

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 50-10773 DEL 27/01/1987)

**VARIANTE PARZIALE N. 17**

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

---

**RELAZIONE**

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	16	DEL	20/04/2016
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	NR.	2122	DEL	04/07/2016
<b>PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>	<b>37</b>	<b>DEL</b>	<b>21/09/2016</b>

---

**Sindaco:**  
Paolo BONGIOVANNI

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**  
Geom. Valter GIUSTA

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
Arch. Arianna BERNABEI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

# INDICE

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA .....	pag.	3
2.	SITUAZIONE URBANISTICA .....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE .....	pag.	6
3.1	Assegnazione di capacità edificatoria con destinazione artigianale in area terziaria/ricettiva mediante mantenimento della perimetrazione vigente.....	pag.	7
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	11
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	pag.	29
5.1	Premessa .....	pag.	29
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	29
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	30
5.4	Conclusioni.....	pag.	30
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SIN- TESI.....	pag.	32

PARTE SECONDA:  
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 34
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag. 34
1.2	Le norme regionali .....	pag. 34
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag. 35
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 36
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 36
2.2	Generalità.....	pag. 36
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag. 37
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag. 43
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 45
2.6	Misure di mitigazione .....	pag. 46

PARTE TERZA:		
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS .....		pag. 47

PARTE QUARTA:		
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE .....		pag. 52

ALLEGATI .....		pag. 53
----------------	--	---------

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Roccaforte Mondovì, 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 prioritariamente al settore artigianale o ad esso connesse. 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, preliminarmente 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 il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Roccaforte Mondovì è dotato di P.R.G.I. formato ai sensi del titolo III della Legge Urbanistica Regionale approvato con D.G.R. nr. 50-10773 del 27/01/87 e di successiva variante approvata con D.G.R. nr. 103-38063 del 29/05/90.

Negli anni successivi ha provveduto ad elaborare una variante generale, anche tenendo conto degli eventi alluvionali del novembre 1994, la quale è stata approvata con D.G.R. nr. 10-26301 del 21/12/1998.

Questa si è configurata come variante all'originale P.R.G.I., ma rappresenta in realtà un nuovo piano regolatore comunale dal momento che il Consorzio con il Comune di Villanova Mondovì si è nel frattempo formalmente sciolto.

Successivamente, a fronte della necessità di apportare allo strumento urbanistico alcune modifiche finalizzate a migliorarne le modalità operative e a correggerne alcuni aspetti non coerenti con lo stato dei luoghi o con le scelte originarie, l'Amministrazione Comunale ha formato una 1^ variante parziale ai sensi del 7° comma dell' art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Tale variante è stata approvata con d.c. n. 50 del 10/12/1999.

Successivamente ancora, a seguito di una iniziativa di riqualificazione e potenziamento dello stabilimento termale di Lurisia, si è resa necessaria una ulteriore specifica variante per garantire la compatibilità urbanistica all'intervento stesso, individuando una nuova area sul versante in sinistra orografica soprastante l'attuale stabilimento.

Le connotazioni dell'intervento in questione sono state tali da qualificare la variante come "strutturale", ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.U.R., la quale ha richiesto perciò la procedura di approvazione ordinaria. Tale variante denominata "Variante Lurisia" è stata approvata dalla Regione con deliberazione G.R. n. 6 - 3283 del 25/06/2001.

Quindi, con d.c. n. 18 del 17/05/2002, è stata approvata la 2^ variante parziale che ha interessato tutti i settori di intervento: dai servizi alle infrastrutture, dalle aree residenziali a quelle produttive e turistico-ricettive, fino alle modifiche normative. Ovviamente si è trattato di variazioni dello strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, di esclusivo rilievo locale.

L'esigenza, già manifestatasi, di adeguare la previsione contenuta nel P.R.G. relativamente al comprensorio sciabile ai progetti concretizzatisi, ha imposto la formazione della 3^ variante parziale, la quale è stata approvata con d.c. n. 2 del 17/01/2003.

La 4^ variante parziale, approvata con d.c. n. 28 del 29/08/2003, ha ancora affrontato, oltre ad altre tematiche relative a specifiche esigenze manifestatesi, la modifica al tracciato di un impianto di risalita in località Rastello.

Proprio l'individuazione di questo nuovo tracciato ha originato la necessità di formare la 5^ variante parziale al P.R.G., in quanto a seguito di approfondite indagini geotecniche, è emersa l'esigenza di traslare il tracciato dell'impianto. Tale variante è stata approvata con d.c. n. 25 del 22/09/2004.

C'è ancora da ricordare che l'Amministrazione per risolvere alcune problematiche

legate all'attuazione delle previsioni di piano nelle zone poste a ridosso dell'opera di difesa spondale, nell'abitato di Roccaforte, le quali non potevano essere risolte con semplice variante parziale, andando a modificare i vincoli operanti sul territorio comunale, ha formato una variante strutturale.

Tale variante, approvata con D.G.R. n. 9-14588 del 24/01/2005, si configura come variante di adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po - P.A.I. - limitatamente all'abitato di Roccaforte, nella porzione lungo il corso del torrente Ellero.

Successivamente, al fine di rendere operative le norme contenute nel R.E. approvato con d.c. n. 16 del 29/09/2005, l'Amministrazione ha formato una specifica variante di carattere normativo. Tale variante, denominata variante parziale n. 6, è stata approvata con d.c. n. 2 del 31/03/2006.

Contestualmente, al fine di risolvere alcune problematiche di limitata portata, ma che, una volta risolte, hanno permesso una migliore gestione ed attuazione del Piano, è stata approvata, con d.c. n. 3 del 31/03/2006, la 7<sup>a</sup> variante parziale.

L'esigenza, già manifestatasi, di adeguare la previsione contenuta nel P.R.G. relativamente al comprensorio sciabile, ai progetti concretizzatisi, ha imposto la formazione della 8<sup>a</sup> variante parziale, approvata con d.c. n. 37 del 22/09/2006.

Nell'anno 2007 sono state redatte due ulteriori varianti: la numero 9 approvata con d.c. n. 2 del 09/03/2007 e la numero 10 approvata con d.c. n. 51 del 28/11/2007.

Per migliorare la qualità dei servizi all'interno del comprensorio sciabile con la variante parziale n. 11, approvata con d.c. n. 7 del 01/04/2009, è stata apportata una modifica dell'art. 29, 1° comma. Nel medesimo anno è stata redatta una seconda variante parziale, la numero 12, approvata con d.c. n. 45 del 25/09/2009. Successivamente è stata predisposta la variante parziale numero 13, approvata con d.c. n. 32 del 19/07/2010, e la numero 14 approvata con d.c. n. 41 del 28/09/2011.

Sempre nel corso dell'anno 2010 il Comune ha avviato un procedimento di variante strutturale (variante 2010) ai sensi della L.R. 1/07, avente quale unico oggetto l'adeguamento del P.R.G. al P.A.I. conclusosi con l'approvazione definitiva mediante d.c. n. 15 del 26/04/2012. Si ricorda ancora che preliminarmente a tale variante il Comune aveva ottenuto la Condivisione del Quadro di Dissesto da parte del Gruppo Interdisciplinare Regionale trasmesso con nota del Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo n. 33093/0812del 03/08/2009.

Successivamente alcune necessità connesse a previsioni interessanti diversi settori ha indotto l'Amministrazione Comunale a predisporre un'ulteriore variante che, dati i contenuti, si è nuovamente configurata quale parziale; trattasi pertanto della numero 15 approvata con d.c. n. 10 del 17/04/2013. A questa ne è succeduta un'altra interessante prevalentemente l'ambito residenziale e marginalmente quello produttivo; trattasi della n. 16 approvata con d.c. n. 34 del 16/12/2015.

Per i motivi che verranno illustrati nel prosieguo del presente documento, si sono venuti a creare i presupposti per la formazione di una nuova variante parziale, la numero 17.

### **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 alcuni settori puntualmente individuabili ed in modo preponderante quello ricettivo e produttivo. Come si vedrà in seguito non tutte le previsioni di variante comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma che allo stesso modo 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.

Essendo l'ultima variante parziale (la n° 16) stata adottata dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 non ha potuto seguire i dettami della "vecchia" disciplina come era successo per la variante parziale n. 15. Pertanto la presente variante è la seconda che il Comune di Roccaforte Mondovì predispone successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Assegnazione di capacità edificatoria con destinazione artigianale in area terziaria/ricettiva mediante mantenimento della perimetrazione vigente (Estratto 1)**

Come anticipato sin dalla premessa, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico e preponderante il settore produttivo. Infatti in tempi recenti è giunta all'Amministrazione comunale una puntuale e specifica segnalazione / richiesta formulata principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono l'assegnazione della destinazione d'uso con annessi ampliamenti in un'area esistente, avente ad oggi funzione esclusivamente terziario-ricettiva, mediante riutilizzo di capacità edificatoria in disponibilità del Comune. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché questa nuova richiesta previsionale può trovare soddisfazione grazie alle riduzioni effettuate con altri procedimenti di variante parziale e, se necessario, con l'impiego dell'incremento previsto ex lege. Infatti la possibilità di poter soddisfare le richieste di nuove aree edificabili o ampliamenti di quelle riconosciute (presente caso), che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuove superfici quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare le superfici in previsione oltre ad una soglia massima consentita che per il Comune di Roccaforte Mondovì, data la sua densità di popolazione, è quantificato nel 6% della sommatoria delle aree analoghe previste dallo strumento urbanistico in sede di formazione / revisione (possibilità non ancora sfruttata con altri provvedimenti di variante parziale precedentemente condot-

ti). Ciò fa sì che non si possano prevedere superfici aggiuntive oltre il limite richiamato, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre la modifica che verrà descritta in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute in passato (anche nell'ultima variante approvata) all'Amministrazione Comunale richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano in ambiti per i quali le proprietà, aventi proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritenevano più utile mantenere in essere tale previsione poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie. Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportante una contrazione delle superfici in questione realizzabili, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che pare quindi essere direttamente legata ad un fabbisogno locale. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la "duttilità" di piano offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

Attraverso la redigenda variante parziale, si opera una scelta importante con la quale viene a ridefinirsi, senza nemmeno un parziale ampliamento della superficie territoriale, un'area turistico/ricettiva riconosciuta dal P.R.G., assegnandogli una maggiore capacità edificatoria ma con destinazione d'uso artigianale.

Successivamente si andranno a descrivere le operazioni interessanti la medesima area urbanistica (T1.8 Lurisia). Una di queste consiste nel trasferimento di capacità edificatoria che non ha una diretta connessione tra l'area di "prelievo" e quella di "rilocalizzazione", in quanto operazione effettuata con procedimenti urbanistici distinti, interessate aree urbanistiche già riconosciute in piano, analogamente a quanto effettuato per alcuni casi presi in considerazione con le precedenti varianti parziali; così facendo si sfrutta la superficie inutilizzata attualmente dallo strumento urbanistico in quanto non più assegnata ad alcuna zona. Solitamente tale "quota" risulta essere difficilmente di dimensioni tali da permettere previsioni di nuova espansione vera e propria anche in considerazione di alcuni limiti previsionali imposti per legge, ma sicuramente diventa importante per far fronte a quelle situazioni più impellenti atte a permettere alle aziende di riscontrare le giuste condizioni per permanere, o come nel caso in esame insediarsi in strutture esistenti, sul territorio comunale. Si lascia dunque, anche per una corretta volontà amministrativa, che la programmazione urbanistica di scala più ampia venga ad essere progettata attraverso procedimenti pianificatori maggiormente idonei e capaci di dare seguito alle esigenze quantitative – dimensionali che questa richiede.

Oltre a questo carattere dimensionale connesso a scelte, in parte obbligate per la situazione contingente della disponibilità da gestire, proprie dell'Amministrazione Comunale, vi sono poi altre "regole" che debbono essere scrupolosamente verificate e seguite per dare corso a previsioni insediative nuove o ampliamenti di aree esistenti mediante un procedimento di variante parziale. Queste disposizioni sono dettate all'interno dell'articolato di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., che come precedentemente

ricordato è stato formalmente rieditato completamente in sede delle importanti modifiche apportate all'intero corpo normativo della Legge Urbanistica Regionale nello scorso anno 2013 (L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013). Si ricorda, oltre ai limiti dimensionali già descritti in precedenza, la necessità di individuare nuove previsioni insediative poste all'interno o in contiguità dei centri o nuclei abitati (così come definiti all'art. 12, comma 2, numeri 5 bis della L.U.R.) e che risultino dotati delle opere di urbanizzazione primaria. Pertanto anche le medesime scelte in capo all'Amministrazione risultano essere fortemente condizionate escludendo ex lege una considerevole superficie territoriale sulla quale poter intervenire mediante procedimento di variante parziale.

Proprio a riguardo di quanto detto si precisa che il Comune è già previsto della perimetrazione del Centro/Nucleo Abitato, anche se per il presente caso risulta non essere sicuramente necessaria, come previsto e precisato anche nel Comunicato dell'Assessore Regionale pubblicato sul B.U.R. n. 44 del 31/10/2013 "Chiarimenti in merito alla Perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/77, come modificato dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali" in quanto l'area oggetto di incremento di capacità edificatoria risulta essere posta in stretta contiguità con l'area edificata di Lurisia con la presenza di tutte le urbanizzazioni primarie data la recente edificazione dell'ambito.

Tutto quanto premesso è stato oggetto di attenta riflessione, conducendo il Comune a dare seguito alla previsione. Trattasi di modifiche consistenti sostanzialmente nell'ammettere il recupero di una struttura edificata dalle considerevoli dimensioni che risulta essere completamente inutilizzata da alcuni decenni; Consistente in un edificio nato con destinazione alberghiera che negli anni di metà del secolo scorso ha ricoperto un importante ruolo nell'ambito territoriale in campo di dotazione turistica comportandone un'ampia espansione. Nel periodo di chiusura, soprattutto negli ultimi anni, è stato oggetto di alcuni utilizzi abusivi di gente non autorizzata che ne ha portato, con atti di vandalismo, ad una situazione di cattivo stato di conservazione. A questo poi si è ancora aggiunta una progressiva mancanza di manutenzione che ha portato l'area ad essere un elemento di disturbo ai fini paesaggistici-ambientali e come detto anche sociale. Però questa situazione è destinata a cambiare radicalmente poiché l'edificio con la sua area di pertinenza è stato oggetto di recentissima acquisizione da parte di una società che intende effettuare degli importanti investimenti economici per ridarle "vita". Poiché questo avvenga è stato richiesto all'Amministrazione di concedere l'introduzione, in aggiunta a quanto oggi assentito, della destinazione d'uso artigianale ad integrazione di quella ricettiva. Questo con l'intento di creare una coniugazione di funzioni che siano complementari, ancorché fisicamente e amministrativamente individuali, atte a rilanciare l'attività ricettiva locale ed in particolare di Lurisia. La tipologia di attività è infatti oggi nota e ricadente nel campo della lavorazione di alimenti connessi alla trasformazione e stagionatura di carni. Evidentemente, cosa comunque che verrà puntualizzata a livello normativo, ogni genere di lavorazione, dovrà configurarsi come attività non nociva e molesta dunque rientrante tra quelle che sono compatibili con la destinazione più propria residenziale – ricettiva. In concreto si prevede pertanto di assegnare, in aggiunta all'attuale previsione dello strumento urbanistico vigente, una superficie utile lorda con tale destinazione pari a mq. 2.650 che potrà essere pertanto realizzata ex novo o recuperata mediante mutamento della destinazione d'uso

dei locali esistenti. Al fine di permettere un congruo sviluppo delle attività, viene ancora innalzato il rapporto di copertura attualmente previsto nel 30% della superficie esistente del lotto, al 40% rientrando ampiamente nei limiti e parametri delle aree analoghe poste nel medesimo ambito che variano da un minimo del 30% ad un massimo del 50%. Per permettere il pieno conseguimento della sinergia tra le due tipologie di attività, si interviene ancora sulle sottocategorie previste dalla normativa di piano in modo tale da completare in modo adeguato l'offerta di dotazione complessiva.

