

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. 16

(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	29/07/2015
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	NR.	/	DEL	/
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	34	DEL	16/12/2015

Sindaco:
Riccardo SOMA'

Segretario Comunale:
Dott. Giuseppe TASSONE

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	Riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione delle perimetrazioni urbanistiche residenziali e contestuale individuazione di nuova area turistico-ricettiva.....	pag.	7
3.2	Individuazione di nuovi lotti residenziali mediante trasferimento di volumetria	pag.	11
3.3	Modifica perimetri di aree esistenti per ridefinizione degli ambiti urbanistici e/o inserimento aree di pertinenza	pag.	16
3.4	Individuazione di nuova area artigianale P1.11 e riduzione dell'area P1.10	pag.	18
3.5.	Aggiornamenti cartografici	pag.	20
3.6.	Modifiche e precisazione di carattere normativo.	pag.	21
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	25
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	47
5.1	Premessa	pag.	47
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	47
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	48
5.4	Conclusioni.....	pag.	48
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI.....	pag.	54

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag. 58
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 58
1.2	Le norme regionali	pag. 58
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 59
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 60
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 60
2.2	Generalità.....	pag. 60
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 61
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 105
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 108
2.6	Misure di mitigazione	pag. 109

PARTE TERZA:	
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS	pag. 110

ALLEGATI	pag. 115
----------------	----------

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 residenziale 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^a 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^a 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^a variante parziale, la quale è stata approvata con d.c. n. 2 del 17/01/2003.

La 4^a 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^a 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^ 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^ 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.

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 16.

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 residenziale. Come si vedrà in seguito non tutte le previsioni di variante comportano rilocalizzazioni 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 (esem-

pio 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° 15) stata adottata preliminarmente prima dell’entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 ha potuto ancora seguire i dettami della “vecchia” disciplina. Pertanto la presente variante è la prima che il Comune di Roccaforte Mondovì predispose successivamente alle consistenti modificazioni a livello regionale intervenute in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. Ciò significa che si dovranno produrre alcuni elaborati integrativi o diversi da quelli che si era abituati a redigere e valutare per le varianti afferenti alla presente tipologia. Si vedrà successivamente nel dettaglio che occorre prevedere puntuali verifiche atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione delle perimetrazioni urbanistiche residenziali e contestuale individuazione di nuova area turistico-ricettiva (Estratti 1, 5, 7)

Come anticipato sin da subito, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico e quasi esclusivo il settore residenziale. L’Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato una considerevole quantità di segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni abitativi locali o ad essi afferenti e dunque con previsioni quantitativamente e dimensionalmente modeste.

La possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l’inserimento di una nuova capacità edificatoria all’interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all’utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest’ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l’utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alle 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 la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro

rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che si provvederanno a descrivere di seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano inerenti alcune aree, per le quali le singole proprietà, per una diversità di motivazioni proprie e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritengono più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie. Operativamente si provvede ad intervenire in diverse zone degli abitati; sia nel capoluogo che in alcune frazioni.

Le modifiche previste consistono, entrando maggiormente nell'operatività tecnica dell'intervento urbanistico vero e proprio, nell'eliminare la capacità edificatoria assegnata ad alcune aree di piano riconvertendo la superficie fondiaria in ambiti inedificabili posti all'interno del tessuto residenziale esistente o prevedendone la riclassificazione in zona agricola anch'essa eventualmente con particolari limitazioni d'intervento dato lo stretto rapporto con i tessuti residenziali. Ciò risulta possibile imponendo, sui mappali oggetto di richiesta che permangono in ambiti residenziali, il vincolo di verde privato inedificabile o mediante individuazione di una zona priva di capacità edificatoria. Infatti le aree interessate attualmente posseggono tutte un indice edificatorio applicabile sulla superficie territoriale in quanto classificate come ambiti R4 "aree di nuovo impianto" ovvero una specifica volumetria afferente a quella oggi esistente, con possibilità di ampliamento secondo il normato vigente, per un caso specifico di zona R3 "Aree di completamento".

Gli interventi sono dunque tutti analoghi per tipologia operativa distinguendosi pertanto esclusivamente per la localizzazione territoriale e per le superfici oggetto di modifica con gli annessi parametri costruttivi (indici di edificabilità, rapporto di copertura, etc.) desumibili dalle tabelle di zona. Si tratta di circa quattro modifiche che in alcuni casi accomunano differenti richieste poiché i mappali interessati, ancorché contigui, risultano essere in capo a proprietà diverse.

Più specificatamente si interviene per primo su alcuni mappali facenti parte dell'area residenziale di nuovo impianto R4.2 del Capoluogo ricompresa tra via delle Alpi e la strada che conduce a Prea (via Valle Ellero). L'ambito in questione risulta essere ormai praticamente saturato dall'edificazione presentando diversi fabbricati di recente edificazione aventi lotti di medio – grande dimensione; rimane però a tutt'oggi ancora una sua porzione, posizionata all'estremo nord – est di confine con la zona R1.1 "Aree di interesse storico-ambientale", quasi completamente libera sulla quale risulterebbe realizzabile ancora un edificio in quanto generatrice di una propria capacità edificatoria autonoma. La volontà della proprietà è però quella di mantenere nell'attuale stato dei luoghi i terreni senza procedere nell'attuare le previsioni di P.R.G.C.. Infatti la superficie in questione, di estensione pari a mq. 884, è oggi mantenuta a prato pertinenziale di alcuni fabbricati limitrofi definendone un corpo omogeneo e del quale non si intende fare a meno. Trattandosi di area residenziale di nuovo impianto lo strumento urbanistico vigente assegna una volumetria corrispondente a mc. 442, generata dall'applicazione di un indice edificatorio fondiario pari a 0,5 mc./mq.

Come seconda variazione si interviene anche questa volta su un ambito residenziale di nuovo impianto (R4.4) ma facente parte dell'abitato di Lurisia. Per localizzare il sito occorre percorrere interamente la strada provinciale che attraversa l'abitato, oltrepassarlo procedendo in direzione degli impianti di risalita imboccando via degli Asili. L'area è dunque evidenziabile subito a ridosso, quale espansione e completamento, del nucleo edificato, denominato i Giambrium in destra orografica del Rio degli Asili. Trattasi di un sito di estensioni medie pari a circa mq. 5.400 interposto proprio tra fabbricati esistenti e la viabilità richiamata. Anche in questo caso una delle proprietà costituenti la zona (suddivisa catastalmente in diversi mappali) posizionata in modo baricentrico, ha manifestato la propria volontà a non intervenire richiedendo espressamente di vedersi ricondurre i terreni in zona agricola. Per accondiscendere questa richiesta si rende necessario creare una suddivisione in due ambiti dell'attuale superficie (denominati R4.4/a e R4.4/b) per mantenere l'edificabilità in capo alle proprietà che non hanno presentato alcune istanze di rinuncia. Ovviamente le singole superfici con annesse volumetrie rimangono inalterate secondo le singole proporzioni. I terreni oggetto di scorporo (mappale 187, Fg. 15 N.C.) vengono invece riconosciuti come zona agricola ma di tipo E1 "agricola di rispetto"; ciò al fine di evitare che si possano insediare attività che risultino contrastanti o incompatibili con la vicina residenza. Da questa operazione emerge un recupero di mc. 716 derivanti dalla superficie territoriale eliminata (mq. 1790) sulla quale è previsto un indice pari a 0,4 mc./mq.

