. Teorica prevista	n° ab.	3		3		3		9		5		3							
densità territoriale prevista	mc/mq	-		-		-		-		-		-							
rapporto di copertura	%	40		40		40		40		40		40							
indice utilizzazione territoriale	mq/mq	-		-		-		-		-		-							
altezza massima	ml.	8,5		8,5		8,5		8,50		8.50		8.50							
n° piani fuori terra	n°	2		2		2		2		2		2							
procedure di intervento		DIR		DIR		DIR		DIR		DIR		DIR							
SUL. esistente	mq.	-		-		-		-		-		-							
SUL. Prevista	mq.	-		-		-		-		-		-							

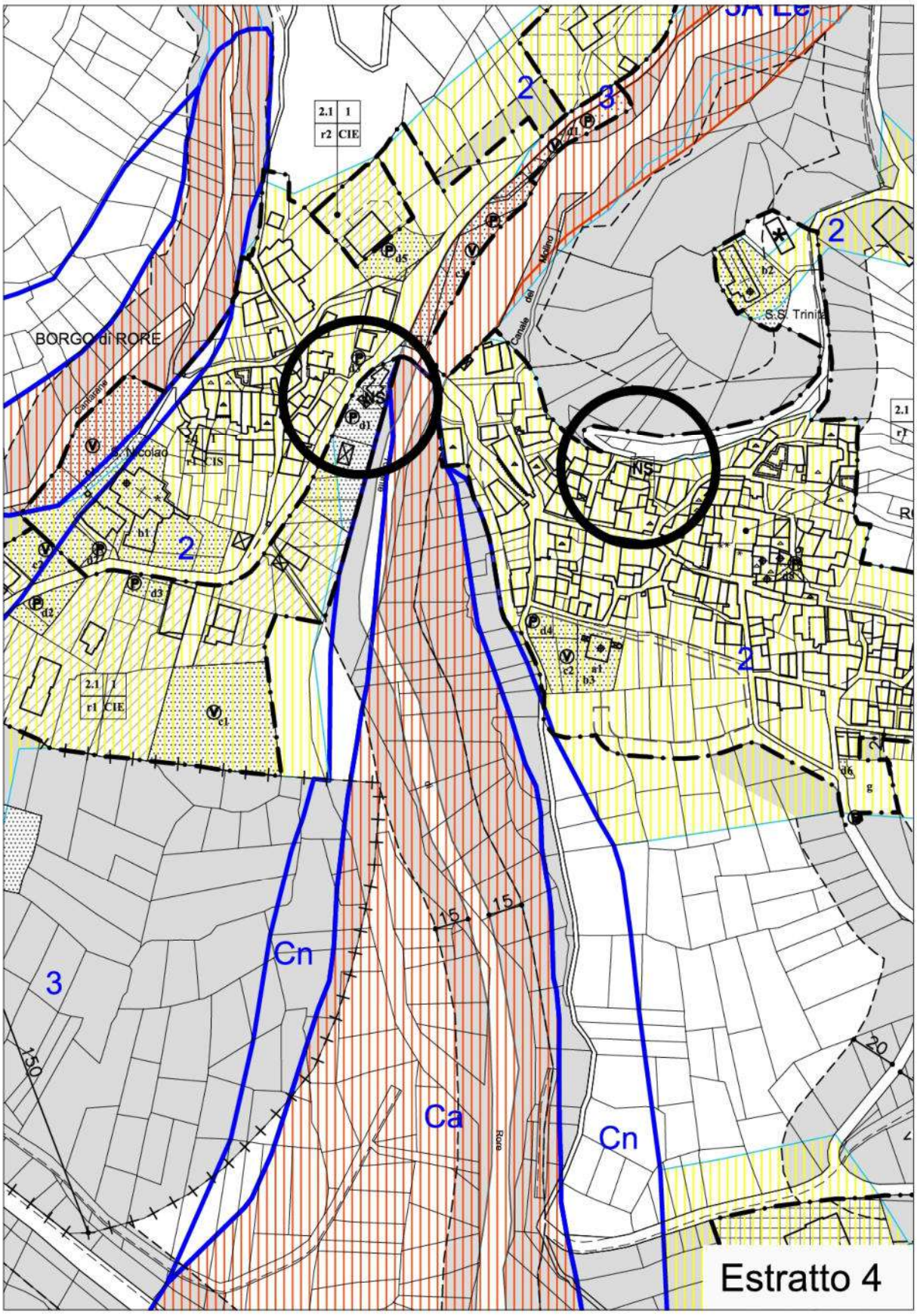
			CONFINE INF.				PRANOVO											
			3.4	2	3.4	2	3	/	3.3	1	3.3	1	3.3	1	3.3	1	3	/		
			r_1	CIA	$trco_1$	EC	tc	RC	a_1	NI	a_2	NI	tra_2	NI	r_2	CIA	trca	EC		
superficie territoriale		mq.	5.060		2.696		1.900		8.870		1.310		2.440		5.050		22.719			
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-		-		-		-		-		-		22.159			
superficie destinata alla viabilità		mq.	464		250		57		-		-		-		700		1.170			
superficie inedificabile		mq.	-		280		-		-		-		-		165		-			
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		-		-		-		-		-		-		-			
	b	mq.	94		-		-		-		-		-		-		-			
	c	mq.	-		586		-		443		131		-		-		-			
	d	mq.	582		280		-		444		131		-		-		1.500			
	totale	mq.	676		866		-		887		262		-		-		1.500			
superficie fondiaria		mq.	3.945		1.300		1.843		7.983		1.048		2.440		4.185		20.049			
volume complessivo esistente		mc.	7.455		-		-		-		-		690		3.400		-			
densità fondiaria esistente		mc/mq	1,88		-		-		-		-		-		0,80		-			
densità fondiaria prevista		mc/mq	1)		-		-		-		-		-		1)		-			
volume in progetto		mc.	1)		-		-		-		-		-		1)		-			
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	13		-		4		-		-		-		14		-			
	turistica reale	n° ab.	25		-		-		-		-		-		16		-			
	turistica teorica	n° ab.	34		-		-		-		-		20		-		-			
	in p.i. alberghieri	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-			
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		50		-		-		-		-		-		-			
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-			
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	72		50		4		-		-		20		30		-			
densità territoriale prevista		mc/mq	1)		-		-		-		-		-		1)		-			
rapporto di copertura		%	1)		-		40		50		50		40		1)		10			
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		0,16		0,80		0,80		0,80		0,80		-		0,10			
altezza massima		ml.	1)		9		8,50		7,50		7,50		9		1)		8,50			
n° piani fuori terra		n°	1)		3		2		2		2		3		1)		2			
procedure di intervento			1)		DIR		DIR		C.C.		DIR		C.C.		1)		DIR			
SUL. esistente		mq.	-		540		700				-		230		-		422			
SUL. Prevista		mq.	-		431		1520		7096		1048		1952		-		2.272			

