



# COMUNE DI FRABOSA SOPRANA

Provincia di Cuneo

Piazza Municipio, 5  
12082 FRABOSA SOPRANA (CN)  
Tel. 0174244024 – Fax 0174244163  
P.IVA / C.F. 00519730048

Mail: frabosa.soprana@ruparpiemonte.it  
PEC: frabosa.soprana@cert.ruparpiemonte.it  
www.comune.frabosasoprana.cn.it



## Regione Piemonte – Provincia di Cuneo

### COMUNE DI FRABOSA SOPRANA

#### **VARIANTE NON VARIANTE “OTTOBRE 2022” AL P.R.G.C. (ambito Cc39)**

**ALLEGATO A - Motivazioni e contenuti delle  
modificazioni al Piano Regolatore Generale Comunale  
ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 17 comma 12,  
lettera e)**

Frabosa Soprana, 22/10/2022

Il Tecnico del Comune di Frabosa Soprana  
Dott.ssa Arch. Laura Gavotto

## 1. PREMESSA

Con istanza della ditta proponente Camperi Muriel, a prot. n. 1074 in data 06/03/2018, venne richiesta la variante al PRGC nella zona denominata “Cc39”, successivamente integrata dalla nota prot. 2794 in data 01.06.2022.

La presente Variante non Variante “Ottobre 2022” al PRGC, redatta per delineare la situazione finale del complesso edilizio, consiste principalmente nel trasferimento della porzione di area Cc39, prevista attualmente a PRGC sul foglio 33 mappale 245, su porzione di area prevista attualmente a area avente valore ambientale e relative pertinenze Ab13 (foglio 33 mappale 554) e porzione di area prevista attualmente a parcheggio pubblico P (foglio 33 mappali 467-483-484); il tutto senza alterare la somma complessiva delle aree destinate a parcheggi né altri parametri urbanistici, e pertanto si sottopongono le predette aree a Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) di libera iniziativa, da redarre ai sensi dell’art. 43 della L.R 56/77 e s.m.i.

L’area oggetto dell’intervento previsto nel Piano Esecutivo Convenzionato è situata nel Comune di Frabosa Soprana in Borgata Revelli Fraz. Fontane. E’ indicata con la sigla Cc39 sia nelle tavole del Piano Regolatore nella Variante Parziale V12 al PRGC stesso. Il sito oggetto dell’intervento risulta localizzato nella zona a Ovest dell’agglomerato urbano della Borgata Revelli della Frazione di Fontane di Frabosa Soprana, sul fianco sinistro della alta valle Corsaglia.

L’area suddetta è censita in Catasto Terreni come segue:

- foglio 33 numero 245 del Comune di Frabosa Soprana (CN) intestato alla Sig.ra Camperi Muriel, nata a Sorengo (Svizzera) il 25/11/1961, C.F. CMP MRL 61S65 Z133D;
- foglio 33 numero 467 del Comune di Frabosa Soprana (CN) intestato alla Sig.ra Camperi Muriel, nata a Sorengo (Svizzera) il 25/11/1961, C.F. CMP MRL 61S65 Z133D;
- foglio 33 numero 483 del Comune di Frabosa Soprana (CN) intestato alla Sig.ra Camperi Muriel, nata a Sorengo (Svizzera) il 25/11/1961, C.F. CMP MRL 61S65 Z133D;
- foglio 33 numero 484 del Comune di Frabosa Soprana (CN) intestato alla Sig.ra Camperi Muriel, nata a Sorengo (Svizzera) il 25/11/1961, C.F. CMP MRL 61S65 Z133D;
- foglio 33 numero 554 del Comune di Frabosa Soprana (CN) intestato alla Sig.ra Camperi Muriel, nata a Sorengo (Svizzera) il 25/11/1961, C.F. CMP MRL 61S65 Z133D;

Il lotto completo presenta una superficie catastale totale pari a mq. 1694.

Le previsioni del PRGC, pongono la zona in oggetto in parte in aree aventi carattere storico – artistico ed ambientale (Ab13), in parte in area libera parzialmente e totalmente dotate di opere di urbanizzazione da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale (Cc39) e in parte in aree a destinazione pubblica (parcheggi P); le destinazioni d'uso ammesse risultano quelle residenziali, residenziali connesse con la residenza, terziarie private e terziarie pubbliche.