Quale ultimo intervento rientrante nella presente tipologia ci si deve spostare a sud del capoluogo nei pressi del nucleo frazionale di Norea. Come per i due casi precedenti si prevede nuovamente a ridurre la capacità insediativa prevista dal P.R.G.C. intervenendo sulla perimetrazione di ambiti residenziali che attualmente non l'hanno ancora sfruttata. La diversità di quest'ultima previsione emerge da alcuni fattori: in primo luogo si prevede di operare su due aree distinte poste in contiguità tra di loro (R3.4 e R3.2 "residenziale di completamento") anziché solo su una; come seconda cosa si prevede lo stralcio completo di entrambe e due gli ambiti. La richiesta in questo caso non è determinata da una mancata volontà di intervenire sull'area, ma bensì da delle differenti necessità di destinazione d'uso. La proprietà, medesima per le due zone, è infatti la stessa che possiede e gestisce la vicina struttura ricettiva ricadente nell'area T1.1 ove è presente, ormai da tempo, un'attività alberghiera e di ristorazione, recentemente ampliata con una di residence con annessi locali e strutture accessorie / ricreative. L'ottima capacità gestionale ha portato ad un costante e progressivo incremento del volume d'affari che ha generato con il passare del tempo gli ampliamenti e completamenti descritti. Oggi però nuovi bisogni, anche dettati dalla volontà di diversificare l'offerta, non possono più trovare spazio nell'ambito richiamato dovendo obbligatoriamente necessitare non solo di nuova superficie utile lorda per costruire nuovi locali, ma anche e soprattutto dell'area pertinenziale e dunque un'ulteriore superficie territoriale. La scelta si è pertanto focalizzata sulle due aree residenziali precedentemente richiamate che sono state acquisite poiché come detto rispondevano alle necessità avendo proprio il pregio di essere distaccate dai locali esistenti ma poste ad una minima distanza ritenuta funzionalmente adeguata. In sostanza l'operazione consiste nello stralcio completo della volumetria residenziale attualmente assegnata sulle due aree (R3.2 = 913 mc.; R3.4 = 1.062 mc. determinata dalla cubatura oggi esistente di

un edificio per il quale si ammette la demolizione e ricostruzione) ed il contemporaneo e successivo riconoscimento di una zona terziario/commerciale di nuovo impianto per una quota parte (mq. 1047) con la riclassificazione della restante in area R2 “area residenziale a capacità insediativa esaurita di recente edificazione” mediante l’ampliamento dell’ambito circostante che ricomprende una vasta superficie caratterizzante il nucleo di B.ta Norea. Per poter effettuare queste previsioni bisogna ricordare che le aree R2 non posseggono alcuna capacità edificatoria, pertanto non determinano alcun incremento di C.I.R. ma risulta utile per realizzare eventuali spazi all’aperto per la pratica del gioco e sport, mentre per la nuova zona ricettiva (T2.3) si sfrutta la possibilità di incremento concessa per legge ed oggi ancora in disponibilità e parziale trasferimento di S.U.L. della richiamata area T1.1. Con tale soluzione pertanto sarà possibile, a parità di area oggi occupata, delle previsioni residenziali dare piena soddisfazione a quanto manifestato dall’Amministrazione Comunale dagli attuatori. La scelta di ampliare la zona residenziale R2 pare essere una soluzione oculata in quanto si completa, la superficie liberata dalla zona di completamento, che risulta essere completamente interclusa tra l’edificato, esistente e futuro, le infrastrutture viarie ed il limite fisico di espansione dettato dal corso del Torrente Ellero.

Inoltre, su questi terreni si è già detto che vi è la volontà di realizzare delle strutture di tipo sportivo-ricreativo di servizio dell’attività ricettiva con eventuali autorimesse interrate. Queste funzioni risultano essere pienamente compatibili con la zona residenziale di tipo R2 senza determinare incrementi di capacità insediativa residenziale e soprattutto accostamenti inopportuni di destinazione d’uso; anzi con ogni probabilità si verrà a determinare un maggior servizio, ancorché di carattere privato, incrementando l’offerta delle attività da fare in zona e dunque rivitalizzando ulteriormente l’abitato. Questi interventi produrranno con ogni probabilità ricadute di carattere economico-sociale positive che si estenderanno su un ambito territoriale più allargato di cui si deve tenere indubbiamente conto. Per quanto attiene alla zona turistica vera e propria la necessità manifestata è quella di realizzare una struttura atta ad ospitare dei gruppi (solitamente legati a società sportive che vengono ad effettuare dei periodi di allenamento “ritiri”) che non rechi disturbo ai normali frequentatori della parte alberghiera, ma soprattutto per potersi dotare di locali atti proprio a svolgere le funzioni ludico-sportive senza dover effettuare obbligatoriamente dei non funzionali e difficilmente gestibili trasferimenti in altre località anche fuori dal territorio comunale. Senza che si pensi ad impianti di grossa dimensione, non economicamente sostenibili e comunque consoni alle reali esigenze, si rende necessaria una palestra multifunzionale con dei locali ad uso spogliatoio / servizi magazzino che potranno essere impiegati anche per la struttura all’aperto da realizzarsi nell’attiguo terreno ricadente in zona R2 precedentemente descritto. In questo caso, come preannunciato pocanzi, la nuova individuazione è possibile attingendo alla capacità d’incremento (6%) residua a disposizione che i Comuni possano impiegare nei procedimenti di variante parziale. A questa si deve poi ancora aggiungere una quota di S.U.L. (450 mq.) che viene recuperata dalla vicina zona T1.1 che si ricorda essere della medesima proprietà. Pertanto la superficie territoriale in previsione, pari a mq. 1.047 deriva dall’incremento di cui all’art. 17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i., così come parte della S.U.L. totale concessa (pari a mq. 898) che è per l’appunto

generata nel seguente modo: 448 mq. incremento di legge a disposizione e 450 mq. trasferiti dalla zona T1.1 in quanto non ancora sfruttati. Per le specifiche verifiche si prospetta nel successivo punto quattro un dettagliato schema riassuntivo sia del presente che dei precedenti procedimenti di variante parziale con cui si è intervenuti in ambiti terziario-commerciali. In ultimo per rendere realizzabile in modo pienamente funzionale quanto descritto si rende necessario rivedere, in modo assolutamente limitato senza mutare le caratteristiche oggi presenti, il tracciato della pista per lo sci di fondo così come indicata. Infatti si sposta al di fuori dell'area R2 la sua parte finale (poche decine di metri) confermandone la sua consistenza globale. Inoltre si potranno ravvisare effetti positivi anche per questa struttura derivanti dall'attività ricettiva medesima divenendo funzioni complementari dell'offerta territoriale.

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

3.2 Individuazione di nuovi lotti residenziali mediante trasferimento di volumetria (Estratti 1, 2, 6, 4)

Come detto uno degli obiettivi principali della presente variante è quello di creare una nuova offerta di aree destinate ad ospitare strutture abitative residenziali e dunque diversificando, anche se quantitativamente e territorialmente in modo puntuale e limitato, la scelta oggi presente derivante dalle previsioni urbanistiche più o meno recenti. Si tratta infatti, per la maggioranza dei casi, di previsioni derivanti dal vecchio progetto di impianto del piano, opportunamente modificato con successive varianti di carattere strutturale aventi quale ultimo atto la Variante 2010 di adeguamento al P.A.I. conclusasi nel 2012.

A tal proposito bisogna rimarcare che dall'approvazione dell'ultima Variante Strutturale con cui si sono generate nuove previsioni insediative sono trascorsi molti anni. Inoltre occorre evidenziare che la data di avvio di quest'ultima, dunque quella su cui è sicuramente più logico fare riferimento per la datazione delle scelte poiché è nell'avvio di una variante il momento programmatico, corrisponde all'anno 1994 dal quale sono inesorabilmente passati ben venti anni. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura del-

la variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più “snelle” e rapide.

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l’operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria cosa nel presente caso superata poiché si ha a disposizione una discreta quota volumetrica, derivante da riduzioni di aree effettuate con la presente (vedi punto precedente), da poter ridistribuire sul territorio comunale. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nelle previsioni di variante trattasi sempre di scelte di aree poste in contiguità con zone residenziali già completamente urbanizzate (urbanizzazioni primarie), e dotate dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Pare evidente come la discriminante della modalità di intervento può essere ricondotta esclusivamente alla dimensione delle previsioni dalle quali si ravvisa o meno la necessità di reperire aree a standard o di prevedere delle cessioni. Oltretutto le nuove aree previste sono a tutti gli effetti dei completamenti di frangia di zone edificate, configurandosi come logiche prosecuzioni dell’urbanizzato. Ad avvalorare questa affermazione viene d’aiuto un altro nuovo requisito, per l’impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte nello scorso anno (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all’interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Roccaforte Mondovì si è dotato di tale strumento, seguendo la procedura di cui all’art. 81 della L.U.R. mediante approvazione finale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 24/09/2014 (ovviamente a tale atto sono preceduti l’adozione preliminare d.c.c. n. 20 del 25/06/2014, le osservazioni regionali presentate con nota prot. 23425/DB0831 del 04/09/2014 integralmente recepite in sede definitiva). Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l’individuazione di zone prossime dell’edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Sempre in merito agli aspetti ambientali bisogna ricordare l’elemento positivo pre-

cedentemente evidenziato, ovvero che trattandosi di rilocalizzazioni di volumetrie derivanti da stralci, eseguiti sempre con procedimento di variante parziale, si ottiene una generica compensazione tra suolo “liberato” da una possibile edificazione e terreno oggetto di nuova potenzialità. Ovviamente è impossibile ottenere un esatto pareggio tra superfici stralciate e nuove aree, poiché non vi è quasi mai una diretta corrispondenza dettata da differenti fattori tra cui applicazione di indici edificatori differenti o dall’assegnazione di volumetrie su aree che possano essere già individuate come edificabili o addirittura edificate. In questi ultimi due casi sicuramente si otterrebbero condizioni oltremodo favorevoli determinando una riduzione del consumo di suolo. Nei casi presi in esame dalla presente variante si prevede l’assegnazione di volumi in aree già individuate dal P.R.G. o l’ampliamento di aree esistenti, pertanto sicuramente rispettose delle condizioni precedentemente comunicate e comunque imposte ex lege.