Per quanto attiene l'ambito ricettivo questo è limitato alla lettera d) ed f) dell'art. 14 (strutture ricettive alberghiere, par alberghiere, case di cura ..... e alloggi per il custode) che regola proprio le destinazioni d'uso assenti nelle aree a destinazione produttiva e terziaria; si prevede pertanto di includere anche il commercio, gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande da attivare autonomamente, servizi pubblici e privati, strutture per lo spettacolo - tempo libero - congressi e sport. In riferimento alla destinazione produttiva, introdotta ex novo, si ammettono gli utilizzi di cui alla lettera a) (produzione ed immagazzinaggio) connessi all'attività artigianale, commercio, uffici per amministrazione aziendale, servizi ed attrezzature per gli addetti e abitazione per il proprietario/custode.

Poiché la zona T1.8 comprende due complessi distinti (hotel Radium e Fonti) corrispondenti ad altrettante proprietà e non volendo estendere le nuove previsioni su una zona per la quale nulla è stato osservato, anche al fine di impiegare in modo inopportuno le dotazioni di P.R.G., si provvede a creare due ambiti distinti denominati rispettivamente T1.8.1 e T1.8.2.

Tutte le modifiche rientrano nei limiti quantitativi e previsionali imposti per i procedimenti di variante parziale come puntualmente verificato al successivo punto quattro. Per gli aspetti ambientali si ottiene un sicuro miglioramento delle attuali condizioni ambientali come verrà precisato nella parte seconda.

#### **4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE**

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

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza 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 nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono modifiche delle aree produttive con incremento di capacità insediativa che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 7.230 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che con la presente variante non si operano variazioni e pertanto riconferma la dotazione vigente dello strumento urbanistico.

Si precisa ancora che con le precedenti varianti parziali si è modificata la volumetria, pertanto dai calcoli e dati riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 358 mediante l'utilizzo delle varianti parziali.

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si opera alcuna modifica e pertanto si deve fare riferimento a quanto intervenuto con i precedenti procedimenti di variante parziale; a tal proposito si richiama l'ultima variante con la quale si è intervenuto sulla aree a standard: Variante Parziale n° 16 dalla quale emerge che complessivamente si è venuta a determinare un aumento complessivo pari a mq 1.184.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 7.230 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 7.230 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 3.615 \text{ mq da poter sfruttare}$$

$$\text{mq.} - 1.184 \leq 3.615 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apporta un incremento di S.U.L. in un'area terziaria esistente pari a mq. 2.650 senza alcun incremento di Superficie Territoriale. Pertanto la situazione inerente la 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.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

Superficie territoriale aree produttive

Incremento in area T1.8.1 .....mq. + 2.650 di S.U.L.

Totale **mq. + 2.650 di S.U.L.**

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 311.790 e l'incremento ammesso del 6% è rispettivamente pari a mq. 18.707,4 e mq. 9.240,1; con le precedenti varianti parziali si è avuto un decremento complessivo di mq. 2.419,7 di S.T. e mq. 2.460,4 di S.U.L., con questa si produce un incremento di mq. 2.650 di S.U.L., por-

tando un saldo complessivo fino alla presente variante di mq. -2.419,7 di S.T. e mq. +189,6 (2.760,4 - 2.650) quindi rimangono a disposizione ancora mq. 21.127,1 (18.707,4 - 2.419,7) di S.T. e mq. 9.050,50 (9.240,1 - 189,6) di S.U.L. per future esigenze.

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apporta alcuna variazione, pertanto la situazione inerente la 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 confermata.

La Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 173.176 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 10.390,2. Con le precedenti varianti parziali si sono già sfruttati mq. 9.221,7; quindi rimangono a disposizione ancora mq. 1.168,5 (10.390,2 - 9.221,7) per future esigenze.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 7.230		Aree Produttive mq.	S.T. aree Terziarie mq.
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	311.790 S.T. 154.001,5 S.C.	173.176
			0,06	0,06
	<b>3.615 mq</b>	<b>mc</b>	<b>18.707,4 st</b> <b>9.240,1 sc</b>	<b>10.390,2</b>

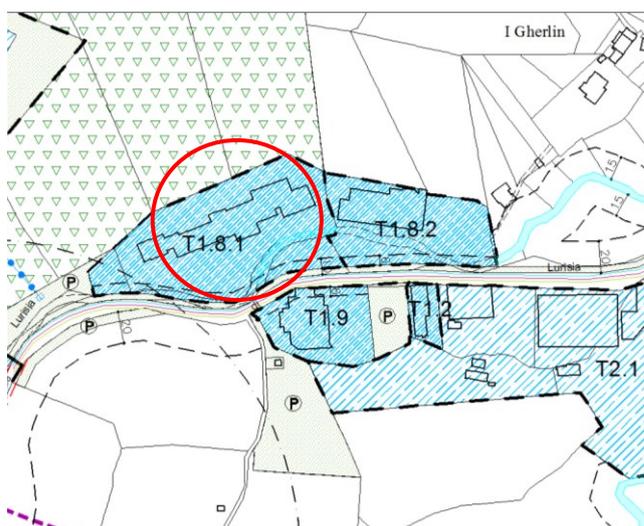
<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. S. C. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>
VP1				
VP2	- 3.610		180 820	3.236,8
VP3				
VP4	4.127		- 60.000 - 30.000	1.246,4
VP5				
VP6				
VP7	- 225		4.160 2.704	
VP8				
VP9	782		1.900 1.235	
VP10	163		750 487,5	
VP11				
VP12			32.028 16.014	
VP13			15.047 4.514,1	3.691,5
VP14				
VP15	262		1.498 756	
VP16	- 315	- 358	2.017,3 1.009,0	1.047
VP17			+ 2650	
TOTALE MODIFICHE	1.184	- 358	- 2.419,7 + 189,6	9.221,7
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>+ 2.431 mq</b>	<b>358 mc</b>	<b>21.127,1 mq</b>	<b>1.168,5 mq</b>
	<b>- 4.799 mq</b>	<b>+ increm. 4%</b>	<b>9.050,5 mq</b>	

- 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.

## ESTRATTO URBANIZZAZIONI

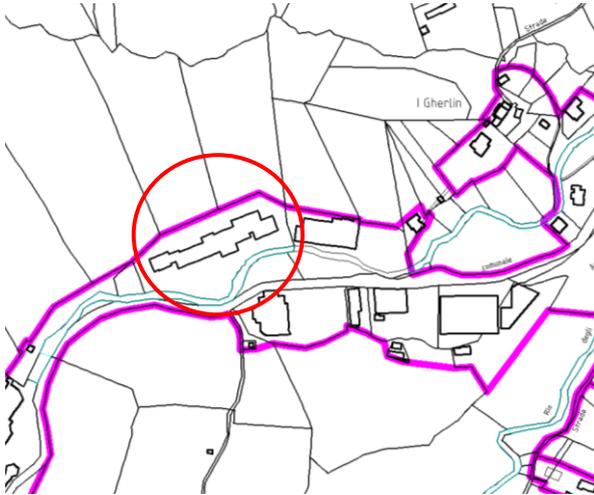
### LEGENDA

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



Area T1.8.1

- Date le modifiche di variante previste 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 che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.



Area T1.8.1

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.

## Art. 5.1 - Qualità del patrimonio edilizio

- 13° comma: nell'ultimo periodo, dopo le parole "legislazione vigente in materia" s'intendono inserite le seguenti: "che per le nuove costruzioni non dovrà in ogni caso risultare inferiore a un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione (da reperirsi nelle costruzioni stesse o nelle proprie aree di pertinenza)."

## Art. 5.3 - Modi di attuazione nei nuclei rurali di antico impianto.

- Al termine dell'articolo s'intende aggiunto il seguente testo: "Lo strumento urbanistico esecutivo deve intendersi formato ed approvato ai sensi degli articoli 40 o 41 bis della L.R. 56/77 e dev'essere esteso ad ambiti significativi al fine di garantire un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante."

## Art. 5.4 - Criteri di intervento nei nuclei rurali di impianto antico

- 5° comma: l'intero testo "Tale opportunità \_\_\_\_\_ omissis \_\_\_\_\_ a demolizione" s'intende stralciato;

- 7° comma: dopo "patrimonio edilizio esistente", le parole "sono ammessi interventi" s'intendono sostituite con le seguenti: "possono essere ammesse, con ristrutturazione edilizia di tipo B, operazioni";

- 8° comma: il parametro "30%" s'intende sostituito con: "20%"

- dopo l'8° comma s'intende aggiunto il seguente testo: "Nell'area contrassegnata in cartografia con la lettera "G" la previsione di garages interrati deve intendersi subordinata ad una progettazione unitaria che consenta di ridurre ai minimi termini l'impatto ambientale, escludendo a tal fine sensibili variazioni all'attuale giacitura dei terreni e la realizzazione di accessi diretti prospicienti sulla viabilità pubblica, riducendone il quantitativo al minimo indispensabile. Le eventuali modeste opere murarie a vista dovranno configurarsi, sia per dimensioni che materiali, come muri di sostegno per terrazzamenti di tipo tradizionale e s'intendono comunque richiamate le condizioni attuative di cui al successivo art. 5.6 relative al posizionamento e ai materiali costruttivi."

## Art. 5.6 - Aree a verde privato

- 1° comma: dopo le parole "eliminazione di elementi deturpanti" s'intendono aggiunte le seguenti: "e debbono in ogni caso essere considerate a tutti gli effetti inedificabili fatte salve, per alcune di esse, le seguenti possibilità operative evidenziate in cartografia con specifico contrassegno."

- 4° comma: dopo le parole "garages nelle aree a verde privato" s'intendono inserite le seguenti "appositamente evidenziate in cartografia."

## Art. 5.9 - Aree residenziali di nuovo impianto

- 4° comma, 3° trattino: al termine del testo s'intende aggiunta la seguente frase: "deve in ogni caso essere garantito il rispetto degli standards di cui all'art. 21, 1° c., p.to 1) della L.R. 56/77"

- 5° comma: dopo "riduzione del rispetto cimiteriale" s'intendono aggiunte le parole: "nonchè a specifiche indagini di carattere geologico che tengano conto anche della relativa vicinanza con un ambito soggetto a rischio di distacco masse rocciose."

## Art. 5.11 - Aree produttive di nuovo impianto

- 3° comma, comparto A: al termine dell'ultimo trattino, dopo le parole "tessuto edilizio storico", s'intendono aggiunte le seguenti parole "nonchè per la scelta dei materiali e degli elementi costruttivi

che dovranno attenersi a quanto stabilito in proposito al precedente art. 5.4.;"

- 3° comma, comparto B: all'ultimo trattino, dopo le parole "all'entrata del centro capoluogo", s'intendono aggiunte le seguenti "salvaguardando le visuali originarie sui fabbricati di antico impianto e prescrivendo materiali, finiture ed elementi costruttivi di tipo tradizionale analoghi a quelli usati per le attigue preesistenze di valore ambientale.;"

- 3° comma, comparto D:

- nell'elenco dei parametri s'intende inserito il seguente testo: "- Rapporto massimo di copertura pari complessivamente al 40% della superficie fondiaria.;"

- all'ultimo capoverso relativo a tale comparto, dopo le parole finali "che ne mitighi l'inserimento nel contesto", s'intendono aggiunte di seguito: "individuando nel contempo un unico nuovo accesso sulla strada provinciale.;"

- nel testo del primo trattino di pag. 47, le parole "con l'introduzione di elementi quali \_\_\_\_\_ omissis \_\_\_\_\_ ristorativi-ricreativi", s'intendono stralciate.

## Art. 8.1 - Vincolo paesaggistico-ambientale

- 1° comma: al termine dopo le parole "paesaggistico-ambientale" s'intendono aggiunte le seguenti: "e comunque anche in assenza di riscontri cartografici è data piena applicazione alle disposizioni di cui all'art. 1 della Legge 8.8.1985 n. 431."

- 5° comma: a seguito delle modifiche operate dalla L.R. 41/97, le parole "del 4° comma, art. 17" s'intendono sostituite con "dell'art. 17".

## Art. 8.2 - Vincolo di difesa da rischi incombenti

- 2° comma: dopo "Nelle aree di cui al comma precedente", le parole "negli interventi" s'intendono sostituite con le seguenti: "secondo il parere del Settore regionale Prevenzione Rischio Geologico, Meteorologico e Sismico, espresso con prot. n. 2664/GEO del 16.5.1995, dev'essere escluso ogni intervento edificatorio (impedendo anche l'incremento dei volumi esistenti). Per eventuali operazioni, compatibili con tale parere e con gli elaborati geologici di P.R.G."

- ultimo comma: dopo le parole finali "ridotta la fascia salvaguardata" s'intendono aggiunte di seguito "fatte salve comunque le prescrizioni e i limiti di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e all'art. 96 del R.D. 523/1904."

## Art. 8.4 - Vincolo di difesa forestale

- ultimo comma: dopo le parole finali "all'Appendice A" s'intendono aggiunte di seguito le parole "tenendo conto comunque che ogni disposizione ivi contenuta deve intendersi subordinata a quanto stabilito dalla vigente normativa di legge di settore in materia di tale tipo di viabilità."

Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 1998, n. 10 - 26301

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente dei Comuni di Roccaforte Mondovì e Villanova Mondovì, interessante il Comune di Roccaforte Mondovì (CN). 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 Intercomunale vigente dei Comuni di Roccaforte Mondovì e Villanova Mondovì, interessante unicamente il Comune di Roccaforte Mondovì (CN) e dallo stesso adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 14 in data 17.5.1996, n.50 in data 30.9.1996 e n. 3 in data 11.2.1998, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 18.11.1998, che costituisce parte integrante al presente provvedimento e 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 Intercomunale vigente, adottata dal Comune di Roccaforte Mondovì, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 14 in data 17.5.1996 e n. 50 in data 30.9.1996, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. - Fascicolo osservazioni pervenute a seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare
- Elab. - Relazione
- Elab. - Norme di Attuazione e Tabelle di zona
- Tav.0 - Legenda tavole previsioni P.R.G.
- Tav.1 - Previsioni P.R.G. Capoluogo, in scala 1:2000
- Tav.1.1 - Previsioni P.R.G. Capoluogo - dettaglio centro antico, in scala 1:1000
- Tav.2 - Previsioni P.R.G. Lurisia, in scala 1:2000
- Tav.3 - Previsioni P.R.G. Prea, in scala 1:1000
- Tav.4 - Previsioni P.R.G. Norea - Annunziata - Dho, in scala 1:2000
- Tav.5.1 - Previsioni P.R.G. Territorio Comunale (zona capoluogo e Lurisia), in scala 1:5000
- Tav.5.2 - Previsioni P.R.G. Territorio Comunale (zona Norea-Prea-Baracco-Rastello), in scala 1:5000
- Tav.5.3 - Previsioni P.R.G. Territorio Comunale (zona Pian Marchisia), in scala 1:10000
- Tav.6 - Sintesi di P.R.G. e comuni contermini, in scala 1:25000
- Tav.1 - Carta Geomorfologica, in scala 1:10000
- Tav.2 - Carta della dinamica fluviale del torrente Ellero, in scala 1:2000
- Tav.3 - Carta della zonizzazione geologico-tecnica, in scala 1:10000
- Elab. - Relazione Illustrativa
- deliberazione consiliare n. 3 in data 11.2.1998, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. - Relazione integrativa
- Elab. - Norme di Attuazione e Tabelle di zona

- Tav.0 - Previsioni P.R.G.I Legenda tavole
- Tav.1 - Previsioni P.R.G.I. Capoluogo, in scala 1:2000
- Tav.1.1 - Previsioni P.R.G.I. Capoluogo - dettaglio centro antico, in scala 1:1000
- Tav.2 - Previsioni P.R.G.I. Lurisia, in scala 1:2000
- Tav.3 - Previsioni P.R.G.I. Prea, in scala 1:1000
- Tav.4 - Previsioni P.R.G.I. Norea - Annunziata - Dho, in scala 1:2000
- Tav.5.1 - Previsioni P.R.G.I. - Territorio Comunale (zona capoluogo e Lurisia), in scala 1:5000
- Tav.5.2 - Previsioni P.R.G.I. - Territorio Comunale (zona Norea - Prea - Baracco - Rastello), in scala 1:5000
- Elab. - Relazione Geologico-Tecnica integrativa con allegata carta di sintesi della pericolosità geomorfologica del territorio urbanizzato, in scala 1:10000

(omissis)

Allegato

*Elenco delle modifiche introdotte "ex officio"*

## Modifiche cartografiche

## Le aree residenziali:

- R3.13; R3.20 e R4.3 a sud del Capoluogo;
- R4.2 e R4.3 presso la frazione Lurisia;
- R3.1; R3.2 e R3.3 presso la località Sacconi: si intendono tutte stralciate.

Di conseguenza si intende eliminato ogni riferimento cartografico e normativo (Tabelle di Zona) alle suddette aree.

## Modifiche normative

## Norme di Attuazione:

- Art. 8 - Interventi edilizi \_\_\_\_
- comma 4.2 - C2); Elementi Strutturali: dopo le parole "\_\_\_\_ sopraelevazione della copertura" e prima di "per motivi statici \_\_\_\_" si intendono inserite le parole "esclusivamente per documentati"; successivamente la quantità massima di "cm. 50", si intende ridotta a "cm. 30".
- comma 5.1. - D1); Impianti Tecnologici e \_\_\_\_: dopo le parole "\_\_\_\_ quota di gronda e di colmo per un massimo di" il dato "cm. 70" si intende sostituito con "cm. 50".
- comma 9-H): tra le parole "\_\_\_\_ la ricostruzione" e "mirante a ripristinare \_\_\_\_" si intendono inserite le parole "di volume non superiore a quello originariamente esistente".

Art. 11 - R1 - Aree di interesse storico-ambientale.

- 4° comma : dopo le parole "Negli edifici esistenti" si intendono inserite le parole "dell'area R11.1 del Capoluogo"; al termine del comma si intende aggiunta di seguito l'ulteriore prescrizione: "Per gli edifici esistenti nell'area R1.2 di Prea, non essendo individuati topograficamente gli interventi consentiti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia interna di tipo A".

- in adeguamento ai disposti dell'art. 17, 8° comma, della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 41/97, i testi dei commi 11, 12 e 13 si intendono stralciati.

- Art. 27 - Vincoli.

al termine del testo dell'articolo si intende aggiunta, quale nuovo ultimo comma 10, la seguente prescrizione:

"Per le aree inserite nella classe di edificabilità III B si rammenta che nuove costruzioni o l'ampliamento dell'esistente potrà avvenire a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale così come previsto nella Circolare P.G.R. 7/Lap; in assenza di tali opere potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti che non comportano aumento del carico antropico (adeguamenti igienico sanitari, volumi tecnici ecc. —).

Per quel che concerne, infine, le porzioni di territorio non considerate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica si richiamano i contenuti della documentazione geologico-tecnica predisposta dallo studio COOPER 1980 ed allegata al piano regolatore generale intercomunale in cui era compreso il Comune di Roccaforte Mondovì".

- Tabelle di Zona:

- relativamente all'area T2.1 di Lurisia, l'indice di utilizzazione in progetto, fissato in 0.50, si intende fondiario anziché territoriale e pertanto si intende eliminato l'asterisco che precede il dato 0.50.

- relativamente all'area P.1.1 delle "Altre Aree", il rapporto di copertura in progetto si intende ridotto da 40 a 30%.

Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 1998, n. 11 - 26302

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Variante Generale al Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente della Comunità Montana Valle Sacra (TO). 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 Generale al Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente della Comunità Montana Valle Sacra, interessante i Comuni di Borgiallo, Castelnuovo Nigra, Chiesanuova, Cintano e Collettero Castelnuovo, in provincia di Torino, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni del Consiglio di Comunità n. 11 in data 19.5.1994, n. 29 in data 17.11.1994, n. 17 in data 14.7.1997 e n. 6 in data 16.2.1998, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento in data 27.10.1998, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, 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

La documentazione relativa alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale Intercomunale vi-

gente della Comunità Montana Valle Sacra, interessante i Comuni di Borgiallo, Castelnuovo Nigra, Chiesanuova, Cintano e Collettero Castelnuovo, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione del Consiglio della Comunità Montana Valle Sacra n. 11 in data 19.5.1994, successivamente rettificata ed integrata con deliberazione del Consiglio di Comunità n. 29 in data 17.11.1994, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione illustrativa

- Elab. - Allegato tecnico

- Elab. - Norme di Attuazione

- Elab. - Relazione geologico-tecnica

- Tav.n.1 - Planimetria sintetica del Piano e inquadramento territoriale, in scala 1:25000

- Tav.n.2.1 - Assetto Generale del Piano, in scala 1:5000

- Tav.n.2.2 - Assetto Generale del Piano, 1:5000

- Tav.n.2.3 - Assetto Generale del Piano, in scala 1:5000

- Tavv.n.3.1-3.2- Comune di Borgiallo - Territori urbanizzati e urbanizzandi, in scala 1:2000

- Tavv.n.3.1-3.2- Comune di Castelnuovo Nigra - Territori urbanizzati e urbanizzandi, in scala 1:2000

- Tav.n.3 - Comune di Chiesanuova - Territori urbanizzati e urbanizzandi, in scala 1:2000

- Tav.n.3 - Comune di Cintano - Territori urbanizzati e urbanizzandi, in scala 1:2000

- Tavv.n.3.1-3.2- Comune di Collettero Castelnuovo - Territori urbanizzati e urbanizzandi, in scala 1:2000

- Tav.B.1.1 - Comune di Borgiallo - Allegato tecnico - OO.UU. 1ª - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000

- Tav.B.1.2 - Comune di Castelnuovo Nigra - Allegato tecnico - OO.UU. 1ª - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000

- Tav.B.1.3 - Comune di Chiesanuova - Allegato tecnico - OO.UU. 1ª - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000

- Tav.B.1.4 - Comune di Cintano - Allegato tecnico - OO.UU. 1ª - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000

- Tav.B.1.5 - Comune di Collettero Castelnuovo - Allegato tecnico - OO.UU. 1ª - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000

- Tav. - Legenda tavv. n. 3

- Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani

- Tav. - Raffronto previsioni di P.R.G.I. vigente e previsioni di variante (Allegato della Relazione illustrativa), in scale varie

- deliberazione del Consiglio della Comunità Montana Valle Sacra n.17 in data 14.7.1997, successivamente integrata con deliberazione del Consiglio di Comunità n. 6 in data 16.2.1998, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Controdeduzioni alle osservazioni formulate dal Settore Approvazione Strumenti Urbanistici (Relazione d'esame in data 29.2.1996 prot. n. 8860/94) comprensiva delle modifiche ai tabulati relativi al dimensionamento della variata

- Elab. - Norme di Attuazione

- Tav. - Legenda - Tavv.n.3

Comune di Borgiallo

- Tav.n.3.1 - Territori urbanizzati e urbanizzandi, in scala 1:2000

## DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE

Deliberazione della Giunta Regionale 25 giugno 2001, n. 6-3283

**Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Roccaforte Mondovì (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale 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 Intercomunale vigente interessante il solo Comune di Roccaforte Mondovì, in Provincia di Cuneo, e dal medesimo adottata con deliberazione consiliare n. 25 in data 30.6.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 26.4.2001, 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

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

- Deliberazione consiliare n. 25 in data 30.6.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. Relazione
  - Elab. Norme di attuazione e tabelle di zona
  - Tav.0 Previsioni P.R.G.I.- legende tavole
  - Tav.2 Previsioni P.R.G.I.- Lurisia in scala 1:2.000
  - Tav.5.1 Previsioni P.R.G.I.- territorio comunale (zona capoluogo e Lurisia) in scala 1:2.000
  - Elab. Relazione geologico tecnica.

(omissis)

Allegato

#### *Elenco delle modifiche introdotte "ex officio"*

Modifiche normative:

Al termine del testo del 4° comma dell'Art. 16 - P2 - T2 - Aree per impianti ..." si intende aggiunta la seguente frase;

"L'edificazione prevista dovrà comunque ricadere nella porzione di territorio a moderata pericolosità geomorfologica individuata come Classe II nell'estratto della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica di cui all'elaborato Relazione geologico-tecnica.

Si richiamano le prescrizioni, le limitazioni e le cautele contenute nella citata Relazione geologico-tecnica, con particolare attenzione alla sicurezza dei versanti, soprattutto nella porzione compresa tra l'area T2.2 ed il fondovalle attraversata dalla funico-

lare in progetto, anche mediante la conservazione ed il miglioramento della copertura boschiva ivi esistente".

Deliberazione della Giunta Regionale 25 giugno 2001, n. 7-3284

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Bergolo (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente interessante il Comune stesso. 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 Intercomunale vigente dei Comuni di Bergolo, Castelletto Uzzone, Levice e Pezzolo Valle Uzzone, interessante unicamente il Comune di Bergolo (CN) e dallo stesso adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 22 in data 26.9.1998, n. 10 in data 11.6.1999 e n. 20 in data 25.11.2000, 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 Intercomunale vigente interessante il Comune di Bergolo, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 22 in data 26.9.1998 e n. 10 in data 11.6.1999, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. - Relazione illustrativa
  - Elab. - Relazione sulle osservazioni e proposte al progetto preliminare di Variante
  - Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
  - Elab. - Norme tecniche di attuazione -intero testo modificato
  - Elab. - Relazione Geologico-Tecnica con allegata Carta Geologica; Carta Geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale; Carta Geoidrologica, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite; Carta dell'acclività; Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
    - Tav.1/V - Inquadramento territoriale in scala 1:25000
    - Tav.3/V - Vincoli in scala 1:5.000
    - Tav.9/V - Assetto del territorio comunale in scala 1:5000
    - Tav.10/V - Assetto del capoluogo in scala 1:2.000
    - Tav.19/V - Assetto della frazione Bergamaschi in scala 1:2000
  - deliberazione consiliare n. 20 in data 25.11.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
    - Elab. - Relazione di adeguamento
    - Elab. - Norme tecniche di attuazione -adeguate
    - Tav. 3/V-A - Vincoli in scala 1:5.000

Deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2005, n. 9-14588

**Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Roccaforte Mondovì (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale 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 Intercomunale vigente interessante unicamente il Comune di Roccaforte Mondovì, in Provincia di Cuneo, adottata e modificata con deliberazioni consiliari n. 34 in data 30.9.2003 e n. 15 in data 30.6.2004, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 23.12.2004, 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

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

- Deliberazione consiliare n. 34 in data 30.9.2003, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. Relazione
  - Elab. Stralcio Norme di Attuazione e tabelle di zona: art. 15 e 27 modificati
  - Tav. 0 Previsioni P.R.G. - legende tavole
  - Tav. 1 Previsioni P.R.G. - capoluogo, in scala 1:2.000
  - Tav. 1bis Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. limitatamente all'abitato di Roccaforte Mondovì, in scala 1:2.000
  - Tav. 5.1 Previsioni P.R.G. - territorio comunale (zona capoluogo e Lursia), in scala 1:5.000
  - Elab. Relazione geologico-tecnica.
- Deliberazione consiliare n. 15 in data 30.6.2004, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. Relazione integrativa
  - Elab. Stralcio Norme di Attuazione e tabelle di zona: art. 15 e 27 modificati
  - Elab. Relazione geologico-tecnica integrativa
  - Tav. 1bis Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. limitatamente all'abitato di Roccaforte Mondovì, in scala 1:2.000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato



**REGIONE  
PIEMONTE**

Direzione Pianificazione  
e Gestione Urbanistica

*direzione19@regione.piemonte.it*

Data Torino, 23.12.2004

Protocollo

Allegato "A" alla D.G.R. n° 9-14588 in data 24 GEN. 2005 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.I. del Comune di ROCCAFORTE MONDOVI' di cui alle DD.CC. n. 34 del 30.09.'03, n. 13 e n. 15 del 30.06.'04.