Sotto l'aspetto geologico, l'area oggetto di intervento è ubicata nella parte sud - orientale del bacino Terziario e Quaternario Piemontese e risulta essere costituita, da termini più recenti a quelli più antichi, delle seguenti formazioni geologiche (come da relazione geologico-tecnica a firma Geol. G. Galliano):

... “ L'area indagata è caratterizzata da terreni riferibili ad un'importante zona tettonico-strutturale delle Alpi Occidentali, nota in letteratura con il nome di "Zona Brianzinese", suddivisa, dal punto di vista paleogeografico, in esterna ed interna; è rappresentata in questo settore dall'Unità di Ormea – Serie della Verzera, i cui litotipi sono qui costituiti sia da termini appartenenti al tegumento Permo-Carbonifero Assiale sia da termini appartenenti alle coperture meso-cenozoiche. Il tegumento Permo-Carbonifero Assiale è costituito da una serie vulcano-sedimentaria metamorfica (porfiroidi, porfidi quarziferi, scisti gneissici e quarzitico-sericitici) riunita nella Formazione dei "Porfiroidi del Melogno". Tali litotipi hanno subito un metamorfismo essenzialmente dinamico che talora ha modificato profondamente la struttura originaria della roccia, conferendole ora un aspetto gneissico caratterizzato da films fillosilicatici ricchi in sericite e livelli massivi di quarzo e feldspato isorientati, ora un aspetto di roccia finemente scistosa con tessitura a bande millimetriche, biancastre (ricche di albite) e verdastre (ricche di sericite) tra cui spiccano relitti stirati di quarzo e K-feldspato. In molti casi questi litotipi registrano le deformazioni duttili presentandosi finemente pieghettati. Al di sopra del substrato si osserva la presenza di una coltre detritico-colluviale discontinua. Nell'area di interesse questa coltre è costituita da prevalente frazione prevalentemente limosa sabbiosa con clasti a spigoli vivi. ...”. Dagli scavi effettuati nella zona si ricava che sotto lo strato di coltre e per almeno 0,50-1 m. circa sono presenti limi sabbiosi bruno ocracei con clasti a spigoli vivi, soprastati a porfiriodi in facies scistose grigio verdastre; non sono state rilevate falde idriche o strati impermeabili per i quali debbano essere presi in considerazione possibili scorrimenti orizzontali. Non rilevabili in zona smottamenti o altri fenomeni che denotino instabilità della formazione geologica locale, infatti nelle immediate vicinanze sono presenti fabbricati di discreta consistenza, per la costruzione dei quali non sono state adottate speciali opere

di stabilità. Per la realizzazione del fabbricato uso autorimessa è stata realizzata una berlinese di micropali al fine di stabilizzare la parete di scavo durante l'esecuzione dei lavori e minimizzare i rischi operativi.

## 2. MOTIVAZIONI

Al fine di ottimizzare la fruizione degli spazi pubblici e della unità abitativa, conformando tutta l'area alle esigenze della proprietà proponente la Variante non Variante “Ottobre 2022” al PRGC, è stata proposta una nuova perimetrazione dell'area Cc39 (approvata dal Comune di Frabosa Soprana (CN) con apposita Variante Parziale n. 12 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 41/97), fermi restando i parametri consolidati, previsti nel PRGC.

Nell'area Cc39 residenziale di completamento la volumetria massima edificabile risulta di 450 mc, l'altezza massima 7.50 m e di n° 3 piani fuori terra compreso sottotetto. La configurazione planimetrica dell'area in oggetto è di forma trapezoidale irregolare, di dimensioni massime indicative pari a ml. 33 x ml. 26. All'area in oggetto si accede a piedi e con automezzi dalla Strada comunale dei Revelli.

L'orografia della zona non è tale da consentire la elaborazione di una libera soluzione distributiva che pertanto non può prescindere dalla sistemazione dei versanti in funzione del tessuto viario e del costruito esistente. Pertanto, in funzione del sistema viario preesistente, sia pedonale che carraio, risulta univocamente determinabile il collegamento del lotto alla strada comunale esistente, mentre la localizzazione delle aree per servizi (parcheggio) potrà essere dislocata lungo la viabilità principale di accesso alla Borgata Revelli ad integrazione della disponibilità di area a parcheggio attualmente esistente.