Fatta questa premessa, dovuta al fine di illustrare in modo opportuno le motivazioni che hanno mosso l’Amministrazione Comunale nelle scelte pianificatorie e dunque degli obiettivi perseguiti, si procede nell’illustrazione delle singole aree oggetto di previsione. Trattasi di cinque nuove previsioni poste sia nell’ambito del tessuto edificato del Capoluogo di Roccaforte Mondovì che in alcuni nuclei frazionali (B.ta Dho e B.ta I Viglioni), aventi dimensioni e quantità edificatorie medie o piccole strettamente connesse al soddisfacimento di esigenze abitative famigliari (solo un caso determina un volume atto a realizzare due /tre edifici ma anche in questo caso legati a nuclei famigliari locali) che, come detto, diversamente trovano difficoltà nella loro soddisfazione. Conseguenza diretta sarà ovviamente anche il ridotto consumo di nuovo suolo in trasformazione, anche in considerazione della probabile tipologia edilizia (edifici singoli o aggregati) che comporta sicuramente delle ampie aree verdi di pertinenza riducendo al minimo le superfici permeabili.

Venendo alla descrizione delle singole previsioni si inizia proprio dal Capoluogo. Nel primo dei tre casi trattasi sostanzialmente di riconvertire un lotto singolo (Censito a Catasto al Fg. 29, mappale 1000) attualmente classificato in zona R2 in area residenziale di completamento (R3.20). Così facendo si rende possibile conferirgli una propria capacità edificatoria, valutata in mc. 400, da poter realizzare e contemporaneamente provvedere a fissare anche tutti gli altri parametri edificatori necessari a regolamentarne la trasformazione. Al fine di mantenere un’uniformità urbanistica i parametri adottati, in particolare l’altezza, numero di piani, rapporto di copertura, sono del tutto simili a quelli delle analoghe aree limitrofe. Come facilmente riconoscibile negli allegati prodotti in calce al documento, l’ambito interessato è l’estrema propaggine sud dell’abitato di Roccaforte all’intersezione tra via Alpi e la strada per Prea; costituito da una superficie di mq. 1134 attualmente utilizzata come pertinenza delle adiacenti strutture. Parte della superficie risulta però essere anche individuata come zona per servizi pubblici con destinazione a verde, per la quale non si è mai proceduto nell’acquisizione e tanto meno nella sua trasformazione; pertanto non ritenuta tra le priorità di tale settore. Per permettere un’opportuna edificazione si rende necessario ridurre questi spazi pubblici indicati sulle tavole di piano lasciando però ancora una porzione e prevedendo all’interno della tabella di zona la cessione / asservimento ad uso pubblico o ancora la monetizzazione della quota proporzionale

all'edificazione assentita secondo i parametri legislativi di riferimento. Ciò detto si avrà una riduzione dello standard, ma corrispondente ad una sola quota dell'attuale previsione secondo quanto indicato al successivo punto dedicato alle verifiche. Evidentemente questo primo caso ricade proprio in quell'eventualità precedentemente enunciata in cui la nuova previsione non comporta alcun consumo di nuovo suolo poiché viene ad interessare un sito che il P.R.G.C. vigente già riconosce come residenziale e sul quale si possono realizzare alcune tipologie di strutture. Indubbiamente, data la localizzazione, anche tutti gli altri requisiti urbanistici vengono ad essere pienamente rispettati rendendo così l'intervento ambientalmente sostenibile.

La seconda area (R3.21) in previsione è riconosciuta poco distante dalla precedente in quanto localizzata sempre lungo la direttrice viaria per Prea ma sul lato opposto in adiacenza all'area di nuovo impianto R4.4 ormai quasi completamente ultimata. Nello specifico il lotto è individuabile a sud dell'area residenziale menzionata e confinante verso est con un edificio a destinazione residenziale ricadente in ambito agricolo. La scelta previsionale è coincisa con l'obiettivo pianificatorio più volte richiamato (dare soddisfazione a fabbisogni abitativi locali), quindi si è provveduto a riconoscere come ambito residenziale solo parte del mappale in proprietà (per una superficie di mq. 1.500) evitando di determinare una zona eccessivamente vasta che avrebbe determinato un inutile consumo di suolo. Infatti anche in questo caso viene attribuita una dotazione volumetrica puntuale limitata a mc.400 ritenuti congrui per un edificio a carattere unifamiliare. Come detto, trattandosi del medesimo ambito territoriale vi ritengono soddisfatte tutte le condizioni di legge richiamate per il caso precedente.

Per il terzo ed ultimo caso (R3.22) di previsione che interessa l'abitato di Roccaforte Mondovì ci si deve dirigere verso ovest percorrendo la strada provinciale in direzione di Lurisia soffermando l'attenzione nella zona R2 "area residenziale a capacità insediativa esaurita di recente edificazione" in località Morà Sottano. La scelta è quella di dare sostanzialmente attuazione ad un'anticipazione dello strumento urbanistico vigente poiché il nuovo lotto di completamento è oggi riconosciuto come zona E1 "aree agricole di rispetto" (in questo caso di rispetto degli abitati); ovvero trattasi proprio di superfici atte alla conservazione dello stato dei luoghi al fine di evitare l'insediarsi di attività incongrue o incompatibili con la residenza. In particolare la superficie interessata è quella che s'incunea proprio all'interno dell'edificato esistente qualificato per la quasi totalità in zona R2 e in parte, verso est, come area di completamento residenziale oggetto di completa trasformazione; solo un breve tratto del confine sud si prospetta nell'ambito agricolo vero e proprio che si apre verso i terreni semi pianeggianti che caratterizzano l'inizio della Valle Ellero. In questo caso la superficie in riconoscimento ha un'estensione di mq. 2.147 poco superiore ai precedenti casi poiché si riconverte l'intera estensione caratterizzata dall'effettiva caratterizzazione di "lotto intercluso" al fine di perseguire un disegno urbanistico congruo con la zona d'inserimento e dunque mantenendo i limiti attuali di estensione. Contemporaneamente si prevede, essendo in capo alla medesima proprietà, anche di ridurre leggermente l'ambito R2 per ricomprenderne parte nell'area in previsione così da ottenere, almeno per una porzione più centrale, una maggiore ampiezza del lotto edificabi-

le con possibilità di distaccarsi adeguatamente dalle vicine abitazioni e strutture. Evidentemente con tale modifica si viene ad interessare dei terreni che pur essendo liberi da edificazioni risultano essere già attualmente fortemente condizionati per gli scopi agricoli così come non presentano particolari valenze paesaggistiche poichè del tutto analoghi a quelli ricompresi nelle adiacenti aree residenziali. In merito alla capacità edificatoria si prevede nuovamente la concessione di una volumetria di mc. 400 da distribuire sull'area.