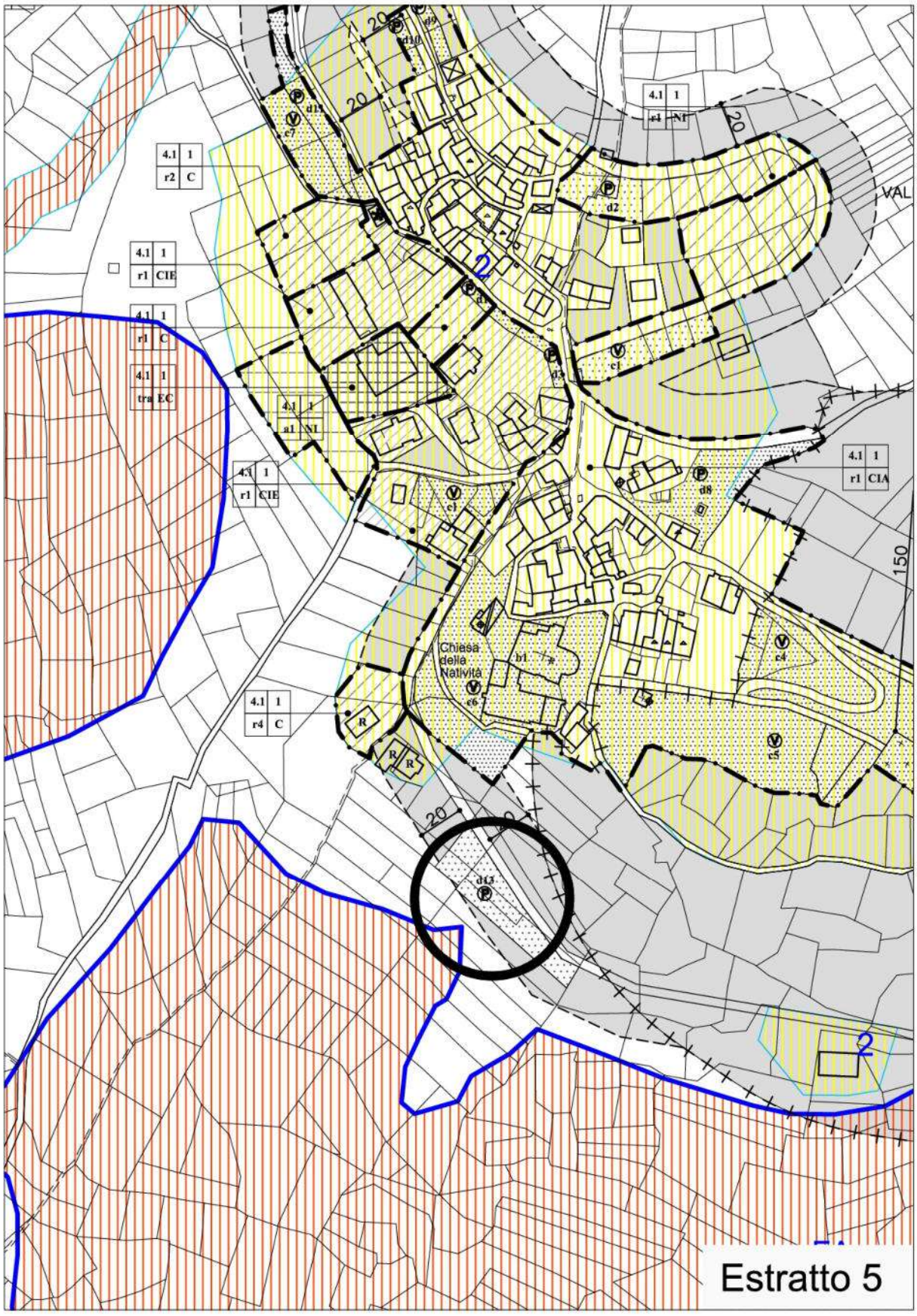
11. Estratti PRG variato

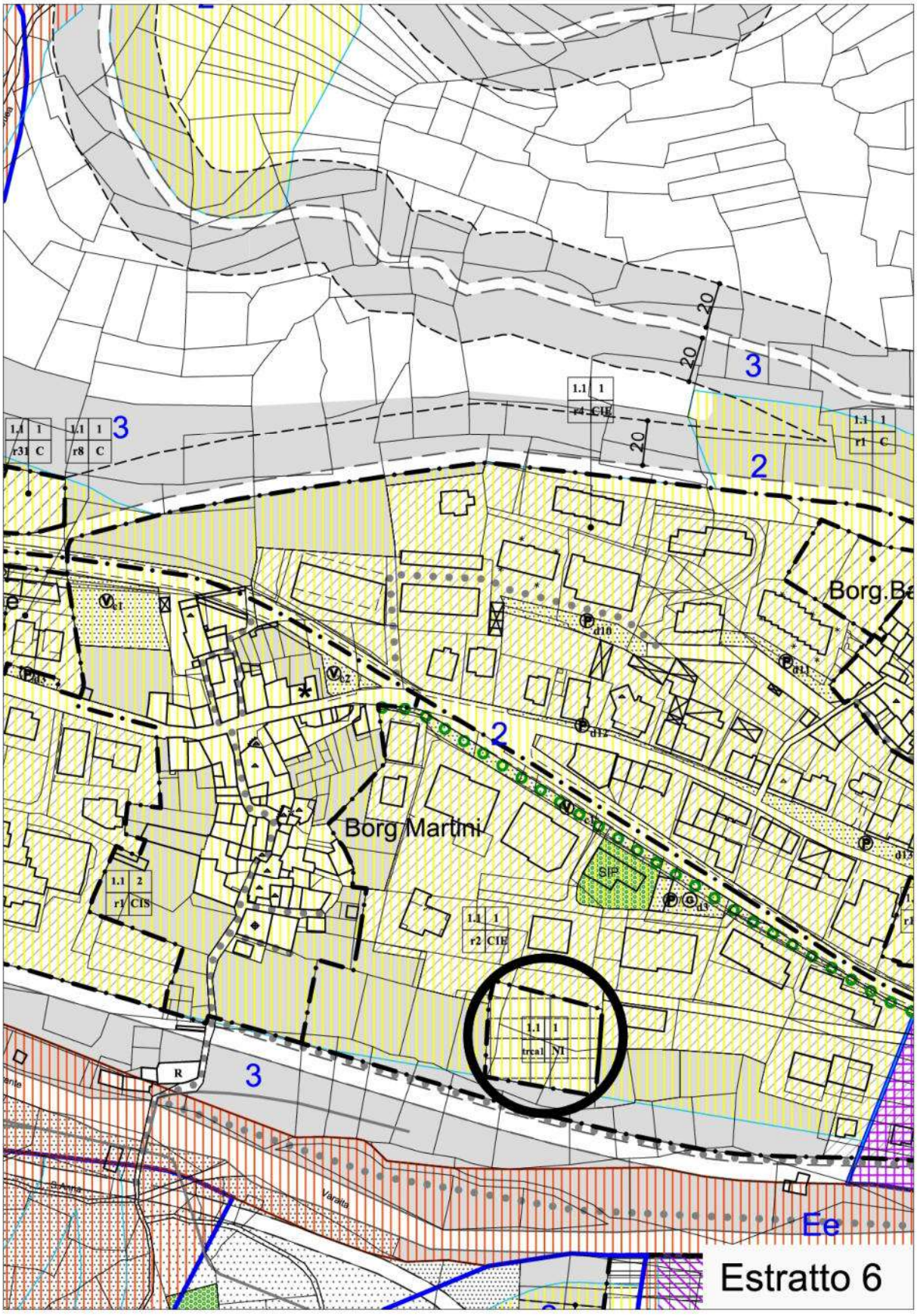

3
2
2
3
NS
NS
NS
20
20
1.1 1 r10 C
1.1 1 a8 EC
1.1 1 r23
r29
1.1 1 r33 C
1.1 1 a6 EC
1.1 1 r5 C
1.1 1 r7 CIE
1.1 1 r6 C
1.1 1 tc2 N1
1.1 1 r20 C
1.1 1 pa1 EC
Estratto 1