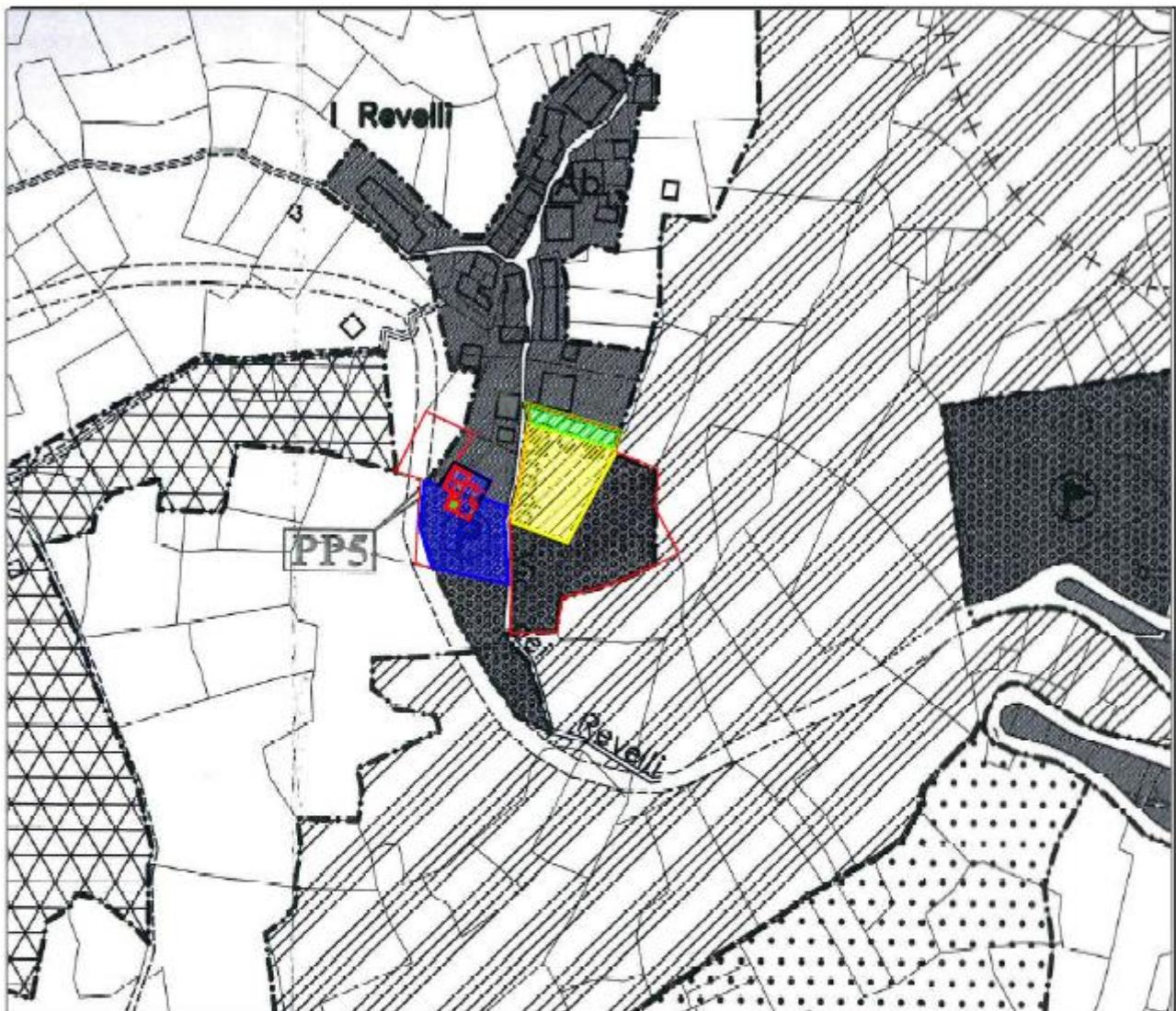
La Variante non Variante “Ottobre 2022” al PRGC in oggetto si propone i seguenti interventi:

- spostamento planimetrico dell'area Cc39 (da F.33 mp 245 a F.33 mp 467-483-484-554) per motivi estetico-funzionale, al fine di minimizzare l'impatto visivo sullo skyline della Borgata Revelli;
- al fine di ottimizzare la fruizione della proprietà e degli spazi pubblici, conformando tutta l'area alle esigenze della proprietà proponente, in considerazione delle condizioni geomorfologiche del territorio in situ;
- dismissione delle aree a servizi: di cui parte a titolo gratuito in relazione a quanto necessario per il soddisfacimento degli standard di legge (parcheggi) e per la parte eccedente con monetizzazione (aree verdi).

Per quanto riguarda le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, come illustrato nel seguito del presente documento, si evidenzia:

- che non si sono riscontrati impatti non mitigabili;
- che non si sono riscontrati impatti cumulativi;
- in particolare sotto questo profilo si evidenzia che le modifiche previste nell'assetto complessivo dell'ambito residenziale Cc39 non danno luogo ad effetti sulle aree residenziali presenti a breve distanza e ricadenti nel Comune di Frabosa Soprana Frazione Fontane;
- che le opere connesse alle previsioni della Variante non Variante “Ottobre 2022” al PRGC non danno luogo a potenziali impatti transfrontalieri;
- che le opere connesse alle previsioni della Variante non Variante “Ottobre 2022” al PRGC Convenzionato non danno luogo a potenziali rischi per la salute umana e per l’ambiente.