**Elenco modifiche introdotte "ex officio"**

Elaborati

**Relazione Geologico-Tecnica allegata alla D.C.C. n. 15, del 30.06.'04**

Sostituire i seguenti estratti con gli allegati omonimi:

- estratto dalla Carta geomorfologia e relativa legenda;
- estratto foto aerea con sovrapposizione della Carta geomorfologia;
- estratto dalla Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e relativa legenda;
- estratto foto aerea con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Il Responsabile del Settore  
Territoriale Provincia di Biella  
*arch. ~~Ernes~~ FASSONE*

Il Direttore Regionale  
*arch. ~~Franco~~ FERRERO*

# CARTA GEOMORFOLOGICA

## LEGENDA

### Dinamica dei versanti

- |   |           |   |
|---|-----------|---|
|  | <b>Fa</b> | Settori interessati da processi erosivi diffusi e/o concentrati, scarpate attive in erosione associate. |
|  |           | Dissesto puntuale non cartografabile arealmente.  |
|  |           | Coltre detritica.   |

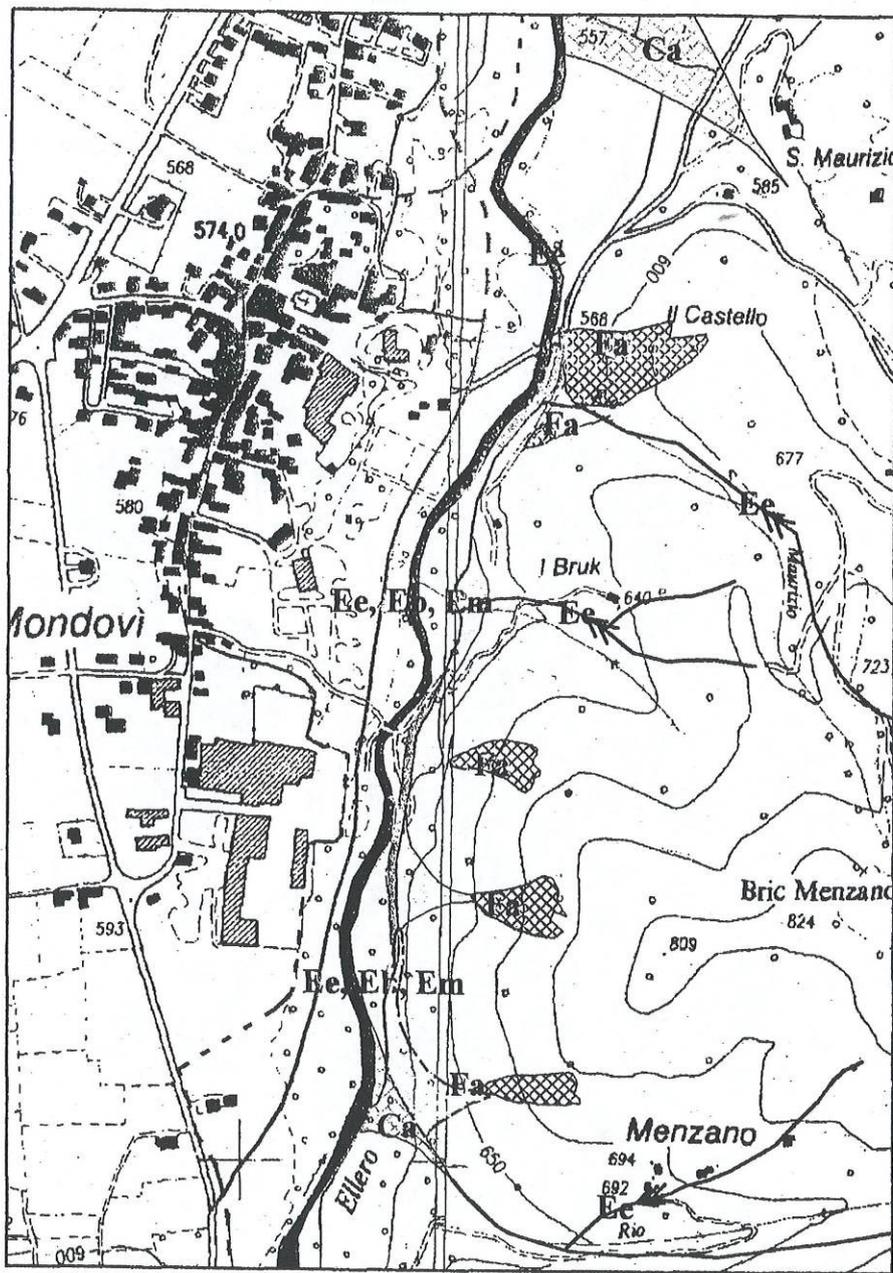
### Dinamica delle rete idrografica

- |   |           |  |
|---|-----------|--|
|   |           | Ruscigliamento concentrato lungo il versante.  |
|  | <b>Ee</b> | Attività torrentizia intensa anche lungo le aste di rii minori normalmente in secca, con ingente trasporto solido e diffusi fenomeni di erosione spondale. |
|  |           | Erosione e battuta di sponda.  |

### Altri simboli

- |   |           |  |
|---|-----------|--|
|  | <b>Ca</b> | Area di conoide attivo o potenzialmente attivabile.  |
|  |           | Limite esondazione per Tr 500 anni (studio idraulico Hydrodata- Febbraio 1997) nella condizione originaria senza argine.   |
|  |           | Argine realizzato ed a progetto.   |
|  |           | Opere di difesa spondale realizzate.   |
|  |           | Limite zona Ee definita con criteri morfologici. Nel tratto dove è presente l'argine i limiti della Ee, Eb, Em (definiti con criteri idraulici) corrispondono poichè graficamente non differenziabili. |

# ESTRATTO DALLA CARTA GEOMORFOLOGICA



Scala 1:10.000





# CARTA DI SINTESI

## LEGENDA



**CLASSE I** Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.



**CLASSE II** Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici.



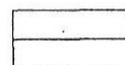
**CLASSE III** Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.



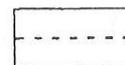
**CLASSE IIIa** Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio-torrentizia - dissesti) a pericolosità molto elevata, non utilizzabili ai fini urbanistici.



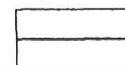
**CLASSE IIIb2** Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale.



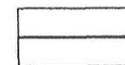
Visualizzazione dell'argine realizzato.



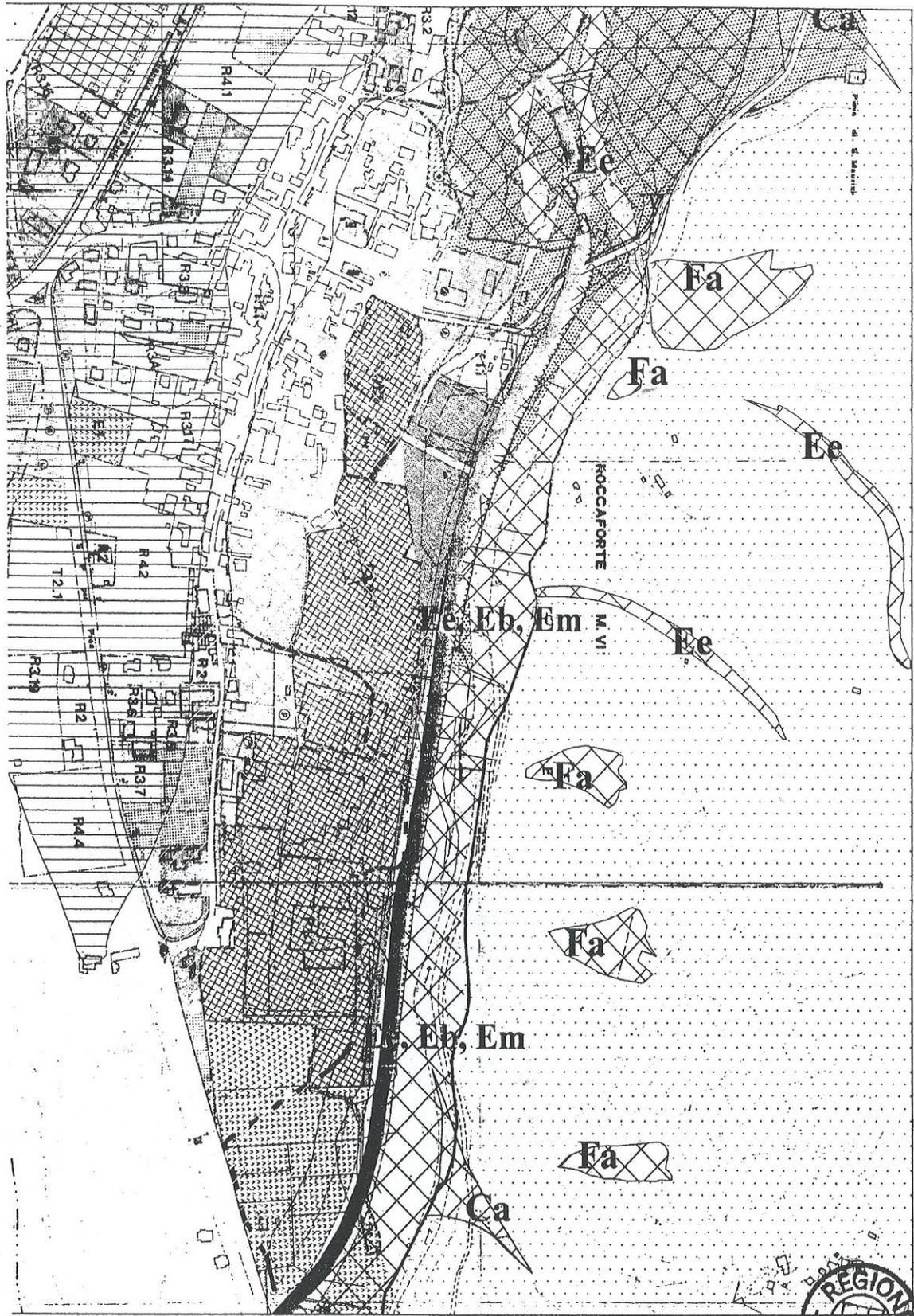
Visualizzazione dell'argine a progetto.

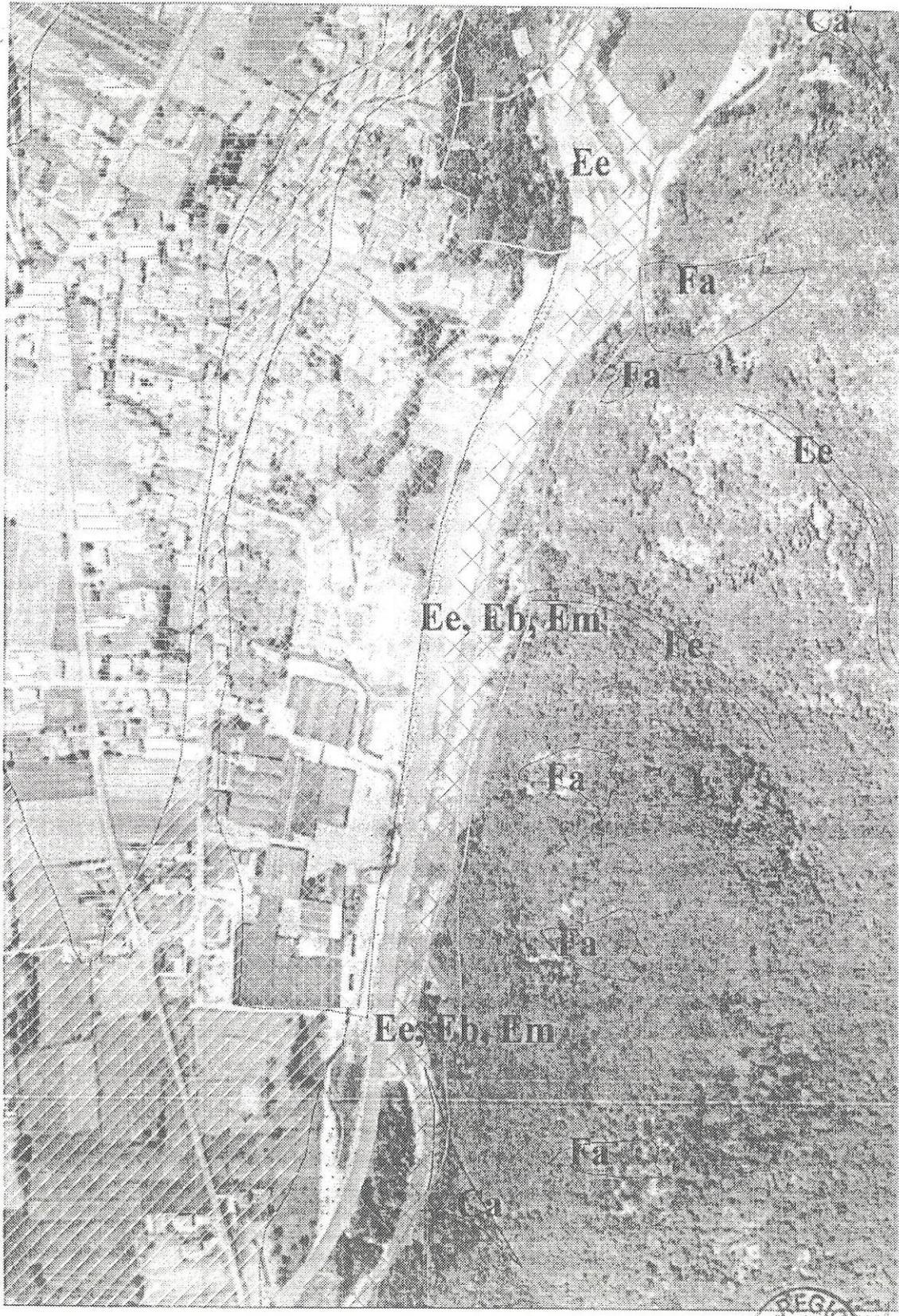


Limite esondazione per Tr 500 anni (studio idraulico Hydrodata- Febbraio 1997) nella condizione originaria senza argine.



Limite zona Ee definita con criteri morfologici. Nel tratto dove è presente l'argine i limiti della Ee, Eb, Em (definiti con criteri idraulici) corrispondono poichè graficamente non differenziabili.





## **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 Roccaforte Mondovì con il piano di classificazione acustica.

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

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

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

### **5.2 Criteri della zonizzazione acustica**

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

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

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

### 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

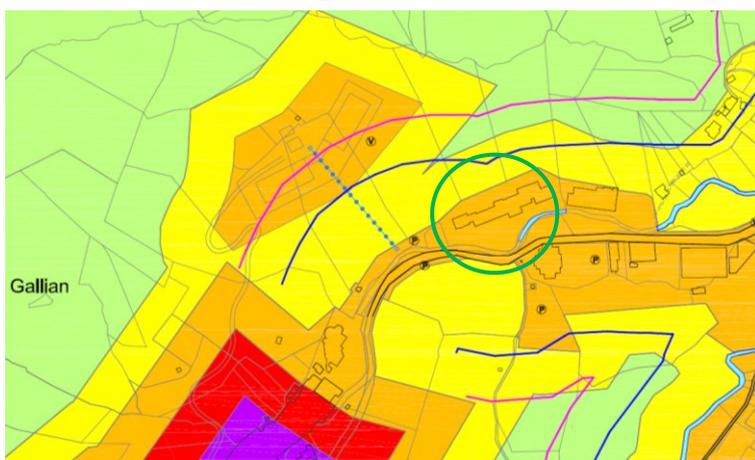
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

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

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
T1.8.1. Lursia	3	3	NO	NO

### 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Roccaforte Mondovì risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica.



Area T1.8.1

	<b>CLASSE I</b> Aree particolarmente protette
	limiti 50 dB(A) diurno 40 dB(A) notturno
	<b>CLASSE II</b> Aree destinate in prevalenza ad uso residenziale
	limiti 55 dB(A) diurno 45 dB(A) notturno
	<b>CLASSE III</b> Aree di tipo misto
	limiti 60 dB(A) diurno 50 dB(A) notturno
	<b>CLASSE IV</b> Aree di intensa attività umana
	limiti 65 dB(A) diurno 55 dB(A) notturno
	<b>CLASSE V</b> Aree prevalentemente industriali
	limiti 70 dB(A) diurno 60 dB(A) notturno
	<b>CLASSE VI</b> Aree esclusivamente industriali
	limiti 70 dB(A) diurno 70 dB(A) notturno



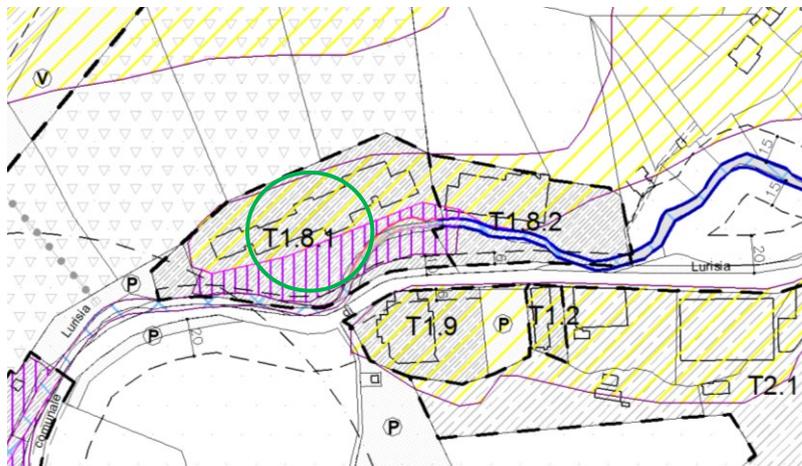
## 6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

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

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
T1.8.1 Lurisia	Terziaria/Artigianale	2 – IIIb2 - III	1



Stralcio 1 – T1.8.1

## LEGENDA

	CLASSE I	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
	CLASSE II	Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici.
	CLASSE III	Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.
	CLASSE IIIa1	Porzioni di territorio a pericolosità elevata che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate (dissesti quiescenti, aree con elevata propensione al dissesto).
	CLASSE IIIa2	Porzioni di territorio non edificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio torrentizia - dissesti) a pericolosità molto elevata, non utilizzabili ai fini urbanistici.
	CLASSE IIIb2	Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale.
	CLASSE IIIb3	Porzioni di territorio edificate, per le quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
	CLASSE IIIb4	Porzioni di territorio edificate, per le quali anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento di carico antropico.