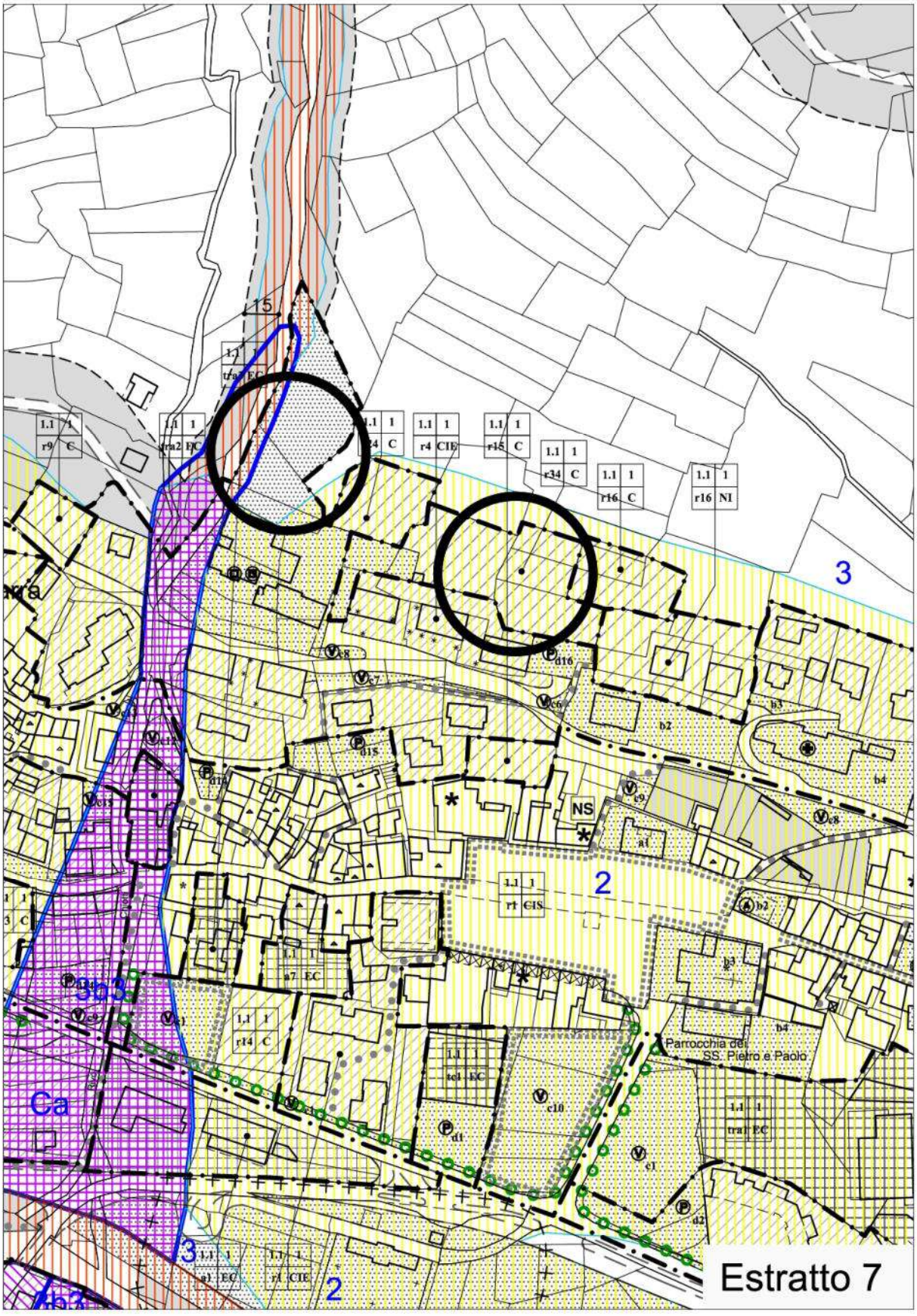

3b4
Cn
Ca
3
2
NS
Ca
3b4
Fiandrini
Cn
3
2
3b3
Cn
ASpa
FA1-2
Estratto 2

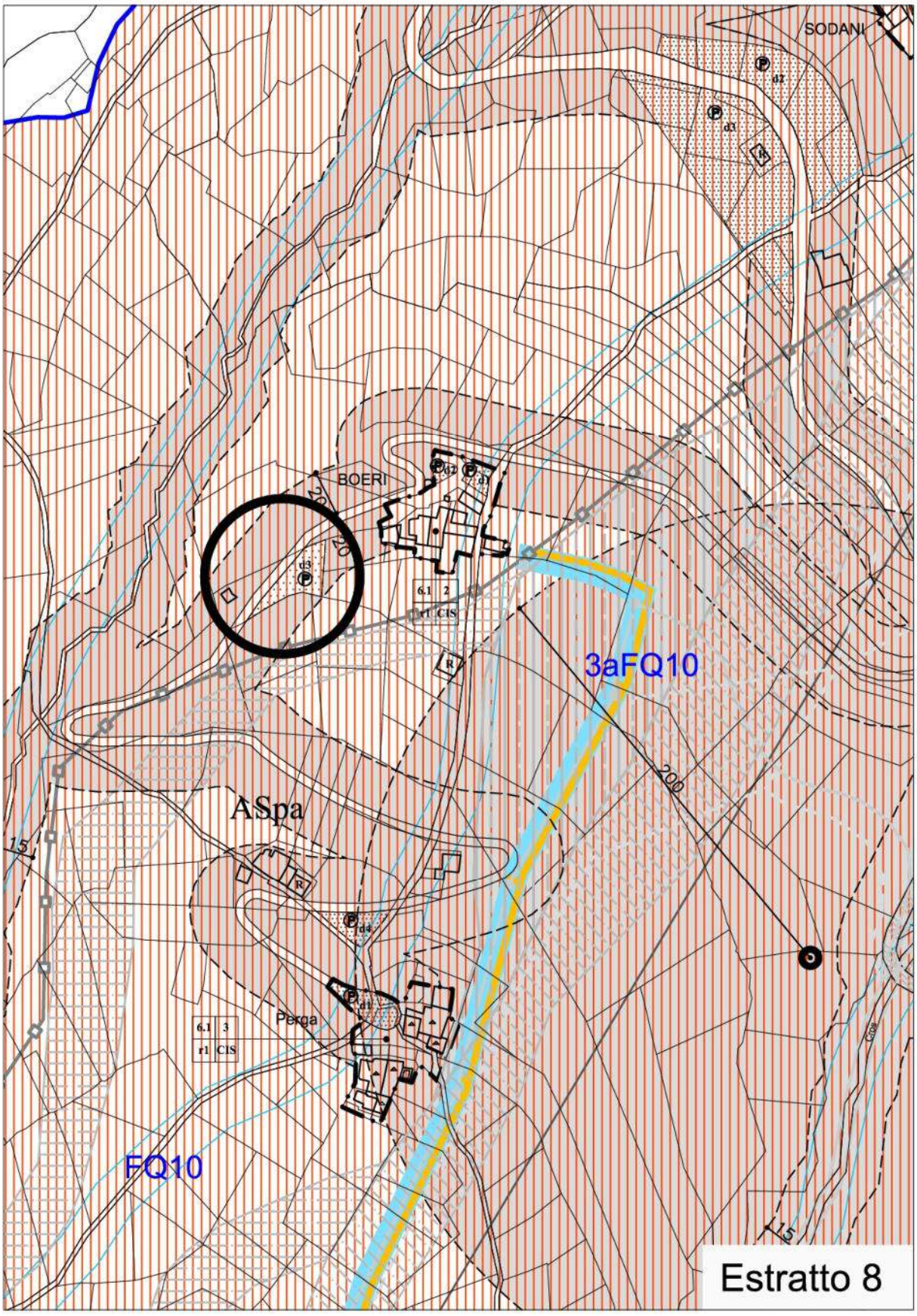

3
2
Ca
Cn
FA
NS
GARNERI
Torrente
Varaita
Roggia del Molino
Chiappan
Rivo
Molino
Saliera
3.3 1 r1 C