Altra previsione, praticamente identica alla prima descritta, consiste nuovamente nel ridefinire la zonizzazione di un'area esistente per riconoscervi all'interno un lotto residenziale di completamento (R3.5). L'abitato in questione è quello di borgata Dho individuabile a sud-est del Capoluogo in destra orografica del Torrente Ellero attualmente riconosciuto come Annucleamento Rurale; dunque quegli abitati in cui oltre alla prevalente residenza rurale sono insediate delle funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In questi ambiti, oltre a quanto previsto per le zone agricole, sono ammesse: la residenza, il commercio al minuto, esercizi pubblici e somministrazione di alimenti e bevande, nonché l'artigianato compatibile in quanto non nocivo e molesto. Essendo la destinazione prevalente dell'area quella residenziale, è infatti ammesso il recupero per tale fine dei fabbricati esistenti, la scelta di concedere l'edificazione di una nuova unità abitativa, (si prevede nuovamente una volumetria di mc. 400 evidentemente utile per realizzare non più di un edificio unifamiliare) risulta essere assolutamente congrua. Si deve ancora precisare che l'area interessata risulta essere attualmente in parte compromessa da edificazioni esistenti, in alcuni casi anche in precarie condizioni statiche, per le quali dunque si ammetterebbe il recupero delle volumetrie con anche mutamenti di destinazione d'uso. Per conseguire però un intervento edificatorio più consoni, anche in ragione della posizione degli edifici esistenti posti a margine della viabilità comunale antistante l'incrocio con la strada che conduce a B.ta Siccardi, si è fatta la scelta di permettere una nuova costruzione così che possa arretrarsi rispetto all'esistente riqualficando l'intero ambito. Il volume esistente non è stato in alcun modo computato senza determinare così ulteriori incrementi rendendo l'intervento pressoché compensato. Rispetto al precedente, proprio per ottenere un distacco congruo dalla viabilità comunale, si prevede di ampliare verso valle la nuova perimetrazione e dunque ricomprendovi all'interno anche una modestissima superficie oggi individuata come agricola. In sintesi la nuova zona di completamento avrà un'estensione di mq. 1.418 con un volume massimo realizzabile di mc. 400. Tutte le considerazioni compensative e di sostenibilità enunciate in precedenza si possono riscontrare in questa situazione.

L'ultimo caso si differenzia un po' da quelli precedenti per alcuni aspetti. In primo luogo si prevede nuovamente l'individuazione di un'area di frangia, ma con interessamento di una zona con minor densità edificatoria, che comporta l'occupazione di suolo oggi riconosciuto come zona agricola e utilizzato come orto per utilizzo familiare per un minima porzione, mentre la restante è condotta a prato. La confinante area boscata non viene ad essere quasi per nulla interessata se non forse per una sua minima propaggine che si incunea nell'ambito ma con conformazione assai più rada e meno significativa rispetto alla vera e propria conformazione che si può notare verso monte della quale non si prevede as-

solutamente alcun mutamento derivante dalla previsione. La seconda differenza sostanziale è la consistenza sia in termini di area (mq. 3.560) che di volumetria concessa (mc. 1175). In proposito si segnala che la capacità assegnata deriva da quella oggetto di completo stralcio in borgata Norea descritta al precedente punto senza che vi sia alcun incremento anzi in realtà bisogna segnalare una riduzione di mc. 212 derivanti dalla percentuale di incremento volumetrico assentito sulla ex area R3.4 connesso al recupero della volumetria esistente e di mc. 800 oggetto di differente riclassificazione. Dato che con la presente variante si addivene ad una completa nuova progettazione urbanistica dell'originaria zona residenziale di Norea (trasformazione in ambito ricettivo) con trasferimento della capacità edificatoria in altra zona (la presente R4.6 di B.ta Viglioni), dunque non potendosi più sicuramente parlare di recupero e rifunzionalizzazione di un volume in loco, non si è ritenuto congruo e giustificabile la traslazione anche della quota connessa con gli ampliamenti (20% del volume esistente); i richiamati 212 mc.. Questo significa evidentemente che lo strumento urbanistico subisce, anche se limitato, un alleggerimento del carico urbanistico; aspetto sicuramente positivo nel merito ambientale. Se si vuole poi ancora effettuare un raffronto sulle superfici si segnala che la somma delle due ex zone R3.2 e R3.4 portava ad un'area di mq. 3.154, mentre come detto la nuova zona R4.6 ha un'estensione di mq. 3.560 con un saldo in negativo di soli mq. 406. In proposito occorre segnalare un aspetto sicuramente importante; le due zone di "decollo" non prevedevano alcuna cessione di aree per standard pubblici essendo assoggettate a semplice permesso di costruire, viceversa, per il nuovo ambito, vista la localizzazione ed alcuni aspetti urbanistici connessi alla sua trasformazione, si impone un assoggettamento a P.C.C. all'interno della sua convenzione dovrà essere anche prevista la modalità di cessione / monetizzazione della quota di servizi pubblici. In caso di cessione / asservimento pertanto si vedrà riconosciuta una superficie a verde che andrà indubbiamente a ridurre il differenziale di mq.406 precedentemente precisato in modo sostanziale.

Anche per questi interventi si rimanda al successivo punto quattro della presente relazione ove sono affrontate tutte le verifiche dimensionali e non solo (perimetrazione del centro abitato, presenza delle urbanizzazioni, etc.) atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale.

3.3 Modifica perimetri di aree esistenti per ridefinizione degli ambiti urbanistici e/o inserimento aree di pertinenza (Estratti 8, 2)

Tra le modifiche interessanti sempre il settore residenziale, ma che in questo caso non producono alcuna ricaduta sulle previsioni edificatorie previste dallo strumento urbanistico vigente, troviamo due singoli interventi; il primo posto all'interno del concentrico mentre il secondo è localizzato nelle immediate vicinanze dell'abitato di Prea.

Iniziando la descrizione proprio da quest'ultimo si interviene sull'area R2 "residen-

ziale” con capacità insediativa esaurita di recente edificazione “che si incontra percorrendo la viabilità Provinciale che porta al centro di Prea; per essere più precisi, salendo in direzione Prea, la si ritrova sulla sinistra poco dopo la diramazione per Rastello conducente nell’Alta Valle Ellero e subito a ridosso del tornante finale prima dell’ultima salita che introduce alla borgata. Nell’area R2 sono ricompresi alcuni fabbricati con destinazione residenziale che si frappongono tra la viabilità della SP 272 e la zona residenziale di nuovo impianto R4.1, ormai completamente attuata, venendosi così a formare un modesto agglomerato residenziale. Precisando sin da subito che non si prevede nessuna variazione sull’area R4, si è reso necessario ampliare il perimetro della zona R2 al fine di ricompredervi all’interno alcuni mappali, o porzioni di mappali, facenti parte delle medesime proprietà su cui sono presenti i fabbricati residenziali. La richiesta formulata all’Amministrazione Comunale sorge dalla necessità di poter realizzare dei locali accessori ai fabbricati principali ad uso rimessa cosa attualmente non ammessa data la destinazione vigente di zona agricola. A tal riguardo si precisa che per la costruzione di queste strutture le Norme di Attuazione prevedono uno specifico disposto (art. 25) che ne disciplina le modalità realizzative con limiti dimensionali e tipologici, rimandando poi ancora alle singole aree normative all’interno delle quali possono essere previste ulteriori limitazioni o specificazioni. In particolare per le zone R2 si vuole porre mano alla norma oggi regolamentante la realizzazione di queste strutture al fine di perseguire un migliore inserimento nel contesto edificato; si rimanda a quanto descritto nei successivi punti. In particolare per quest’area però, a seguito del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., si potranno prevedere particolari attenzioni atte a conseguire un prodotto edilizio di particolare qualità architettonica data la posizione geografica e la vicinanza all’abitato di Prea. Come ricordato nelle precedenti modifiche le zone R2, essendo considerate “sature” non posseggono alcuna volumetria a carattere residenziale; pertanto un’estensione della perimetrazione di questi ambiti non determina alcuna variazione della capacità insediativa residenziale di piano e dunque rispettando uno dei limiti di applicazione del procedimento di variante parziale. Per quanto attiene alla contiguità con centri/nuclei edificati si prevede anche il rispetto di questo requisito poiché l’intero nucleo è stato riconosciuto, all’interno del documento redatto dal Comune nello scorso 2014, come nucleo ponendo il perimetro proprio sul confine catastale da dove avviene l’espansione. Fatte queste valutazioni non si prevedono altri elementi per cui si potessero ravvisare delle problematiche applicative.