## **PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE**

---

### **1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

#### **1.1 Le norme comunitarie e dello Stato**

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

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

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

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

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

#### **1.2 Le norme regionali**

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

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

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

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente, si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

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

### **1.3 Il procedimento della verifica preventiva**

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

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

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

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

## **2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA**

### **2.1 Riferimento normativo**

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

### **2.2 Generalità**

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifici 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.

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

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

- 1) incremento della capacità edificatoria in area ricettiva con introduzione di S.U.L. produttiva senza modifica della perimetrazione.

### **2.3 Analisi delle modifiche previste**

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 17 del Comune di Roccaforte Mondovì, si può immediatamente percepire che si prevedono alcune puntuali modifiche relative ad uno specifico ambito ricettivo con interessamento della dotazione produttiva.

alla diversa definizione del perimetro di due aree produttive. Non si vanno invece a modificare gli altri settori: residenza, servizi.

**1) Incremento della capacità edificatoria in area ricettiva con introduzione di S.U.L. produttiva senza modifica della perimetrazione**

<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b>Oggetto:</b> incremento di S.U.L. con destinazione produttiva in area T1.8.1
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> zona sud-ovest di Lurisia <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 16 mapp. 249 – 258 - 276 <u>Destinazione vigente:</u> area terziario ricettiva <u>Destinazione in variante:</u> area terziario ricettiva con possibilità di attività artigianale <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione produttiva/artigianale non nociva e molesta a completamento di quella ricettiva <u>Classificazione geologica:</u> Classe II, IIIb2 e III ind. di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali in quanto all'interno della fascia di mt. 150 del Torrente Lurisia iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche	

Con il presente intervento, unico della redigenda variante parziale, interessante il settore sia turistico che produttivo, si introduce una nuova previsione determinante anche un incremento della capacità insediativa. Si rimarca poi ancora che risulta esservi un filo d'unione tra quanto descritto e quello illustrato nella precedente parte prima con richiamo alle varianti parziali approvate negli anni scorsi. Infatti come ricordato in precedenza, si era con procedimenti antecedenti, provveduto a ridurre alcune aree produttive "stralciando o riducendo delle zone specifiche sulle quali non si è mai provveduto a darne attuazione mantenendone sino ad oggi la funzionalità pertinenziale e dunque addivenendo in possesso della sua capacità edificatoria ancora in piena disponibilità. Questa situazione fa sì che il piano regolatore possa dare soddisfazione a nuove richieste, esempio la presente, utilizzando, per il momento, solo in parte l'incremento assentito ex lege all'art. 17, c.5 della L.U.R.. Trattasi di una vera e propria forma compensativa con la quale si prevedono delle rilocalizzazioni di superficie destinata a fini produttivi.

Nel presente caso poi non si intende creare una nuova area ma agire su un ambito esistente e già edificato (parte dell'area T1.8) per consentire all'azienda insediamento di ampliare ed adeguare le proprie strutture così da migliorare ed incrementare le funzionalità; dunque consentendole di stabilirsi in loco senza mettere in moto trasferimenti che si vadano ad occupare zone con medesima destinazione, ma magari non ancora edificate, e lasciando le attuali strutture vuote.

Si deve infatti rimarcare, richiamando comunque la lettura della parte prima, che le strutture oggetto di variante risultano essere ormai da decenni abbandonate il che ha comportato l'interessamento da parte di persone non autorizzate ad utilizzi impropri con atti di vandalismo che hanno portato ricadute negative di carattere materiale sugli edifici medesimi ma anche problematiche di carattere sociale e della pubblica sicurezza. A questo si deve aggiungere la cospicua consistenza dell'area e dell'edificazione che determina ovviamente degli ingenti costi di manutenzione che hanno comportato ad un progressivo stato di abbandono e incuria. Queste situazioni si sono evolute nel corso del tempo portando all'attuale stato di parziale e comunque potenziale degrado ambientale e paesaggistico. E' pertanto indubbio che la prospettiva di riutilizzo e rivitalizzazione dei fabbricati e dell'intera area non può che portare ad effetti positivi in loco e dunque diretti, ma anche indiretti, perché come ricordato viene a trovare posto una nuova attività che con ogni aspettativa porterà un incremento economico sul territorio e dunque effetti anche sociali. Questa potrà portare un eventuale "traino" nuovo dell'economia intervenendo su altri edifici analoghi rivitalizzando un paese e dunque generando effetti ambientali positivi; il tutto si ricorda che avviene a consumo di nuovo suolo pari a zero "sposando" le nuove ambizioni della pianificazione sostenibile.

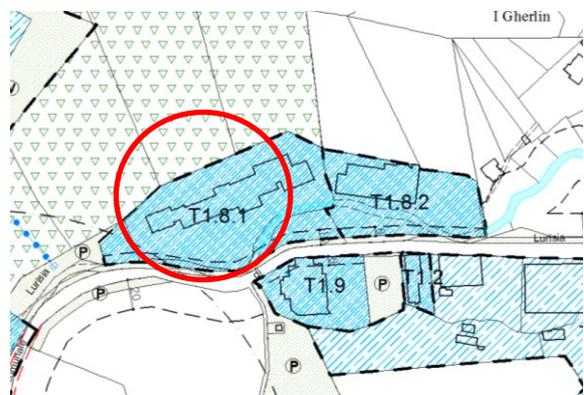
Per consentire il soddisfacimento di ampliamento richiesto si provvede ad effettuare una semplice operazione. Essenzialmente si prevede di incrementare l'attuale parametro edificatorio concernente la S.U.L. assentita, così da permettere una maggiore concentrazione dell'edificazione, assegnando una quota di mq. 2.650 e implementando il rapporto di copertura dal 30 al 40%.

Se poi la si lega, come detto, a precedenti interventi effettuati con altre varianti, si può riscontrare che la superficie territoriale stralciata dalle zone produttive viene ad essere interamente assorbita, senza che però si abbia una pari compromissione di suolo vergine destinato all'agricoltura e quindi con un saldo finale sicuramente positivo. Rimangono evidentemente le ricadute negative generate dall'ampliamento parziale che si potrà avere nell'edificazione in se che però come più volte ricordato occupa un'area vocata a tale funzione e ampiamente attuata sia nella proprietà stessa che nella sua globalità di ambito.

ESTRATTI P.R.G.  
VIGENTE



VARIATO



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente
Suolo		NON NECESSARIE si ha consumo di superficie già destinata ad attività produttiva
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE poiché non si prevedono estensioni e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

foto



## 2.4 Caratteristiche del piano

<b>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</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</b>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<b>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati esclusivamente al settore produttivo e ricettivo con lo sfruttamento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata per soddisfare nuove esigenze mediante il trasferimento di capacità edificatoria. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico.</p>

<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali Galasso (150 mt. dal Torrente Lurisia) senza determinare 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.</p> <p>In ambito prettamente produttivo si provvede a reimpiegare superfici ridotte (mediante trasferimenti) delle zone con tale destinazione in quanto si è manifestata la non intenzione di dare corso alle previsioni di P.R.G.. Ciò consente, come più volte ribadito, di entrare nuovamente in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopperire a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Le altre modifiche infatti dell'ambito produttivo non prevedono veri e propri nuovi lotti di completamento ma degli incrementi (con ampliamenti di superficie) in aree esistenti, che per la presente variante completano ed integrano un ambito terziario ricettivo. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adattarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. In ultimo si ricorda che data l'occasione di redazione della variante si provvede ad effettuare alcuni aggiornamenti cartografici.</p>
<p><b>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)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

## 2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<b>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</b>	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
<b>Carattere cumulativo degli effetti</b>	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.
<b>Natura transfrontaliera degli effetti</b>	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
<b>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</b>	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
<b>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</b>	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b> - 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.
<b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b>	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **2.6 Misure di mitigazione**

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte a 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 VAS**

---

Il presente documento formato dalla parte Prima e Seconda è stato inviato 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 Roccaforte Mondovì come modifiche un solo oggetto interessante la zona T1.8 dell'abitato di Lurisia con la quale si prevede una suddivisione in due ambiti con assegnazione di S.U.L. produttiva ad integrazione dell'area.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con nota prot. 25276 del 05/04/2016, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 27799 del 04/04/2016 e A.S.L. CN1 con nota prot. 30746 del 23/03/2016.

L'organo tecnico comunale, istituito nel comune di Roccaforte mondovì ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.17 del comune di Roccaforte Mondovì dalla procedura di Valutazione prescrivendo la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, ed in particolare:

per l'area T1.8.1 oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
  - si richiede, ove presenti, il rispetto dei distacchi imposti per legge da canali e corsi d'acqua in generale;
  - per la zona T1.8.1 si richiede di interferire nel modo maggiormente limitato possibile con il corpo del torrente Lurisia e ponendo particolare attenzione agli effetti che gli interventi edilizi possono produrre per la presenza del gambero di fiume;
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
    - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
    - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
  - Tutela e sviluppo del verde
 

In sede di progettazione:

    - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat

per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici o strutture che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente e delle eventuali zone umide presenti, con possibilità di valutare opere di compensazione, cercando di interferire il meno possibile. Si richiede di verificare l'interferenza con eventuali aree boscate e se necessario attivare le procedure di cui alla L.R. 4/2009;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutando la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le fasi di cantiere si dovranno adottare precauzioni atte a prevenire il trasferimento di terreni contenenti semi o propaguli vegetali di specie alloctone;
- **Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- **Risparmio ed approvvigionamento energetico**
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- **Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazio-

ne, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- in sede progettuale si richiede oltre all'uso del verde una valutazione della localizzazione ed orientamento dei fabbricati con annesso aperture al fine di ridurre le eventuali problematiche in relazione al rumore per l'accostamento di zone con differente destinazione d'uso;
- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

#### Provincia di Cuneo

In merito a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della valutazione circa la localizzazione dell'attuale accesso all'area demandando a successivi atti ed interventi la possibilità di rilocalizzare l'accesso o di adeguarlo previo accordo con i competenti uffici Provinciali. Relativamente alle indicazioni di carattere generale formulate sempre dall'Ufficio di Protezione Civile se ne prende atto tenendone in debito conto nei procedimenti specifici. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, prendendo in considerazione i richiami precisando che la documentazione di variante fornisce tutti i dati necessari alla verifica della corretta applicazione del procedimento di variante parziale. Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dal Settore Tutela del Territorio. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite e si precisa che la presente variante mette in atto previsioni volte alla preservazione della componente acqua con integrazioni di carattere normativo.

#### ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione integrando le disposizioni di carattere normativo vigenti al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica; in particolare la richiesta di prevedere mitigazioni all'impermeabilizzazione.

#### ASL CN 1

Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S. prendendo atto dell'affermazione "che le modifiche proposte dalla variante parziale 17 al PRGC vigente possano prescindere dalla procedura di V.A.S. non essendo tale da determinare la sussistenza di particolari problematiche di interesse igienico - sanitario. In riferimento a quanto segnalato si precisa che: le attività di carattere artigianale che saranno praticate dovranno ritenersi comunque compatibili con l'ambito nel quale ricadono e dunque non potendo assolutamente innescare problematiche di accostamenti critici; l'ambito non ricade in zone soggette a particolari limitazioni o attenzioni per gli aspetti igienico - sanitario e che le previsioni insediative sono supportabili dalle urbanizzazioni presenti a cui sono allacciate o allacciabili.

## **PARTE QUARTA: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

---

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono pervenute osservazioni da soggetti privati o pubblici. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i, la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati; in tale parere sono stati formulati alcuni rilievi da considerarsi quali osservazioni di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pervenute compreso quanto esplicitato dalla Provincia di Cuneo e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell'esame e valutazione delle osservazioni si precisa che vengono accolte i contributi pervenuti dalla Provincia di Cuneo (unica osservazione pervenuta). Per le specifiche determinazioni in merito alle singole osservazioni si rimanda a quanto riportato di seguito:

- **OSSERVAZIONE NR. 1 PRESENTATA DALLA PROVINCIA DI CUNEO**  
con determina dirigenziale n.2122 del 04/07/2016