3.3 1 r1 CIA
3.3 1 r1 NI
3.3 1 tra2 NI
3.3 2 r1 CIA
20
15
Estratto 3

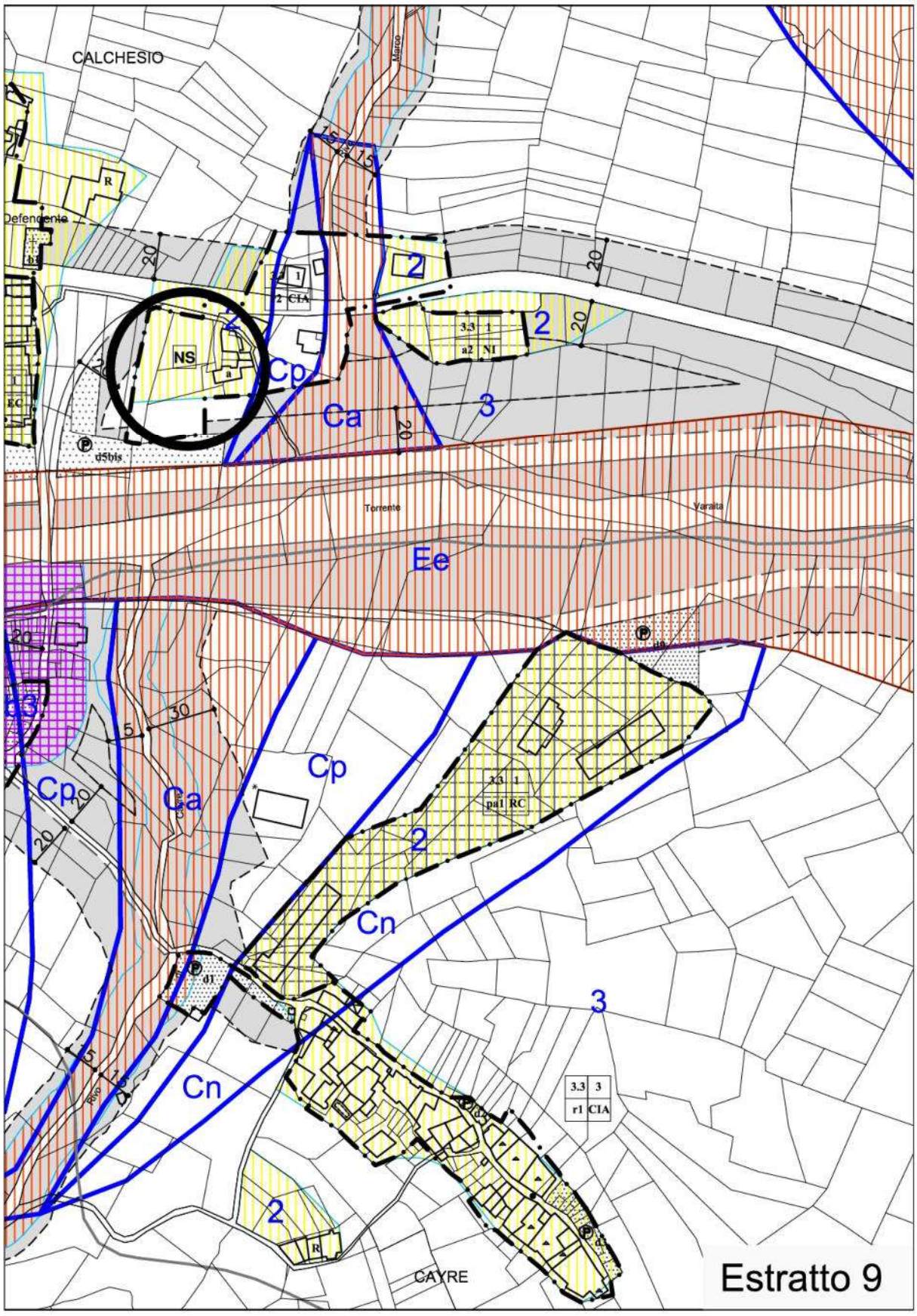

BORGO di RORE
S.S. Trinità
Canale del Molino
Cantarana
S. Nicolao
2.1 1
r2 CIE
2.1 1
r1 CIS
2.1 1
r1 CIE
2
3
Cn
Ca
Cn
Rore
15
15
150
20
Estratto 4