La seconda variazione interviene invece lungo via Provinciale (S.P.5) e dunque sulla direttrice che lega il Concentrico di Roccaforte con Lurisia. In questo caso le zone urbanistiche su cui si interviene sono ben tre con due destinazioni differenti. L’obiettivo è quello di ridisegnare, acquisendo una maggiore estensione, la perimetrazione dell’area R3.9 così da poter gestire in modo assolutamente più congruo la sua futura trasformazione permettendo un’edificazione con tipologia anche uni-bifamiliare senza dover quasi obbligatoriamente indirizzarsi su edifici plurifamiliari per impiegare il volume oggi concesso. Parlando di volume si puntualizza immediatamente che non si verrà, al termine delle modifiche di seguito descritte, a determinare nuovamente nessun incremento rispetto a quanto attualmente previsto (in parte anche realizzato) dallo strumento urbanistico vigente, confermando anche in questo caso la C.I.R. secondo le prescrizioni di cui all’art. 17, commi 5

e seguenti della L.U.R.. Attualmente il disegno dell'area R3.9 presenta una forma simil rettangolare incuneata sui due lati maggiori nell'area saturata (R2), prospiciente alla viabilità provinciale da cui ha accesso e delimitata verso nord da un ambito produttivo. Il suo andamento però non è perfettamente lineare perché nella porzione più meridionale (lato provinciale) viene occupata, per un'estensione pari a circa la metà del lato corto, da un edificio esistente che è ricompreso in zona R2, mentre a confine con l'area produttiva presenta nuovamente un'interruzione determinata dall'area servizi in previsione su tale ambito. Pertanto la sua geometria, con i vari vincoli di distacchi da rispettare, limita in maniera determinante la sua attuazione, costituendo sicuramente una delle motivazioni che sino ad oggi ha fatto sì di proseguire nell'inerzia della proprietà. Per cercare di "sbloccare" la situazione descritta si provvede a ridefinire i limiti dell'area ricordando nuovamente che si mantiene inalterato il volume esistente. Come prima cosa si scorpora il fabbricato esistente fronte strada dalla zona R2 inglobandolo nella R3 così da poterne prevedere un suo migliore recupero o demolizione per poter poi essere riedificato il volume di questo; così facendo si ottiene una prima rettifica del perimetro in direzione sud. Come seconda cosa si espande la zona R3 in luogo della P1.4 così da ottenere una maggiore superficie in disponibilità e contemporaneamente rettificando nuovamente il perimetro. Così facendo si ottiene una zona sicuramente più gestibile avente forma regolare e superficie di mq. 4.129 in confronto degli attuali mq. 2.370. Il volume in variante sarà pari a mc. 2.022 generato dai mc. 1422 dell'originaria area R3 a cui si sommano mc. 600 dell'edificio esistente attualmente in ambito R2 che viene annesso. In questo caso non si determina alcun consumo di suolo poiché la maggiore superficie attribuita alla zona R3 viene sottratta dall'attigua area residenziale R2, ma soprattutto dalla zona produttiva P1.4. In sostanza anche per la presente variazione si ha un'assoluta sostenibilità ambientale con evidenti ricadute positive dettate da una probabile miglior edificazione residenziale che non si sviluppa eccessivamente in verticale adattandosi al contesto adiacente. Inoltre la riduzione dell'area produttiva limita di fatto i potenziali accostamenti critici tra le destinazioni in previsione. In ultimo si prevede di subordinare la trasformazione ad un permesso di costruire convenzionato ove stabilire le cessioni delle aree pubbliche secondo quanto indicato sia nella cartografia che nella specifica tabella di zona. La quota di area produttiva sottratta viene recuperata, in analogia alla prima modifica inerente le aree residenziali, per essere reimpiegata in altre parti del territorio comunale; in particolare si sfrutterà già con la presente variante in una zona poco distante e successivamente descritta.

3.4 Individuazione di nuova area artigianale P1.11 e riduzione dell'area P1.10 (Estratti 2, 9)

Quale primo intervento interessante l'ambito produttivo-artigianale prevede l'individuazione di un'area di medie-piccole dimensioni (circa mq. 3206), data per l'appunto la destinazione per la quale viene riconosciuta. In stretta analogia a quanto precedentemente detto nella descrizione delle previsioni di nuove aree residenziali, anche per

quelle artigianali esistono delle particolari condizioni che debbono essere obbligatoriamente rispettate al fine di poter intervenire con procedura di variante parziale. Alcune di queste limitazioni risultano essere le medesime per i due ambiti territoriali: ovvero occorre sempre generare nuove previsioni insediative poste all'interno o in contiguità di un centro o nucleo abitato, occorre intervenire in zone territoriali ove siano presenti le urbanizzazioni primarie ed ancora bisogna verificare l'idoneità geologico-tecnica del sito. Partendo da queste prime valutazioni la nuova area produttiva, denominata P1.11 risulta essere pienamente rispondente ad ognuna delle caratteristiche elencate. Infatti il lotto in questione è posto all'estremo ovest del concentrico di Roccaforte Mondovì in località Morà Soprano, a valle della strada pubblica che da accesso alla medesima borgata (Fig. 29 mapp. 75 e 67), ambito con buona presenza di edificazione riconosciuto quasi completamente come area residenziale satura di recente edificazione con presenza di un lotto di completamento già edificato. Trattasi di un'area che è dunque stata idoneamente individuata come centro abitato funzionalmente connesso e collegato alle infrastrutture ed urbanizzazioni dell'abitato di Roccaforte Mondovì. I terreni individuati risultano essere pertanto aderenti al limite della perimetrazione richiamata con possibilità di allaccio alle varie reti urbanizzative presenti. Per quanto attiene l'idoneità geologica si può riscontrare, l'appartenenza alla classe II di idoneità geomorfologica all'utilizzo urbanistico; dunque trattasi di sito idoneo sul quale in sede esecutiva verrà ancora comunque effettuato uno studio puntuale utile per la progettazione edilizia in considerazione anche della classificazione sismica (zona III°) dell'intero territorio comunale. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti anche per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% dalla dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in diversi procedimenti di variante, pertanto nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare anche dalla variante parziale nr. 15, ultima con la quale si è intervenuti in ambito produttivo, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.. Detto questo si ricorda immediatamente che con la precedente modifica si era intervenuti sull'area P1.4, ubicata poche centinaia di metri più a nord dell'ambito di intervento, riducendola di una superficie terri-

toriale pari a mq. 955,5 corrispondente ad una superficie fondiaria di mq. 624,7 sulla quale è applicabile un indice del rapporto di copertura del 50% portando così ad un'edificazione di circa 312 mq.. Pertanto questa dotazione è divenuta nuovamente in disponibilità potendola così reimpiegare immediatamente per il presente caso. A questa riduzione se ne aggiunge ancora una seconda interessante la zona P1.10 del capoluogo individuata proprio con la precedente variante parziale 15. Tale necessità deriva da un approfondimento condotto dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di preparazione di idoneo documentazione per procedere nell'alienazione, ove è stato riscontrato esservi una zonizzazione che ricomprende in alcuni tratti aree presentanti delle oggettive difficoltà di trasformazione o fruizione. Pertanto a seguito di sopralluoghi, e ulteriori valutazioni, si è ritenuto opportuno ridimensionare l'area riducendola di una superficie pari a mq. 564 che si vengono a sommare ai precedenti derivanti dall'area P1.4. Evidentemente queste due modifiche da sole non sono sufficienti a compensare la nuova previsione della zona P1.11 pertanto risulta indispensabile far ricorso all'incremento assentito ex lege precedentemente richiamato per la quota ancora attualmente in disponibilità (superficie territoriale mq. 23.144,4; superficie coperta mq. 12.708,99). Secondo i dati forniti si può tranquillamente sostenere la congruità previsionale. Valutando adesso altri aspetti si ritiene doveroso precisare che nell'area individuata si andrà ad insediare un'attività di tipo artigianale legata alla produzione, conservazione e stagionatura di prosciutto crudo dunque non presentante criticità connesse alla vicinanza di un ambito residenziale; tant'è che attualmente l'azienda è insediata nelle immediate vicinanze e riconosciuta all'interno di un'area residenziale in quanto facente parte di quella categoria di lavorazioni compatibili poiché non nocive e moleste. Nel caso specifico si provvede nel conferire una propria destinazione d'uso artigianale senza che, come detto, l'attribuzione della destinazione produttiva possa trarre in inganno. Data poi la conformazione orografica del terreno le future strutture potranno inserirsi in modo paesaggisticamente ottimale sfruttando l'andamento altimetrico del terreno realizzando porzioni parzialmente o totalmente interrato.