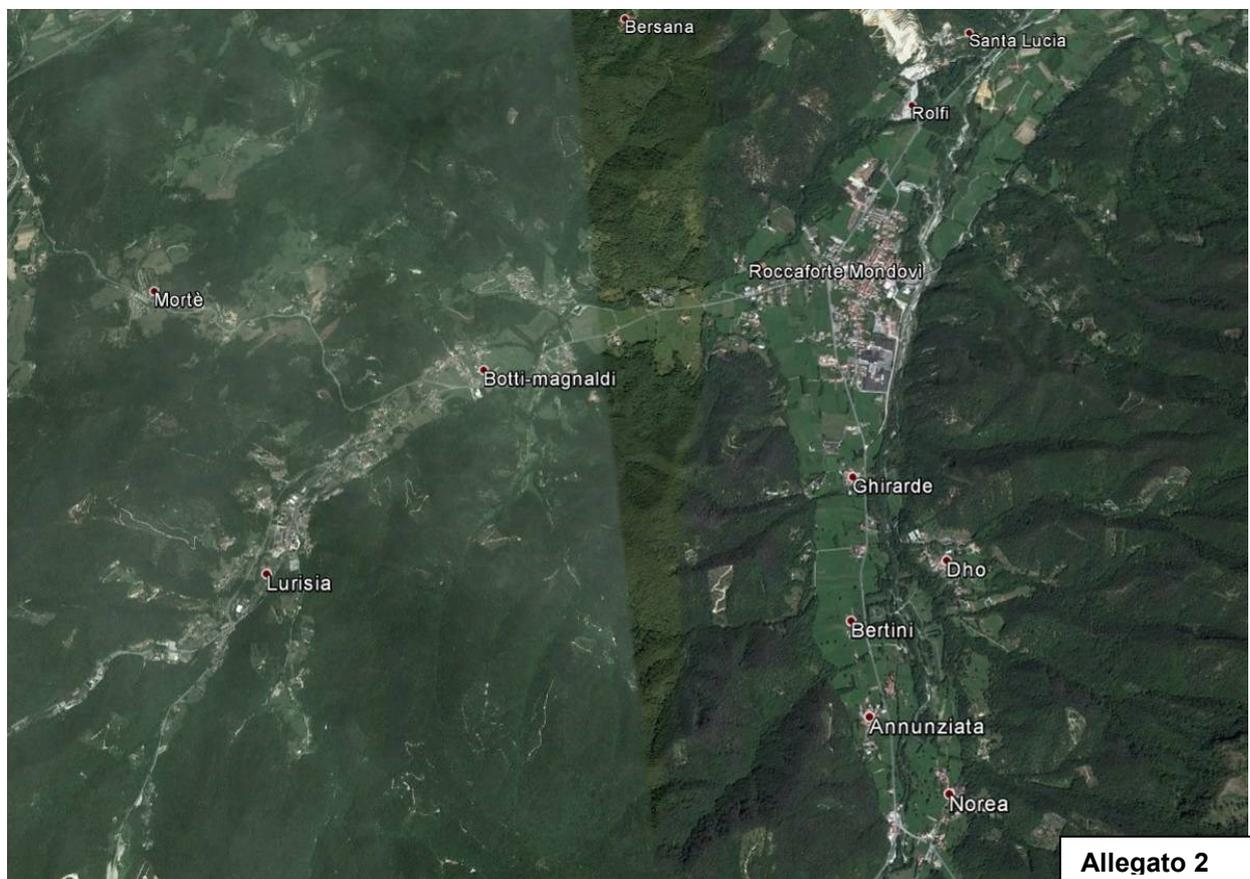
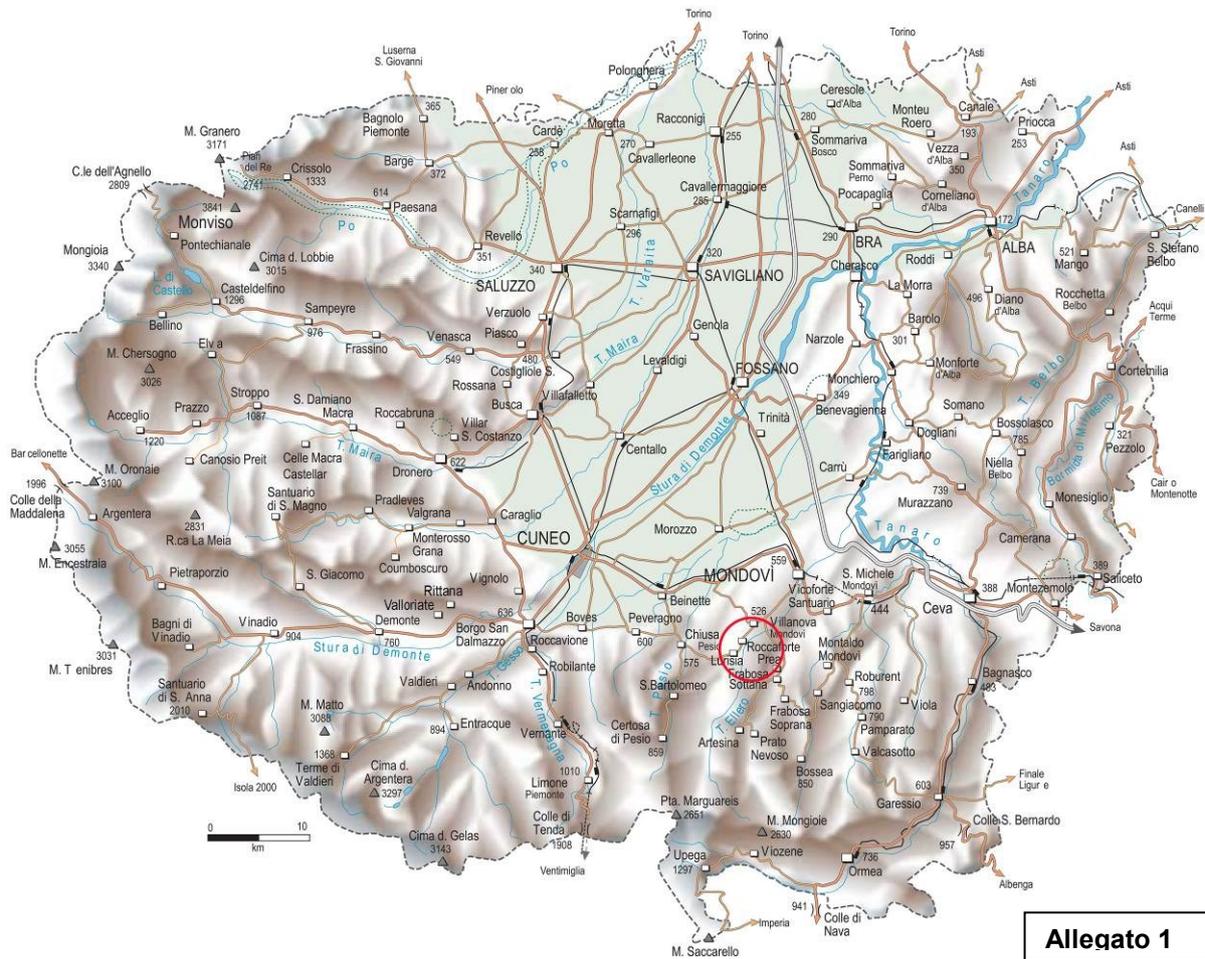
La Provincia di Cuneo nell'esprimere il proprio parere di competenza ai sensi del c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., con il quale ha dichiarato ed accertato la compatibilità della presente variante con il P.T.C.P. nonché il rispetto dei requisiti richiesti per la classificazione del procedimento quale parziale, ha rilevato alcuni aspetti di tipo viario e architettonico. In particolare il Settore Viabilità ha ribadito la necessità di indicare nelle norme di piano regolatore il riferimento alla necessità di adeguare gli accessi viari in riferimento alla normativa di settore e di prevedere eventuali rilocalizzazioni al fine di migliorare la sicurezza viaria; il Settore Pianificazione ha richiesto di porre attenzione in sede d'intervento edilizio all'integrazione delle previsioni ed operazioni alla tipologia architettonica della struttura esistente.

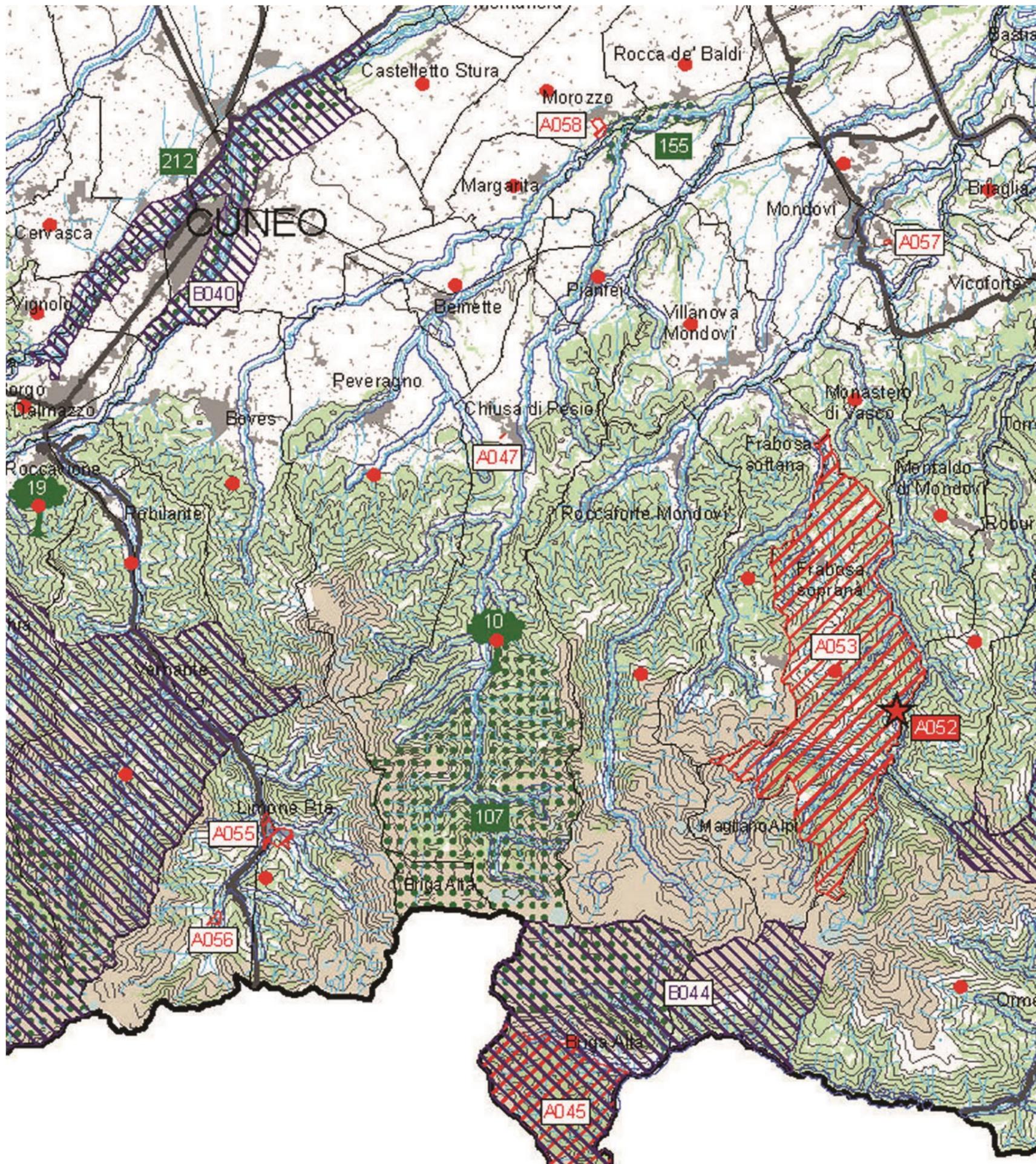
---

L'osservazione è accolta introducendo all'interno del disposto normativo specifico di cui all'art.15 la norma richiesta dal settore viabilità ed all'art.29 la necessità di porre attenzione agli aspetti architettonici mediante integrazione delle norme ambientali già predisposte.

- ALLEGATI:

- 1 Inquadramento stradale /
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici  
Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.7 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. Estratti PRG vigente
10. Estratti PRG variato





## BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree vincolate ai sensi degli artt. 136-157 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. \*

-  Vincolo individuato ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)
-  Vincolo individuato ex artt. 136-157
-  Vincolo individuato ex artt. 136-157 (non rappresentabile graficamente)
-  Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs.42/04 e s.m.i. \*

-  I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lett. b) \*\*
-  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 regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. c) \*\*
-  Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica (lett. d)
-  I ghiacciai e i circhi glaciali (lett. e)
-  I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f) (Dati Regione Piemonte – Settori Pianificazione e Gestione Aree Protette)
-  I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lett. g) e confermati dalla L.R. 4/2009 (Dati Land Cover IPLA 2003) (Le rappresentazioni non comprendono le superfici forestali minori di 1 ha, non cartografabili alla scala di acquisizione della Land Cover)
-  Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (lett. h)

Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, lett. c) del D Lgs 42/04 e s.m.i.

-  Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO (art. 33 delle N.d.A. PPR)
-  Tenimenti dell'Ordine Mauriziano (art. 33, c.7 delle N.d.A. PPR)

Note

\*Dati in corso di verifica ai sensi della Convenzione art. 156 c. 2, D.lgs 14 gennaio 2004, n. 42

\*\*Ai fini della leggibilità della carta, in relazione alla scala di rappresentazione, fermi restando gli elenchi di cui al R. D. 11 dicembre 1933 n. 1775, per l'inclusione degli elementi fluviali tra i beni paesaggistici le fasce rappresentate sono riferite all'idrografia considerata di classe principale sulla cartografia IGM 1:100.000

### Vincoli individuati ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)

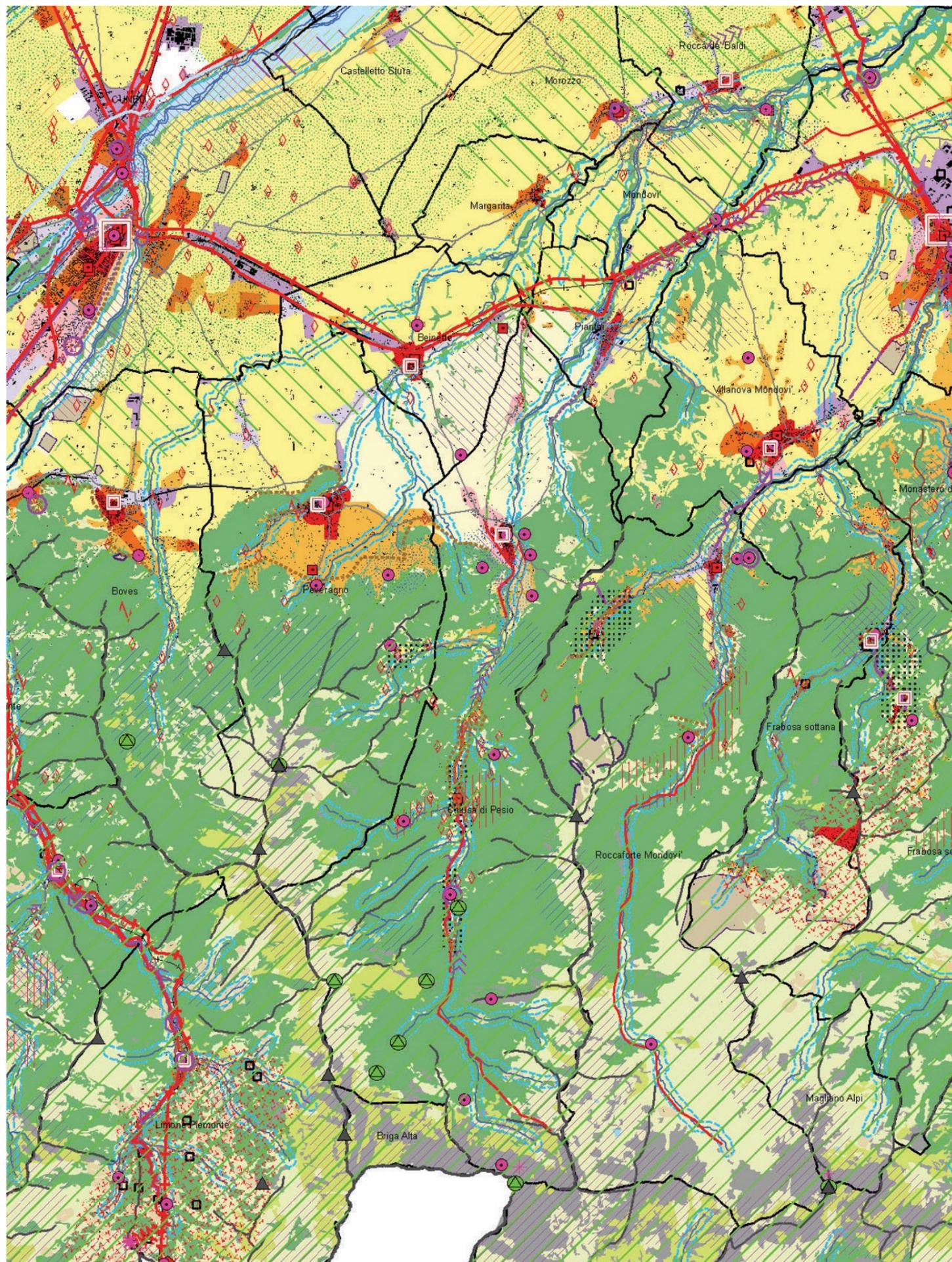
- B036 Conca di Castelmagno
- B037 I Ciciu

### Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)

- 11 Demonte L'Olmo montano di Bergemolo D.G.R. 72-13581 del 4.10.2004

### Parchi e riserve nazionali e regionali

- 111 R.N.S. Popolamento di Juniperus phoenicea di Rocca S. Giovanni-Saben
- 154 R.N.S. Ciciu del Villar



## COMPONENTI PAESAGGISTICHE

### Componenti e sistemi naturalistici

- Aree di montagna (art. 13)
- Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13)
- Sistemi di crinali collinari (art. 31)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
- Fascia Fluviale Allargata (art. 14)
- Fascia Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Orti di terrazzo (art. 17)
- Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (bordati se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie (art. 19)
- Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a prateria permanente (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

### Componenti e sistemi storico-territoriali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):**
  - Rete viaria di età romana e medievale
  - Rete viaria di età moderna e contemporanea
  - Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):**
  - Torino
  - Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24)
  - Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
  - Presenza stratificata di sistemi irigui (art. 25)
  - Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
  - Sistemi di ville, vigne e giardini storici (art. 26)
  - Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
  - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
  - Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
  - Poli della religiosità (art. 28)
  - Sistemi di fortificazioni (art. 29)

### Componenti e caratteri percettivi

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Belvedere (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)

### Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

- Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- Bordi di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate e porte urbane
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

### Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
- Luoghi ed elementi identitari (art. 33)

### Componenti morfologico-insediative

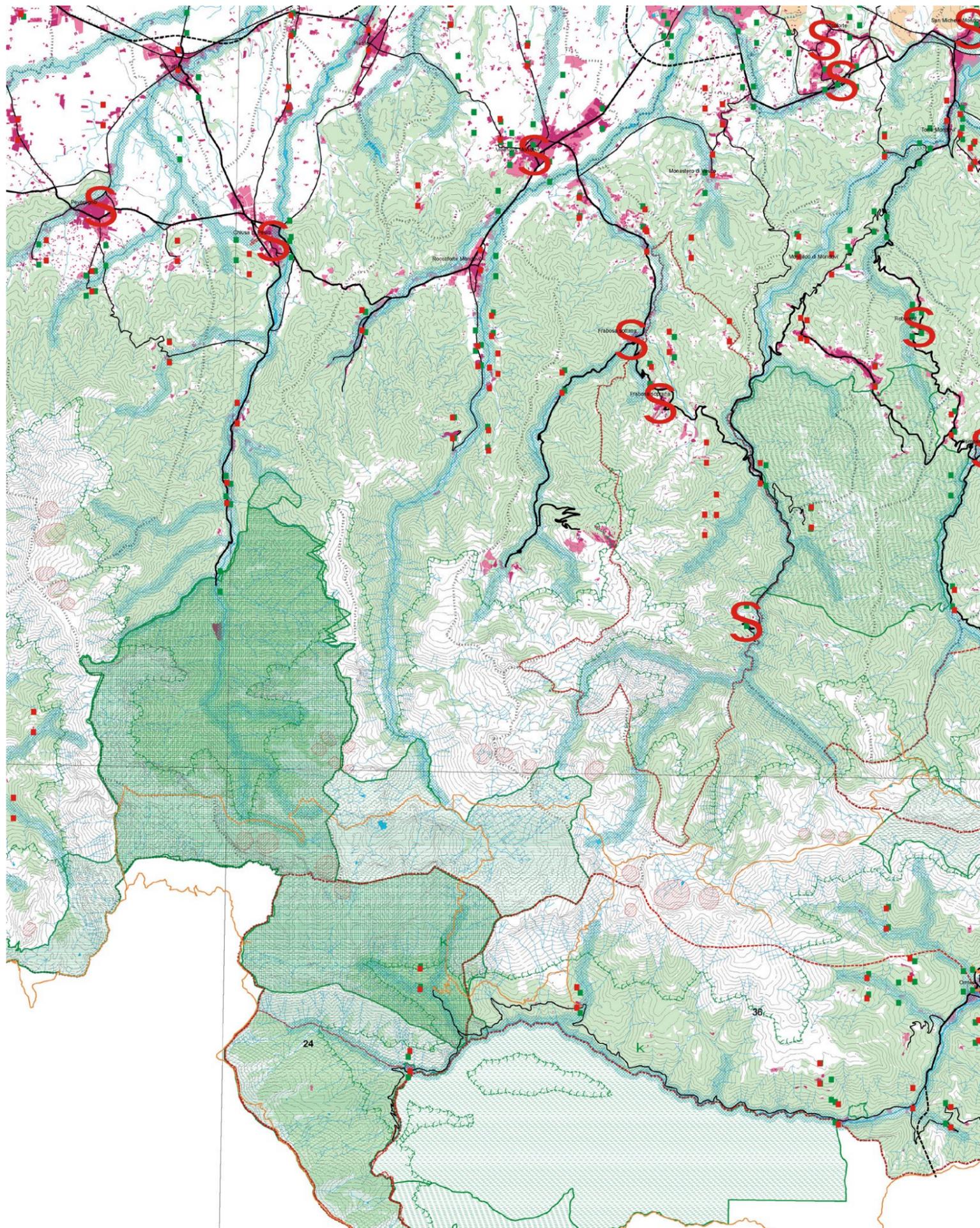
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani estesi ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o alta collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15
- Porte urbane (art. 10)
- Varchi tra aree edificate (art. 10)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 10)

### Aree degradate, critiche e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

### Base cartografica

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Aree urbanizzate



## 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)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

### 3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

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

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/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 Demorite
- 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. Ciciu 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
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

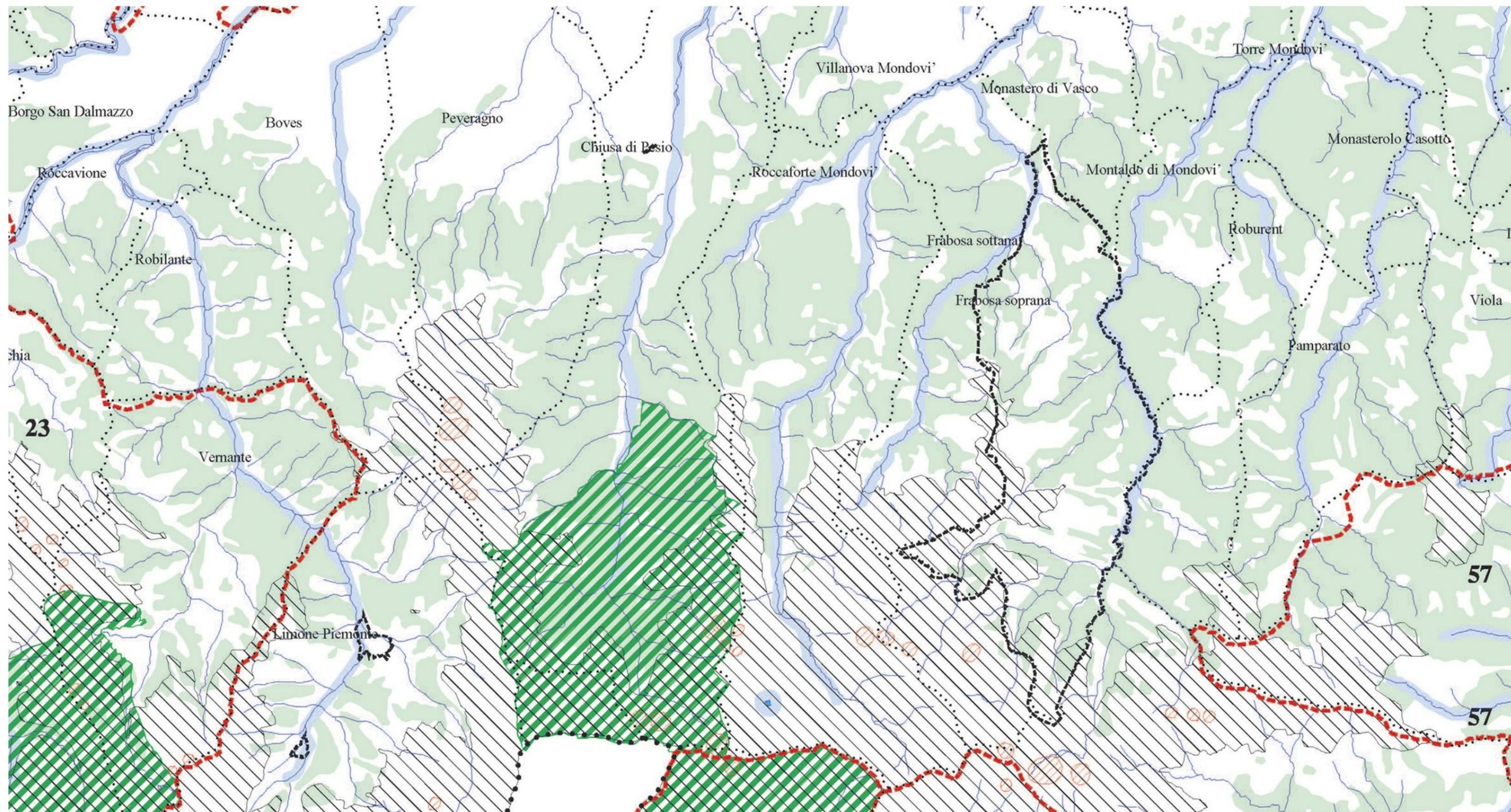
### 5 - ACCESSIBILITA'

-  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



**LEGENDA**

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali(corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

**AREE DI ELEVATA 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

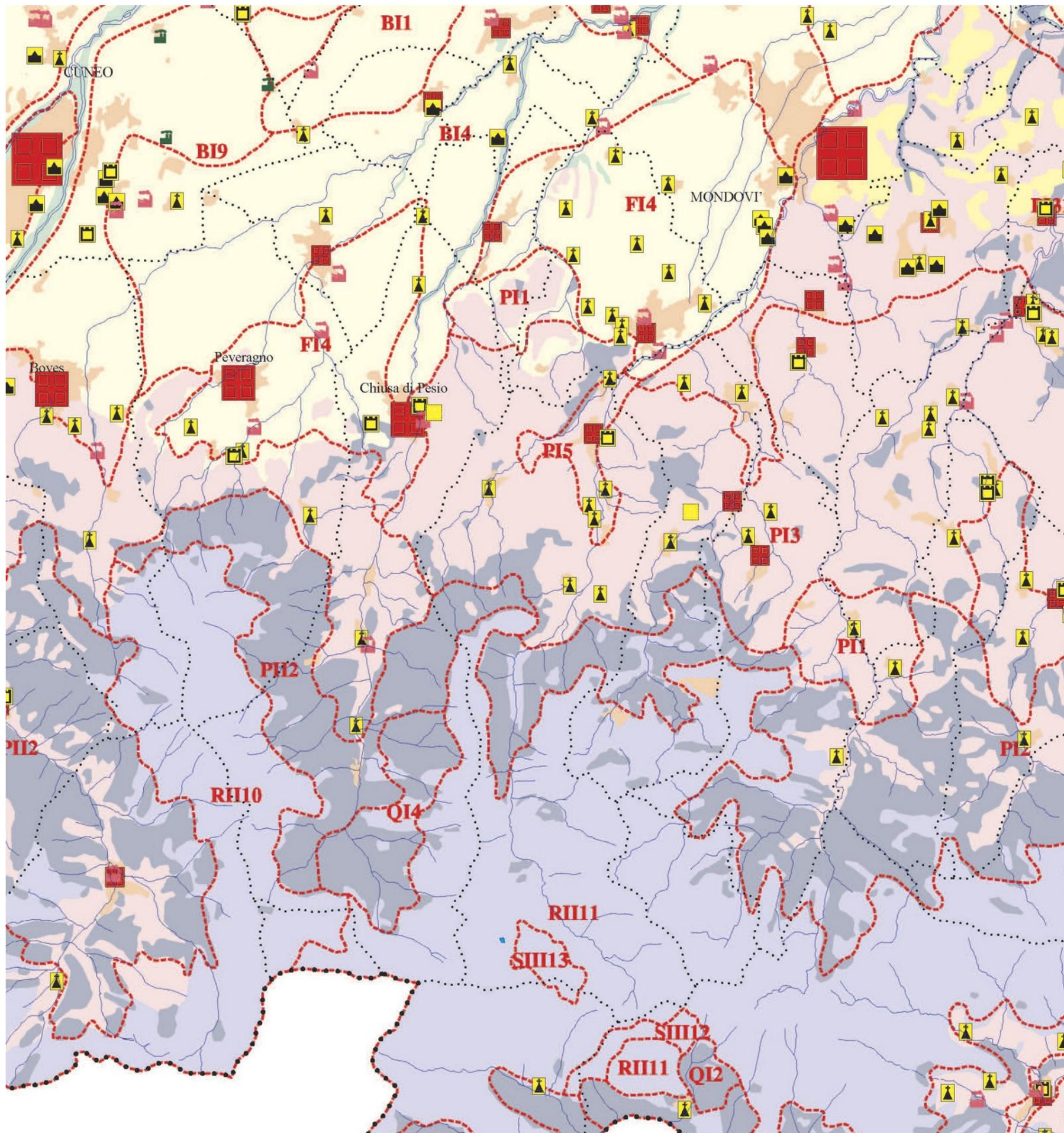
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 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