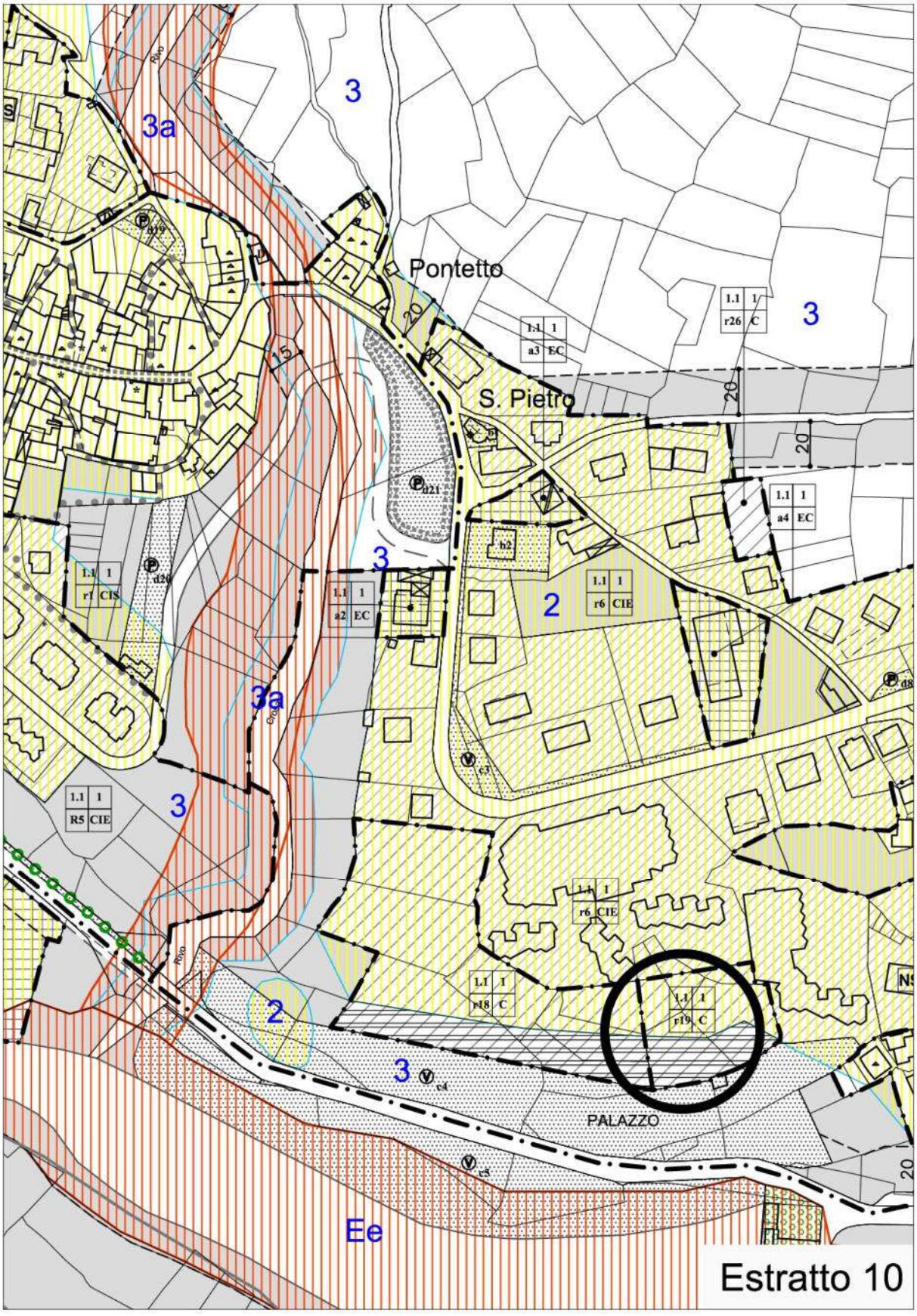

4.1 1
r2 C
4.1 1
r1 CIE
4.1 1
r1 C
4.1 1
tra EC
4.1 1
a1 N1
4.1 1
r1 CIE
4.1 1
r4 C
4.1 1
r1 N1
4.1 1
r1 CIA
Chiesa della Natività
VAL
20
150
Estratto 5