3.5 Aggiornamenti cartografici (Estratto 3)

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico vigente si intendono apportare alcune modifiche in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare alcune infrastrutture realizzate, quali ad esempio rotatorie, alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni. Sempre come mero aggiornamento si recepiscono delle rettifiche apportate alla cartografia di piano mediante procedura di cui al comma 12, art. 17 della L.U.R. "varianti non varianti", che il comune ha precedentemente approvato.

In tal modo si cerca di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere,

riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi cartografica. Questa modifica consente di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Altra tipologia di aggiornamento della cartografia consiste nel riconoscere alcuni terreni pertinenziali alla zona terziari T1.1 nello stato di fatto, ovvero con una porzione adibita a parcheggio privato della struttura con destinazione di "casa di riposo" per il mappale n. 6 e 39 del Fg. 31 e quale area a verde privato del mappale 49. In questo modo, ancorché le superfici non vengano ad essere ricomprese all'interno della perimetrazione, si ottiene un'esatta corrispondenza tra lo stato in essere e lo strumento di pianificazione. Evidentemente non intervenendo direttamente sull'ambito terziario e non configurandosi in alcun modo le superfici a parcheggio quale standard pubblico, non occorre produrre alcuna verifica quantitativa poiché non si modificano le dotazioni del P.R.G.C. vigente.

3.6 Modifiche e precisazione di carattere normativo

Al presente punto vengono descritti alcuni interventi di carattere esclusivamente normativo che si rendono necessari per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. E' infatti una conseguenza logica la necessità di "metter mano" allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Roccaforte Mondovì bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di "datazione" dello strumento urbanistico (approvato nel 1987 e rivisto nel 1998, dunque avendo già oltrepassato ampiamente i dieci anni dopo i quali per legge sarebbe opportuna una revisione) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

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

Un aspetto assolutamente importante di cui tener conto sono le verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di limitazioni introdotte con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con

tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l'art. 17 ove sono per l'appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell'art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all'interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di "controllo" per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo: alla lettera a) "non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C.omissis" e alla lettera b) "...omissis non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale". Come si vedrà in seguito le modifiche introdotte si configurano sicuramente come correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici così da non generare perplessità in tal senso. Pertanto non si scorge alcun'altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale. Nel successivo punto quattro si provvede comunque a richiamare puntualmente le verifiche necessarie.

Come prima modifica si provvede a predisporre una specificazione normativa per consentire la realizzazione di una centrale termica ad elevata efficienza energetica su di un'area che lo strumento urbanistico vigente riconosce come servizi pubblici con destinazione a parcheggio. Trattasi in modo maggiormente preciso della superficie individuata lungo la viabilità provinciale per Prea all'altezza dell'intersezione della strada che, attraversando il Torrente Ellero, conduce all'abitato di borgata Baracco, antistante la zona a destinazione turistico-ricettiva identificata con sigla T1.1 (Albergo Commercio) oggetto di un precedente intervento. Attualmente si può riscontrare in loco che la previsione di piano è stata in sostanza attuata mediante la realizzazione del piazzale atto alla sosta dei veicoli, anche se la trasformazione è stata a carico della proprietà della struttura ricettiva richiamata in quanto possessore anche del terreno su cui insistono i parcheggi in questione; ciò vuol dire che non vi è mai stato alcun atto amministrativo di acquisizione del sito. Le nuove necessità legate alla rinnovazione dell'impianto tecnologico di riscaldamento delle strutture dell'area T1.11 hanno dunque portato ad individuare quale sito idoneo e preferenziale, non vi sono alternative altrettanto funzionali o atte a rispondere in modo adeguato ai vari requisiti anche di carattere normativo, l'area a parcheggio descritta. Appurato che la superficie ricavata per ospitare la sosta dei veicoli, in buona parte clienti e fruitori della struttura ricettiva, è indiscutibilmente indispensabile e pertanto da mantenere nelle attuali dimensioni, si è comunque valutato di consentire una duplice funzionalità dell'area anche in considerazione che, come ricordato, la proprietà è tutt'oggi di carattere privato. Pertanto l'unico "ostacolo" alla realizzazione dell'impianto è esclusivamente dettata dalla mera conformità urbanistica. Considerato poi ancora che la centrale utilizzerà una tipologia di alimentazione a biomasse ad alto rendimento energetico a sostituzione dei vetusti e datati sistemi attuali, migliorando evidentemente i rendimenti e riducendo gli agenti inquinanti, si otterranno indubbi effetti positivi anche di carattere ambientale. Per le ragioni e motivazioni esposte viene dunque introdotta una norma puntuale per l'area in oggetto con la quale si consentirà di realizzare, al di sotto del parcheggio e dunque con una strut-

tura praticamente totalmente interrata e non visibile dalla viabilità pubblica, i locali necessari per la costruzione e funzionamento della centrale con relativo impianto di servizio alle strutture in capo alla proprietà. Come evidente non si viene a ridurre in alcun modo il dimensionamento degli standard pubblici che si confermano nella loro attuale dimensione, pertanto non occorre produrre alcuna verifica di carattere numerico per dimostrare la congruità della procedura prescelta. Tra gli aggiornamenti di carattere cartografico richiamati al precedente punto vi è anche l'individuazione del ponte di attraversamento del Torrente Ellero quale viabilità esistente poiché ancora indicato, sulla base catastale, in progetto. In tale correzione si è anche andati a riposizionare in modo maggiormente corretto e preciso l'infrastruttura viaria che interessa l'ambito oggetto della presente modifica. Trattasi di un atto dovuto che fotografa lo stato dei luoghi e pertanto rende maggiormente coerente il P.R.G.C.

La seconda modifica di carattere normativo intende porre l'attenzione su combinato disposto normativo delle Norme di Attuazione che regolamenta la realizzazione delle strutture ad uso autorimessa in ambito urbanistico R2 "aree residenziali a capacità insediativa esaurita di recente edificazione". L'articolo 25 delle N. di A. regolamenta in modo specifico l'edificazione di tale tipologia dettando precise limitazioni e dimensionamenti che debbono essere rispettati genericamente nelle varie zone urbanistiche facendo una differenziazione tra edifici fuori terra o interrati. Per quelle interrate non vengono dettate particolari limitazioni di estensione, purché non fuoriescono più di cm. 100, dal piano del sedime stradale o delle banchine, calcolati dall'estradosso del solaio di copertura; mentre per quelle fuori terra si prevede un'altezza massima alla gronda non superiore a mt. 2,50 con il rispetto del rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone. A queste norme generiche, come detto valide per ogni ambito di piano, sono poi fatte salve ulteriori prescrizioni che possono esservi in singole zone ed in particolare si richiamano quelle delle aree R1 "aree residenziali di interesse storico-ambientale" e NR "Annucleamenti Rurali". Nella pratica l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione di alcuni progetti presentati, hanno riscontrato alcuni casi, limitati numericamente parlando ma comunque presenti e ripetibili in altre occasioni, in cui nelle zone R2 il parametro dell'altezza massima di mt. 2,50 alla gronda e quello del rapporto di copertura (40%) concedano eccessiva "libertà" con la possibilità di realizzare strutture eccessivamente ampie nelle dimensioni, soprattutto in altezza. Infatti il rispetto dell'altezza massima alla gronda può consentire di realizzare strutture ad unica falda che se caratterizzata da una certa ampiezza determinano altezze d'imposta di considerevole dimensione. Questa situazione comporta la realizzazione di fabbricati che male si inseriscono nel contesto territoriale del comune di Roccaforte e che sicuramente non trova particolare riscontro nell'architettura tradizionale locale. Bisogna evidenziare infatti che nell'ambito R1 solo recentemente si è integrata la norma per consentire, in casi particolari, questo genere di copertura che comunque deve essere valutato nel singolo caso e concessa solo dove le particolari condizioni distributive determinino problematiche di raccolta e scarico delle acque raccolte dalla superficie delle falde. Alla luce di quanto descritto si ritiene opportuno "mettere mano" alla norma, integrando l'articolato delle zone R2 (art. 12 delle N. di A.) imponendo anche per queste l'obbligo di coprire questi corpi di fabbrica con tetti a due

falde secondo pendenze consone, lasciando evidentemente la possibilità di deroga come per le zone R1 in quanto in alcuni casi la falda unica è veramente necessaria e non genera “criticità” architettoniche. La scelta di mantenere il rapporto di copertura nell’attuale soglia del 40% è dettata dal fatto che nella maggior parte dei casi i lotti, essendo pertinentziali a fabbricati residenziali, sono in parte occupati da altri edifici e dunque un parametro inferiore pregiudicherebbe in molte situazioni l’effettiva possibilità d’intervento. La scelta effettuata pare essere dunque quella più ponderata e pertanto ritenuta maggiormente funzionale per perseguire i fini di maggiore tutela del territorio e del patrimonio edificato continuando però a soddisfare le esigenze abitative.