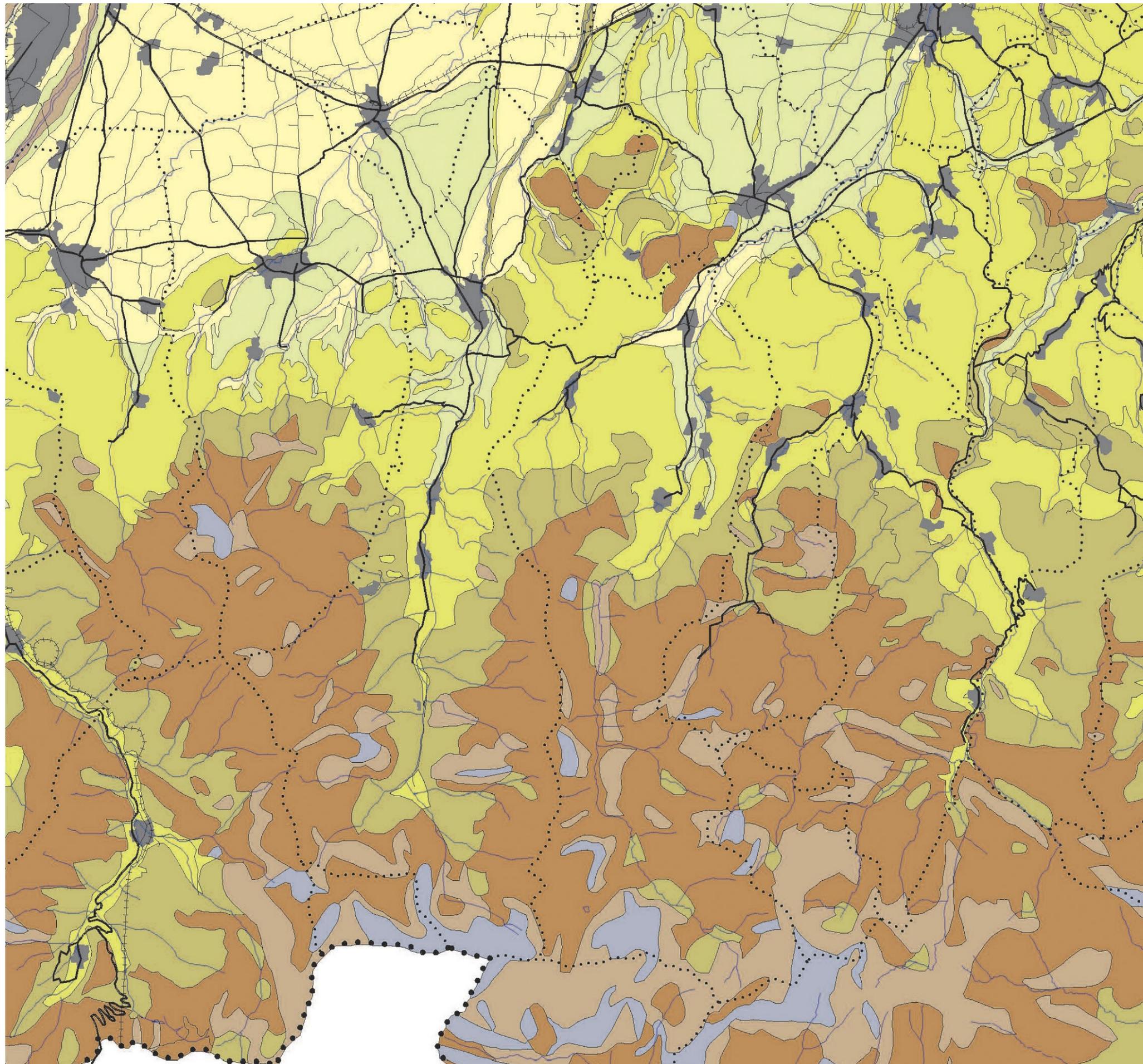
**Allegato 6**



## CARTA DEI VALORI CULTURALI

### LEGENDA

-  Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
-  Ambienti insediativi rurali dei seminativi
-  Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
-  Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
-  Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
-  Ambienti non insediati naturali e seminaturali
-  Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
-  Acque
-  Centri storici F1
-  Centri storici F2
-  Centri storici F3 e F4
-  Beni religiosi
-  Beni militari
-  Beni civili
-  Beni rurali
-  Archeologia industriale
-  Beni archeologici
-  Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
-  Rete idrografica
-  **PI3** Paesaggi agrari e forestali: sovranità
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

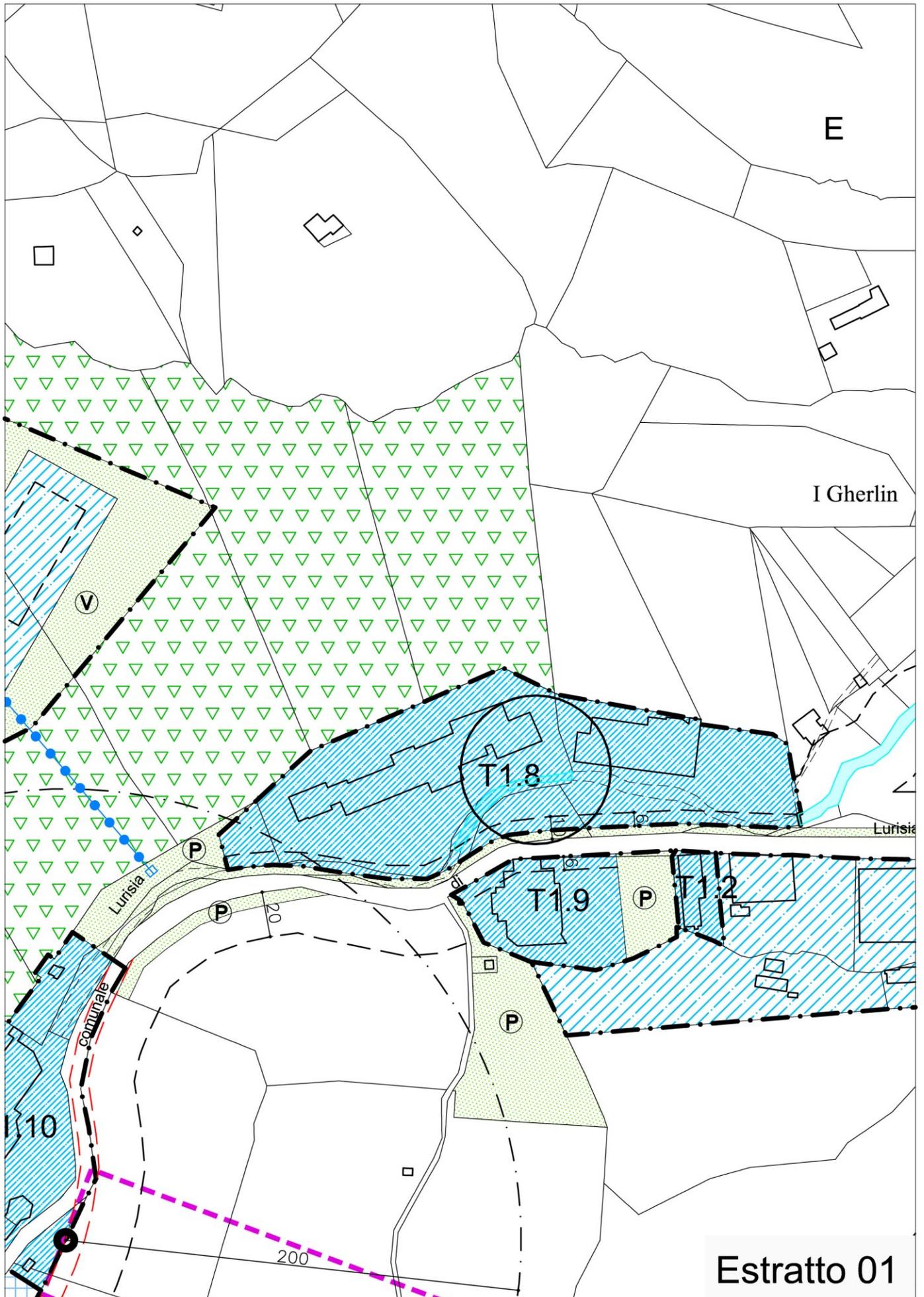


**CAPACITA' D'USO DEI SUOLI**  
**LEGENDA**

-  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**

**allegato 9: estratti PRG vigente**

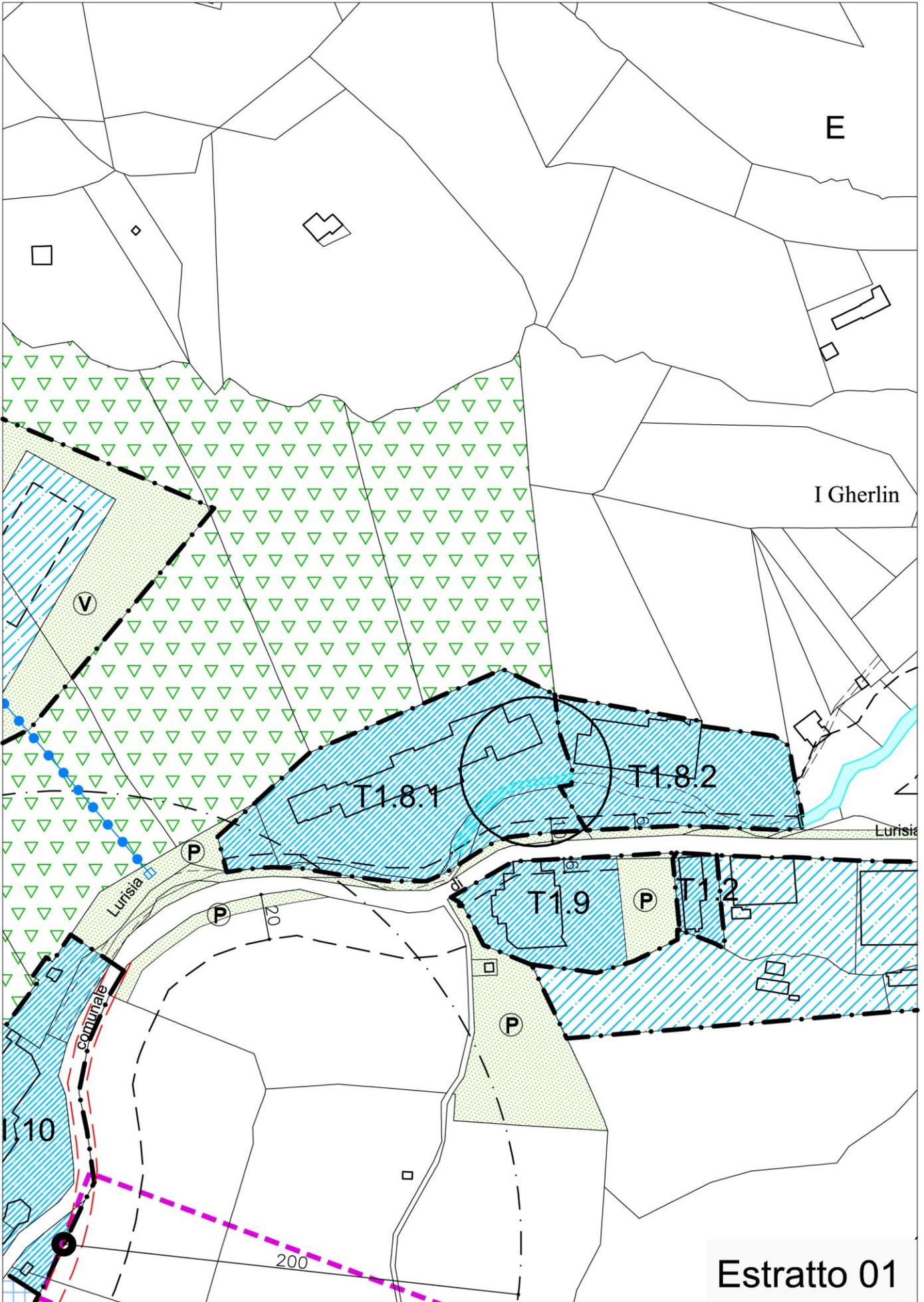


LURISIA (v. tav. 2)											
Pensionato Ex Miramonti	Topazio	Fonti e Radium	Discoteca	Stabilimento Termale	Albergo Edelweiss	Albergo Miravalle	Centro ippico				
T1.6	T1.7	T1.8	T1.9	T1.10	T1.11	T1.12	T1.13	T2.1	CR1		
superficie territoriale	mq.	1.200	2.400	14.000	4.000	9.972	1.600	5.200	5.500	21.840	23.740
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	880	0	0	0	0	/
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	0	0	1.070	0	0	0	500	6.675*	/
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	500	4.000	/
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	0	0	0	0	0	0	0	1.000	10.675*	/
superficie fondiaria	mq.	1.200	2.400	14.000	2.930	9.092	1.600	5.200	4.500	11.165*	/
superficie coperta esistente	mq.	380	920	2.680	875	1.753	470	220	100	0	/
superficie utile lorda esistente	mq.	1.300	2.630	9.830	875	3.505	1.800	660	200	0	/
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	50	50	30	30	50	50	10	30	30	/
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	0,3	0,2	0,5	/
superficie utile lorda in progetto	mq.	30% +	30% +	30% +	30% +	30% +	30% +	1.560	900	5.582**	/
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	/	DIR	DIR	DIR	SUE	/
nr. piani abitabili	nr.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	2	3	/
altezza	m.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	8	9,5	/
destinazione specifica		d,f	d,f	d,f	a,b,c,e,f	b,c,d,e,f	d,f	d,f	b,e,f	a,b,c,d,e,f	/
posti letto esistenti		36	83	148	0	0	57	10	0	0	/

\* I valori attinenti a "spazi pubblici - totale", "superficie fondiaria" e "superficie utile lorda in progetto" sono, rispetto ai valori previgenti, proporzionalmente ridotti in funzione delle previsioni attinenti alla zona T2.2.

\*\*Gli ampliamenti della S.U.L. esistente ammessi sono da localizzare nelle aree idonee sotto il profilo geologico-tecnico, mentre sulle rimanenti potranno essere localizzate esclusivamente le aree per servizi anche in funzione della zona T2,2 - vedasi articolo 16, c. 3, 4 Delle N.di A.

**allegato 10: estratti PRG variato**



LURISIA (v. tav. 2)										
Topazio	Radium	Fonti	Discoteca	Stabilimento Termale	Albergo Edelweiss	Albergo Miravalle	Centro ippico	T2.1	CR1	
T1.7	T1.8.1	T1.8.2	T1.9	T1.10	T1.11	T1.12	T1.13			
superficie territoriale	2.400	9.087	4.815	4.000	9.972	1.600	5.500	21.840	23.740	
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	0	880	0	0	0	/	
spazi pubblici - parcheggi	0	0	0	1.070	0	0	500	6.675*	/	
spazi pubblici - verde	0	0	0	0	0	0	500	4.000	/	
spazi pubblici - <i>totale</i>	0	0	0	0	0	0	1.000	10.675*	/	
superficie fondiaria	2.400	9.087	4.815	2.930	9.092	1.600	4.500	11.165*	/	
superficie coperta esistente	920	1.812	1.131	875	1.753	470	100	0	/	
superficie utile lorda esistente	2.630	5.084	4.746	875	3.505	1.800	200	0	/	
rapporto di copertura in progetto %	50	40	30	30	50	50	30	30	/	
utilizzazione territoriale in progetto	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
utilizzazione fondiaria in progetto	/	/	/	/	/	/	0,3	0,2	/	
superficie utile lorda in progetto	30% +	+ 30% Ric + 2.650 Prod.	30% +	30% +	30% +	30% +	1.560	900	5.582**	/
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	/	DIR	DIR	DIR	SUE	/
nr. piani abitabili	es.	es.	es.	es.	es.	es.	2	3	/	
altezza	es.	es.	es.	es.	es.	es.	8	9,5	/	
destinazione specifica	d,f	a,b,c,d,e,f Ric, a(A),b,c,d Prod.	d,f	a,b,c,e,f	b,c,d,e,f	d,f	b,e,f	a,b,c,d,e,f	/	
posti letto esistenti	83	77	71	0	0	57	10	0	/	

\* I valori attinenti a "spazi pubblici - totale", "superficie fondiaria" e "superficie utile lorda in progetto" sono, rispetto ai valori previgenti, proporzionalmente ridotti in funzione delle previsioni attinenti alla zona T2.2.

\*\*Gli ampliamenti della S.U.L. esistente ammessi sono da localizzare nelle aree idonee sotto il profilo geologico-tecnico, mentre sulle rimanenti potranno essere localizzate esclusivamente le aree per servizi anche in funzione della zona T2,2 - vedasi articolo 16, c. 3, 4 Delle N.di A.