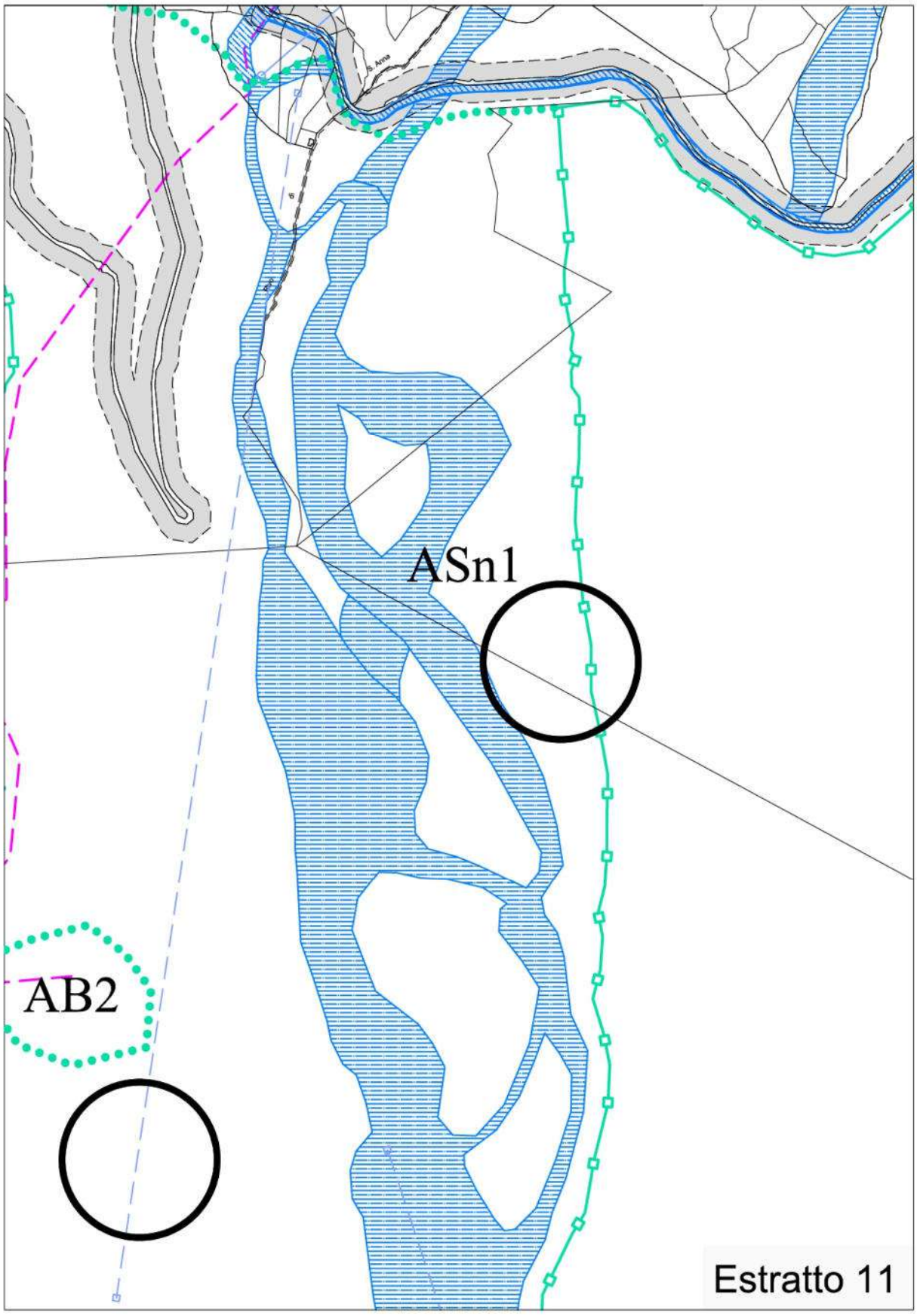

Borg Martini
Borg.Be
Varana
Ee
Estratto 6

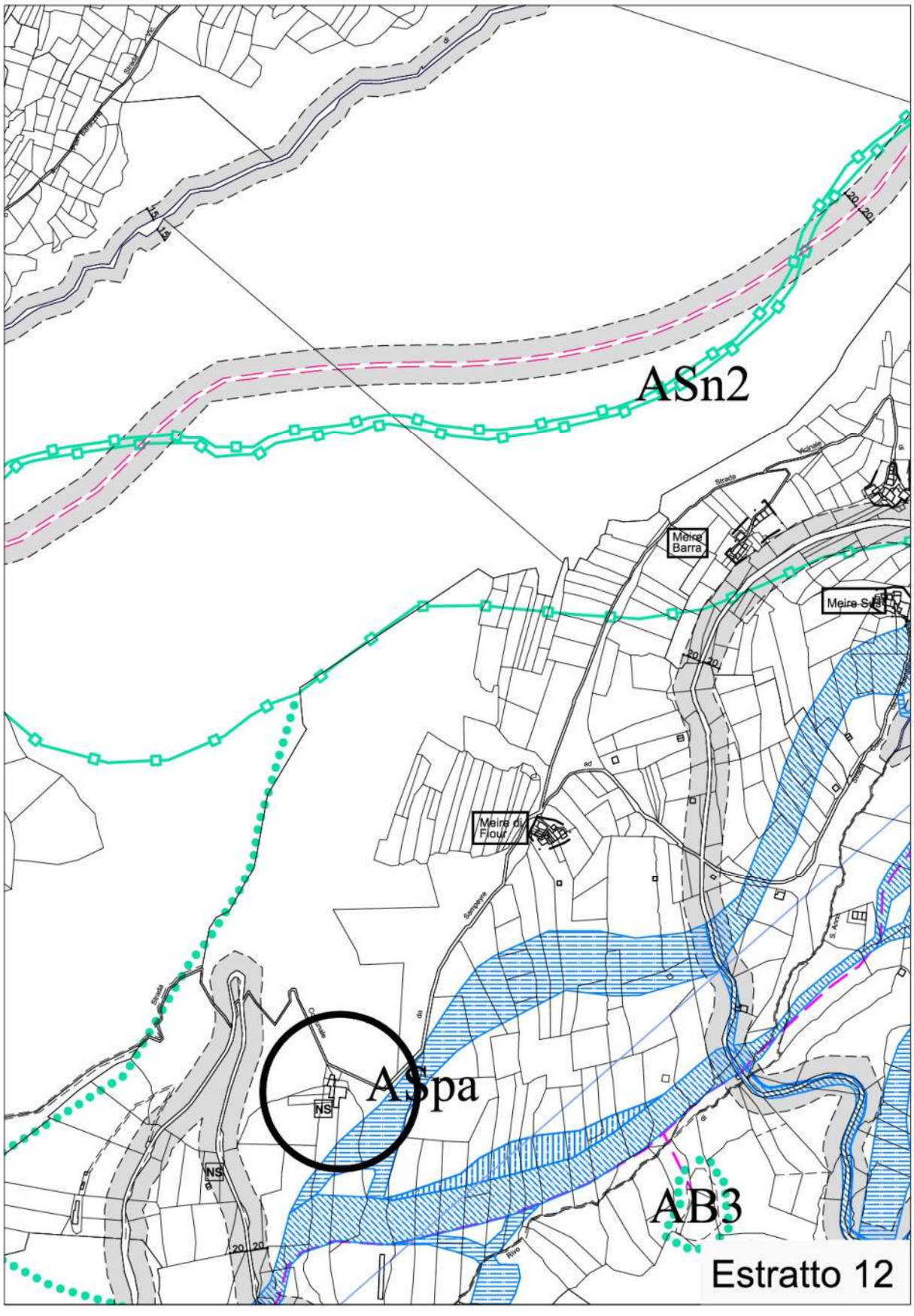

15
3
2
NS
Parrocchia dei SS. Pietro e Paolo
Ca
3b3
4b3
Estratto 7


SODANI
BOERI
3aFQ10
ASpa
Perga
FQ10
6.1 2
r1 CIS
6.1 3
r1 CIS
20
15
200
Estratto 8


CALCHESIO
Marco
Difendente
R
20
2
1
2 CIA
NS
Cp
Ca
3
3.3 1
a2 NI
d5bis
Torrente
Verata
Ee
d3
30
15
Cp
Ca
3.3 1
pa1 RC
Cn
d1
3
3.3 3
r1 CIA
Cn
2
R
CAYRE
Estratto 9