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 residenziali che vengono a determinare delle riduzioni di volumetrie le cui eccedenze vengono mantenute in disponibilità per soddisfare future esigenze di settore e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata, si provvede ad aggiornare la situazione degli spazi pubblici adeguandola alla situazione attuale con rilocalizzazioni, stralci e previsioni nuove; medesima considerazione vale anche per le altre modifiche apportate (precisazioni o integrazioni normative) 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 gli interventi previsti ai punti 3.1, 3.2, 3.3 precedenti si prevede una serie di modifiche alle aree residenziali che nel complesso producono una riduzione di cubatura che viene mantenuta in disponibilità per le future varianti. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura. Tralasciando le modifiche che non comportano aumento/riduzione di cubatura in quanto trattasi di lotti privi di capacità edificatoria, si provvede ad elencare le aree residenziali che producono una riduzione di cubatura, ed infine le aree che determinano un incremento di cubatura.

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

Aree ridotte/stralciate

R4.2 Capoluogo	mc.	- 442
R4.4 Lurisia.....	mc.	- 716
R3.2 Norea	mc.	- 913
R3.4 Norea	<u>mc.</u>	<u>- 1.062</u>
Totale cubatura in riduzione	mc.	- 3.133

Aree incrementate/nuove

R3.20 Capoluogo	mc.	400
R3.21 Capoluogo	mc.	400
R3.22 Capoluogo	mc.	400
R3.5 Dho	mc.	400
R4.6 I Viglioni	<u>mc.</u>	<u>1.175</u>
Totale cubatura in incremento.....	mc.	2.775

Si provvede a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale dalla quale emergono i seguenti dati:

- Riduzione volume mc - 3.133
- Incremento volume mc + 2.775
- mc - 358

Si precisa ancora che con le precedenti varianti parziali non si è modificata la volumetria, pertanto dai calcoli e dati precedentemente 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 si opera una riduzione e pertanto si deve fare riferimento a quanto intervenuto con i precedenti procedimenti di variante parziale aggiornandone i dati di riferimento con le modifiche introdotte dalla presente variante. a tal proposito si richiama l'ultima variante con la quale si è intervenuto sulla aree a standard: Variante Parziale n° 15 dalla quale emerge che complessivamente si è venuta a determinare un aumento complessivo pari a mq 1.499.

Con la presente variante parziale si riduce un'area a servizi in Capoluogo di mq. 315.

Le modifiche complessive fino a questa variante producono quindi questa situazione: 1.184 mq. (1.499 – 315)

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 Superficie Territoriale pari a mq. 2.017,3 (3.206 – 1.188,7). 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

P1.11 Morà.....	mq. 3.206,0
P1.10	mq. - 564,0
P1.4	<u>mq. - 624,7</u>
Totale	mq. - 2.017,3

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 311.790 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 18.707,4; ne sono già stati sfruttati con le precedenti varianti parziali mq. 4.437 e con questa si produce un incremento di mq. 2.017,3, portando un saldo complessivo fino alla presente variante di mq. 6.454,3 (4.437 + 2.017,3); quindi rimangono a disposizione ancora mq. 12.253,1 (18.707,4 – 6.454,3) per future esigenze.

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante si apporta un incremento di Superficie Territoriale pari a mq. 1.047. 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 terziarie

T2.3mq. - 1.047

Totale **mq. - 1.047**

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. 8.174,7 e la presente variante produce un incremento ulteriore di mq. 1.047, portando un saldo complessivo fino alla presente variante di mq. 9.221,7 (8.174,7 + 1.047); quindi rimangono a disposizione ancora mq. 1.168,5 (10.390,2 + 9.221,7) per future esigenze.

Per una rapida verifica si predispose 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
	3.615 mq	mc	18.707,4 st 9.240,1 sc	10.390,2

<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
TOTALE MODIFICHE	1.184	- 358	- 2.419,7 - 2.460,4	9.221,7
RESIDUO A DISPOSIZIONE	+ 2.431 mq	358 mc	21.127,1 mq	1.168,5 mq
	- 4.799 mq	+ increm. 4%	11.700,5 mq	

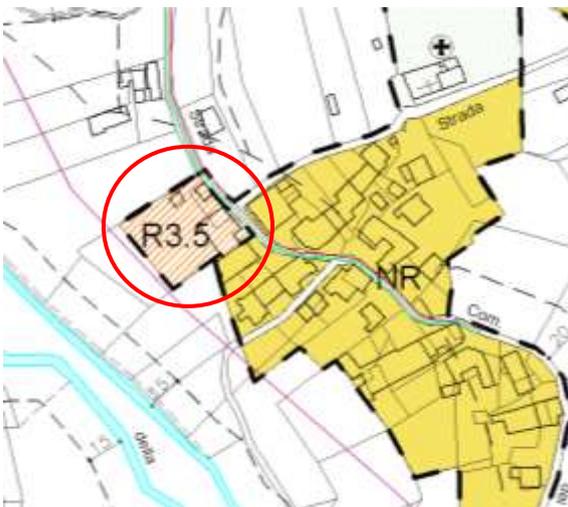
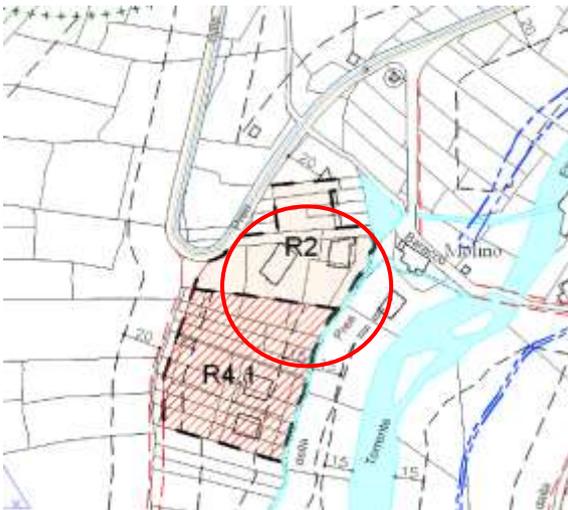
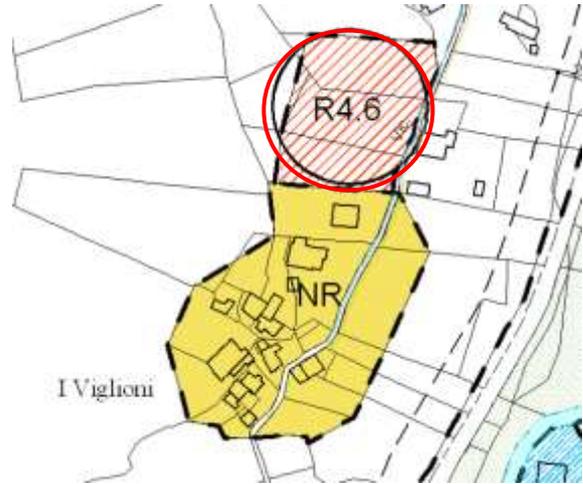
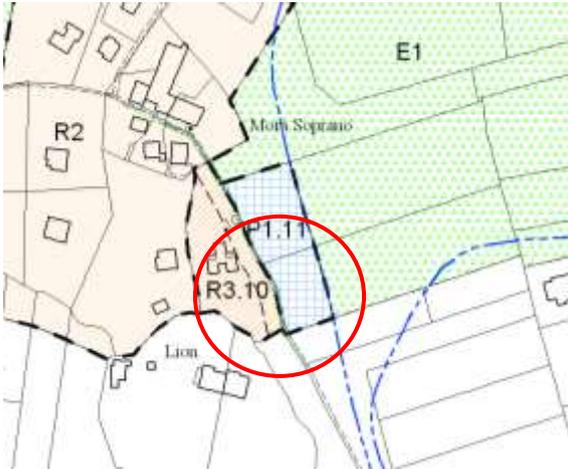
- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree; nei restanti casi si propongono riduzioni di aree edificabili ancora da attuarsi o interventi per i quali non occorre tale verifica.