NUOVA PLANIMETRIA CON CONFIGURAZIONE VARIANTE NON VARIANTE



PLANIMETRIA CON EVIDENZIATO PEC SU PRGC

TAV. D4/V11 - Ab13/Cc39

scala 1:2000

- Lotto in proprietà
- Nuova area Cc39 (mq 746 ~ => 450 mc)
- Nuova area P (mq 746)
- Nuova area Ab13 (mq 167)

A seguire le schede delle NdA attuale (tabella n. 115ter) e in variante non variante (tabella n. 115quinque):

**A) STATO DI FATTO**

1)	Superficie terr.	: ha 0,091		
2)	Superficie coperta	: mq --		
3)	Cubatura resid.	: mc --		
4)	Cub. uso non resid.	: mc --	Cubatura totale	: mc --
5)	Ab. residenti	: n° --		
6)	Ab. turistici	: n° --	Abitanti totali	: n° --
7)	Stanze occupate	: n° --		
8)	Stanze uso tur.	: n° --		
9)	Stanze vuote	: n° --	Stanze totali	: n° --
10)	Sup. aree libere edif.	: mq 913		

**B) PROGETTO**

11)	Nuovi ab. ins. resid.	: n°		
12)	Nuovi ab. ins. tur.	: n°	Nuovi ab. insed.	: n° 5
13)	Volume edil. edif.	: mc 450		

14)	<u>Destinazioni d'uso</u>	15)	<u>Tipi inter. edil. ammesso</u>	16)	<u>Modalità di intervento</u>
	Residenziali	X	Manut. Ord. Stra.		
	Res. connesse resid.	X	Restauro		
	Prod. artigianali		Risanamento Cons.		
	Prod. industriali		Ristrutturaz. tipo A		
	Terziarie private	X	Ristrutturaz. tipo B		
	Agricole forestali		Demol. senza Ric.		
	Terziarie pubbliche		Demol. con Ric.		
			Ampliamento		
			Completamento		
			Nuova costruzione	X	I.E.D.

Parametri di intervento

Densità edil. terr.	: mc/ha	---
Densità edil. fond.	: mc/mq	---
Altezza max.	: m	7,50
Numero max. di piani fuori terra	: n°	3 compreso sottotetto
Possibilità di edif. a confine :		no

**NOTE**

v. art. 16 lett. e, art. 12

L'autorimessa interrata al servizio dell'abitazione potrà essere edificata a confine della viabilità.

COMUNE DI FRABOSA SOPRANA

AMBITO NORMATIVO Cc39bis

COMUNITA' MONTANA VALLI MONREGALESI

TABELLA N. 115quinque

FONTANE-REVELLI

**A) STATO DI FATTO**

1)	Superficie terr.	: ha 0,075
2)	Superficie coperta	: mq --
3)	Cubatura resid.	: mc --
4)	Cub. uso non resid.	: mc --
		Cubatura totale : mc --
5)	Ab. residenti	: n° --
6)	Ab. turistici	: n° --
7)	Stanze occupate	: n° --
8)	Stanze uso tur.	: n° --
9)	Stanze vuote	: n° --
		Stanze totali : n° --
10)	Sup. aree libere edif.	: mq 746

**B) PROGETTO**

11)	Nuovi ab. ins. resid.	: n°
12)	Nuovi ab. ins. tur.	: n°
13)	Volume edil. edif.	: mc 450
14)	<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>15) Tipi inter. edil. ammesso</u>
Residenziali	X	Manut. Ord.Stra.
Res. connesse resid.	X	Restauro
Prod. artigianali		Risanamento Cons.
Prod. industriali		Ristrutturaz. Tipo A
Terziarie private	X	Ristrutturaz. Tipo B
Agricole forestali		Demol. senza Ric.
Terziarie pubbliche		Demol. con Ric.
		Ampliamento
		Completamento
		Nuova Costruzione X I.E.D.

Parametri di intervento

Densità edil. terr.	: mc/ha	---
Densità edil. fond.	: mc/mq	---
Altezza max.	: m	7,50
Numero max. di piani fuori terra	: n°	3 compreso sottotetto

Possibilità di edif. a confine	:	no
--------------------------------	---	----

**NOTE**

v. art. 16 lett. e art. 12

L'autorimessa interrata al servizio dell'abitazione potrà essere edificata a confine della viabilità