3
3a
Pontetto
S. Pietro
3
2
3a
3
2
3
PALAZZO
Ee
Estratto 10


ASn1
AB2
Estratto 11


ASn2
Meire Barra
Meire di Flour
ASpa
AB3
NS
NS
Estratto 12

			CAPOLUOGO																	
			Concent.		Martini		Palazzo		Ponte		Fiandrini		Dughetti		Bellini		Rossi		Chiotti	
			1.1	1	1.1	2	1.1	3	1.1	4	1.1	5	1.1	6	1.1	7	1.1	8	1.1	9
			r_1	CIS	r_1	CIS	r_1	CIS	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIA	r_1	CIS
superficie territoriale		mq.	88.005		19.370		**15.712**		9.606		6.285		3.810		3.920		15.810		18.400	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-		**-**		-		-		-		-		-		-	
superficie destinata alla viabilità		mq.	19.160		2.300		**1.251**		1.564		655		517		160		1.966		2.248	
superficie inedificabile		mq.	17.540		7.990		**3.591**		-		-		-		-		1.690		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	692		-		**-**		-		-		-		-		-		-	
	b	mq.	4.239		-		**109**		-		-		-		29		124		111	
	c	mq.	5.527		1.395		**204**		-		-		-		-		297		-	
	d	mq.	4.795		-		**865**		476		359		188		820		1.533		1.832	
	totale	mq.	15.253		1.395		**1.178**		476		359		188		849		1.954		1.943	
superficie fondiaria		mq.	36.052		7.685		**9.692**		7.547		5.271		3.093		2.877		10.134		13.972	
volume complessivo esistente		mc.	121.000		23.503		**23.737**		13.272		7.809		4.397		4.850		21.991		11.745	
densità fondiaria esistente		mc/mq	3,36		3,06		**2,45**		1,75		1,48		1,40		1,70		2,10		0,80	
densità fondiaria prevista		mc/mq	1)		1)		**1)**		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
volume in progetto		mc.	1)		1)		**1)**		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	178		45		**19**		20		10		8		5		24		7	
	turistica reale	n° ab.	1.158		177		**187**		183		60		56		55		95		10	
	turistica teorica	n° ab.	189		75		**79**		32		7		9		12		76		57	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	80		-		**-**		-		-		-		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	30		-		**-**		-		-		-		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	-		-		**-**		-		-		-		-		-		-	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	1.635		297		**285**		235		77		73		72		195		74	
densità territoriale prevista		mc/mq	1)		1)		**1)**		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
rapporto di copertura		%	1)		1)		**1)**		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		-		**-**		-		-		-		-		-		-	
altezza massima		ml.	1)		1)		**1)**		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
n° piani fuori terra		n°	1)		1)		**1)**		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
procedure di intervento			1)		1)		**1)**		1)		1)		1)		1)		1)		1)	
SUL. esistente		mq.	-		-		**-**		-		-		-		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	-		-		**-**		-		-		-		-		-		-	

			CAPOLUOGO																	
			1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1
			r_1	CIE	r_2	CIE	r_3	CIE	r_4	CIE	r_5	CIE	r_6	CIE	r_7	CIE	r_8	CIE	r_9	CIE
superficie territoriale		mq.	4.750		**32.499**		25277		**82.531**		26.450		**100.169**		15.928		13823		2.791	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		**-**		-		**-**		60		**-**		-		-		-	
superficie destinata alla viabilità		mq.	232		**3.360**		2754		**8.974**		2.940		**12.261**		480		-		616	
superficie inedificabile		mq.	-		**12.939**		100		**7.570**		8.980		**24.269**		-		-		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		**-**		-		**6.614**		-		**-**		-		-		-	
	b	mq.	-		**-**		136		**3.694**		-		**916**		-		-		-	
	c	mq.	170		**1.452**		4326		**950**		850		**11.600**		-		-		-	
	d	mq.	-		**332**		114		**2.805**		922		**599**		-		-		-	
	totale	mq.	170		**1.784**		4576		**14.063**		1.772		**13.115**		-		-		-	
superficie fondiaria		mq.	4.396		**14.416**		17847		**51.924**		12.950		**50.524**		15.448		13823		2.175	
volume complessivo esistente		mc.	26.070		**34.624**		23684		**118.008**		18.876		**65.211**		14.759		16600		3.442	
densità fondiaria esistente		mc/mq	5,90		**2,40**		1,33		**2,27**		1,45		**1,29**		0,96		1,20		1,58	
densità fondiaria prevista		mc/mq	2)		**2)**		2)		**2)**		2)		**2)**		2)		2)		2)	
volume in progetto		mc.	2)		**2)**		2)		**2)**		2)		**2)**		2)		2)		2)	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	45		**9**		16		**151**		-		**69**		12		3		3	
	turistica reale	n° ab.	468		**685**		472		**2.258**		374		**1.065**		258		370		57	
	turistica teorica	n° ab.	9		**27**		17		**94**		20		**85**		11		6		-	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	-		**-**		-		**-**		-		**-**		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		**-**		-		**50**		-		**-**		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	-		**-**		-		**-**		-		**-**		-		-		-	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	522		**721**		505		**2.553**		394		**1.219**		281		379		60	
densità territoriale prevista		mc/mq	2)		**2)**		2)		**2)**		2)		**2)**		2)		2)		2)	
rapporto di copertura		%	2)		**2)**		2)		**2)**		2)		**2)**		2)		2)		2)	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		**-**		-		**-**		-		**-**		-		-		-	
altezza massima		ml.	2)		**2)**		2)		**2)**		2)		**2)**		2)		2)		2)	
n° piani fuori terra		n°	2)		**2)**		2)		**2)**		2)		**2)**		2)		2)		2)	
procedure di intervento			DIR		**DIR**		DIR		**DIR**		DIR		**DIR**		DIR		DIR		DIR	
SUL. esistente		mq.	-		**-**		-		**-**		-		**-**		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	-		**-**		-		**-**		-		**-**		-		-		-	

			CAPOLUOGO																	
			1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1
			r_8	C	r_9	C	r_{12}	C	r_{13}	C	r_{14}	C	r_{15}	C	r_{16}	NI	r_{16}	C	r_{18}	C
superficie territoriale		mq.	1.840		750		Area stralciata in sede di Variante Parziale 19		600		2.830		665		2.350		1.200		**8.289**	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-				-		256		-		-		-		**2.246**	
superficie destinata alla viabilità		mq.	120		180				-		-		-		-		-		**v.cart.**	
superficie inedificabile		mq.	170		-				-		-		-		-		-		**-**	
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
	b	mq.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
	c	mq.	-		-				-		1.587		-		50		70		**200**	
	d	mq.	-		-				-		-		-		220		35		**107**	
	totale	mq.	-		-				-		1.587		-		270		105		**307**	
superficie fondiaria		mq.	1.550		570				600		1.415		665		2.080		1.095		**7.982**	
volume complessivo esistente		mc.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
densità fondiaria esistente		mc/mq	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
densità fondiaria prevista		mc/mq	1		1,20				0,90				1		-		-		**-**	
volume in progetto		mc.	1.550		684				540		2059 9)		665		1.645		330		**3.109**	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
	turistica reale	n° ab.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
	turistica teorica	n° ab.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	20		9				7		27		8		18		7		**40**	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	20		9				7		27		8		18		7		**40**	
densità territoriale prevista		mc/mq	-		-						0,8				0,7		0,275		**0,375**	
rapporto di copertura		%	30		30				30		35		30		30		30		**30**	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
altezza massima		ml.	8,50		8,50				8,50		8,50		8,50		7,50		8.50		**7,50**	
n° piani fuori terra		n°	2		2				2		2		2		2		2		**2**	
procedure di intervento			DIR		DIR				DIR		C.C.		DIR		SUE (PEC)		C.C.		SUE (PEC) 8)	
SUL. esistente		mq.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	
SUL. Prevista		mq.	-		-				-		-		-		-		-		**-**	

			CAPOLUOGO																	
			1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1
			r_{19}	C	r_{20}	C	r_{21}	C	r_{22}	C	r_{23}	C	a_8	EC	r_{24}	C	r_{25}	C	r_{26}	C
superficie territoriale		mq.	**2.555**		**2.114**		1.050		5.287		1.000		1.730		1.200		1.051		600	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	**1.021**		**338**		-				-		-		-		-		-	
superficie destinata alla viabilità		mq.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
superficie inedificabile		mq.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
	b	mq.	**-**		**-**		-		1.197		-		-		-		-		-	
	c	mq.	**-**		**-**		-		-		-		-		70		-		-	
	d	mq.	**-**		**-**		-				-		173		35		-		-	
	totale	mq.	**-**		**-**		-		1.197		-		173		105		-		-	
superficie fondiaria		mq.	**1.534**		**2.114**		1.050		4.090		1.000		1.557		1.095		1.051		600	
volume complessivo esistente		mc.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria esistente		mc/mq	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria prevista		mc/mq	**0,7314**		**0,3027**		0,593		0,81		0,70		-		-		0,285		0,50	
volume in progetto		mc.	**1.122 9)**		**640**		623		3325		700		-		600		300		300	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica reale	n° ab.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica teorica	n° ab.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	**-**		**-**		-		-		-		-		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	**12**		**8**		6		36		9		-		7		3		3	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	**12**		**8**		6		36		9		-		7		3		3	
densità territoriale prevista		mc/mq	**-**		**-**		-		-		-		-		0,50		-		-	
rapporto di copertura		%	**30**		**30**		30		30		30		50		30		30		30	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	**-**		**-**		-		-		-		1		-		-		-	
altezza massima		ml.	**9.50**		**8,50**		8,50		8,50		8,50		8,50		8.50		9.50		7.50	
n° piani fuori terra		n°	**3**		**2**		2		2		2		2		2		3		2	
procedure di intervento			**DIR**		**DIR**		DIR		DIR		DIR		DIR		C.C.		DIR		DIR	
SUL. esistente		mq.	**-**		**-**		-		-		-		1082		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	**-**		**-**		-		-		-		1730		-		-		-	

10)

			CAPOLUOGO																	
			1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1	1
			r_{27}	C	r_{28}	C	r_{29}	C	r_{30}	C	r_{31}	C	r_{32}	C	r_{33}	C	r_{34}	C	$trca_1$	NI
superficie territoriale		mq.	**1500**		373		**855**		1527		800		1.111		**1.302**		**3.595**		**2.000**	
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
superficie destinata alla viabilità		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
superficie inedificabile		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	b	mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	c	mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	d	mq.	-		-		-		-		-		-		-		**622**		-	
	totale	mq.	-		-		-		-		-		-		-		**622**		-	
superficie fondiaria		mq.	**1500**		373		**855**		1.527		800		1.111		**1.302**		**2.973**		**2.000**	
volume complessivo esistente		mc.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria esistente		mc/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
densità fondiaria prevista		mc/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
volume in progetto		mc.	**375**		255		**375**		650		376		270		**350**		**1000**		-	
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica reale	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	turistica teorica	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in p.l. alberghieri	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	**4**		3		**4**		9		5		3		**4**		**11**		-	
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	**4**		3		**4**		9		5		3		**4**		**11**		-	
densità territoriale prevista		mc/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
rapporto di copertura		%	**40**		40		**40**		40		40		40		**40**		**40**		**25**	
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		-		-		-		-		-		-		-		**0,20**	
altezza massima		ml.	**8,5**		8,5		**8,5**		8,50		8.50		8.50		**8.50**		**8.50**		**8,50**	
n° piani fuori terra		n°	**2**		2		**2**		2		2		2		**2**		**2**		**2**	
procedure di intervento			**DIR**		DIR		**DIR**		DIR		DIR		DIR		**DIR**		**C.C.**		**C.C.**	
SUL. esistente		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
SUL. Prevista		mq.	-		-		-		-		-		-		-		-		**400**	

			CONFINE INF.				PRANOVO											
			3.4	2	3.4	2	3	/	3.3	1	3.3	1	3.3	1	3.3	1	3	/		
			r_1	CIA	$trco_1$	EC	tc	RC	a_1	NI	a_2	NI	tra_2	NI	r_2	CIA	trca	EC		
superficie territoriale		mq.	5.060		2.696		1.900		8.870		1.310		2.440		**6.694**		22.719			
superficie inedificabile P.A.I.		mq.	-		-		-		-		-		-		**-**		22.159			
superficie destinata alla viabilità		mq.	464		250		57		-		-		-		**700**		1.170			
superficie inedificabile		mq.	-		280		-		-		-		-		**165**		-			
spazi pubblici previsti	a	mq.	-		-		-		-		-		-		**-**		-			
	b	mq.	94		-		-		-		-		-		**-**		-			
	c	mq.	-		586		-		443		131		-		**-**		-			
	d	mq.	582		280		-		444		131		-		**-**		1.500			
	totale	mq.	676		866		-		887		262		-		**-**		1.500			
superficie fondiaria		mq.	3.945		1.300		1.843		7.983		1.048		2.440		**5.829**		20.049			
volume complessivo esistente		mc.	7.455		-		-		-		-		690		**3.400**		-			
densità fondiaria esistente		mc/mq	1,88		-		-		-		-		-		**0,51**		-			
densità fondiaria prevista		mc/mq	1)		-		-		-		-		-		**1)**		-			
volume in progetto		mc.	1)		-		-		-		-		-		**1)**		-			
cap. res. attuale:	permanente	n° ab.	13		-		4		-		-		-		**14**		-			
	turistica reale	n° ab.	25		-		-		-		-		-		**16**		-			
	turistica teorica	n° ab.	34		-		-		-		-		20		**-**		-			
	in p.l. alberghieri	n° ab.	-		-		-		-		-		-		**-**		-			
	in altre attr. Ricettive	n° ab.	-		50		-		-		-		-		**-**		-			
cap. residenziale aggiuntiva		n° ab.	-		-		-		-		-		-		**-**		-			
cap. res. compl. Teorica prevista		n° ab.	72		50		4		-		-		20		**30**		-			
densità territoriale prevista		mc/mq	1)		-		-		-		-		-		**1)**		-			
rapporto di copertura		%	1)		-		40		50		50		40		**1)**		10			
indice utilizzazione territoriale		mq/mq	-		0,16		0,80		0,80		0,80		0,80		**-**		0,10			
altezza massima		ml.	1)		9		8,50		7,50		7,50		9		**1)**		8,50			
n° piani fuori terra		n°	1)		3		2		2		2		3		**1)**		2			
procedure di intervento			1)		DIR		DIR		C.C.		DIR		C.C.		**1)**		DIR			
SUL. esistente		mq.	-		540		700				-		230		**-**		422			
SUL. Prevista		mq.	-		431		1520		7096		1048		1952		**-**		2.272			