ESTRATTO URBANIZZAZIONI

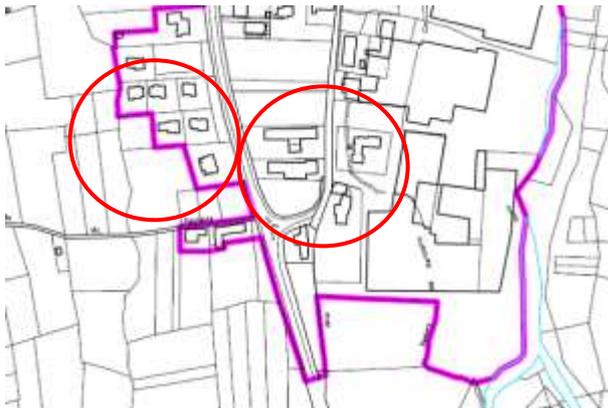
LEGENDA

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





- Viste le modifiche di nuove previsioni o incrementi di capacità edificatorie di aree residenziali (descritte ai punti 3.1, 3.2- 3.3-3.4 precedenti) 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.



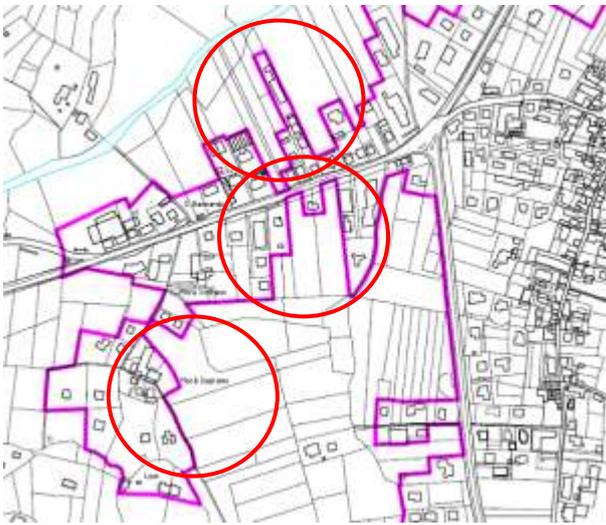
Area R3.20 e Area R3.21



Area R3.5



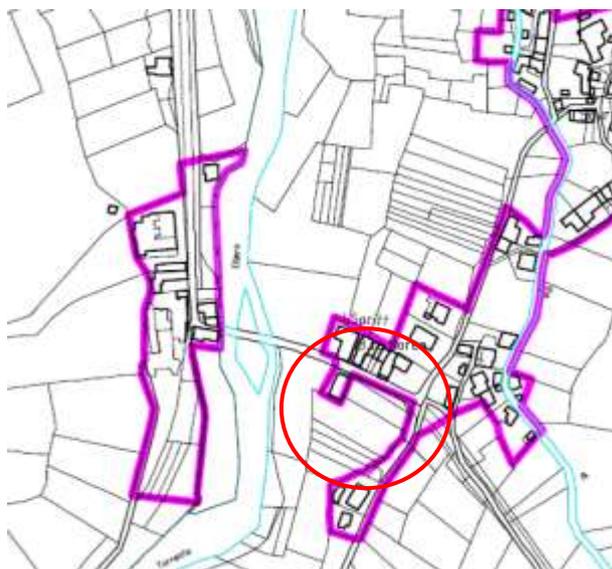
Area R2



Area P1.11 / P1.4/ R3.9/ R3.22



Area R4.6



Area T2.3

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 dai 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 IIIB 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. 1° - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000
 - Tav.B.1.2 - Comune di Castelnuovo Nigra - Allegato tecnico - OO.UU. 1° - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000
 - Tav.B.1.3 - Comune di Chiesanuova - Allegato tecnico - OO.UU. 1° - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000
 - Tav.B.1.4 - Comune di Cintano - Allegato tecnico - OO.UU. 1° - reti: acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica, in scala 1:5000
 - Tav.B.1.5 - Comune di Collettero Castelnuovo - Allegato tecnico - OO.UU. 1° - 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.L.- legende tavole
 - Tav.2 Previsioni P.R.G.L.- Lurisia in scala 1:2.000
 - Tav.5.1 Previsioni P.R.G.L.- 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. Ibis 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. Ibis 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



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. ~~Enrico~~ FASSONE

Il Direttore Regionale
arch. ~~Franco~~ FERRERO

CARTA GEOMORFOLOGICA

LEGENDA

Dinamica dei versanti

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

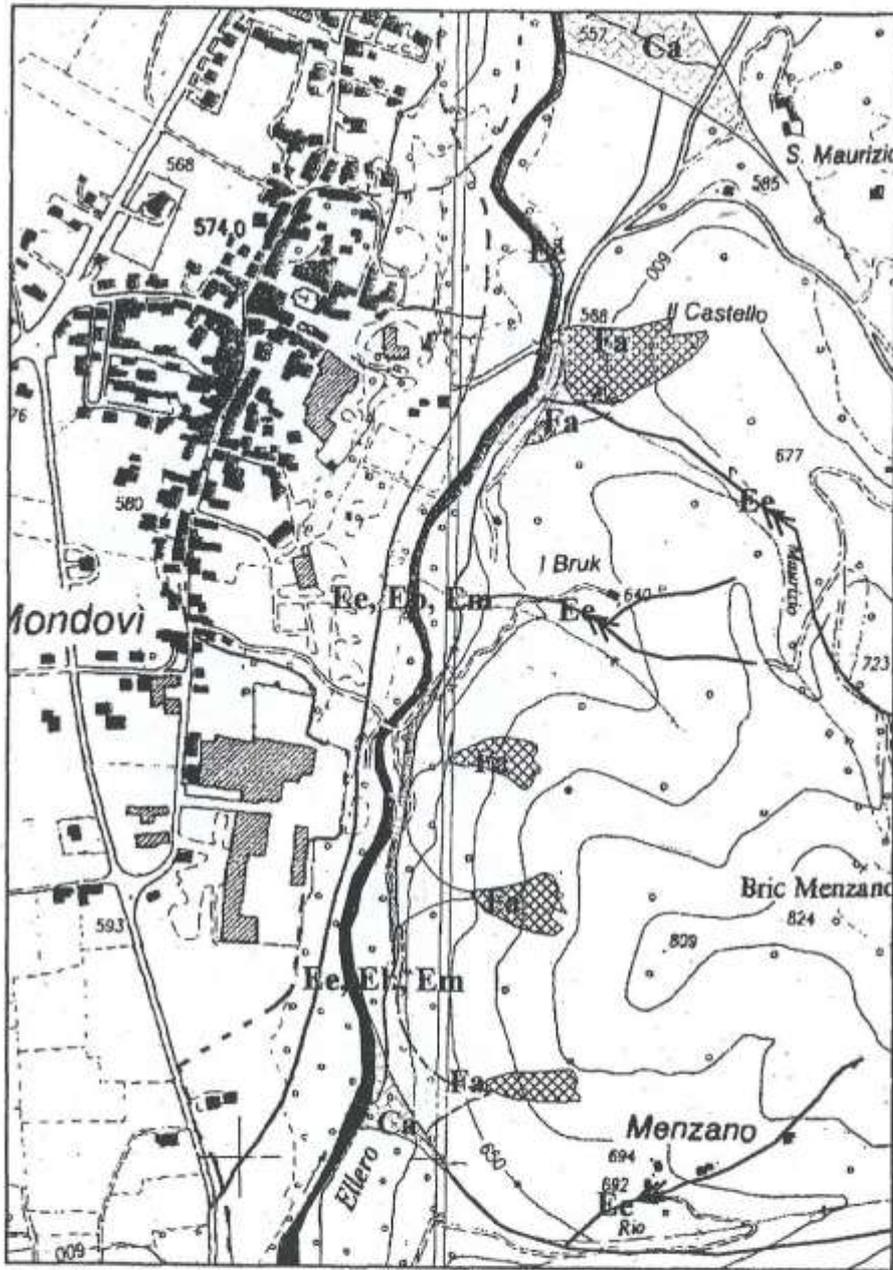
Dinamica delle rete idrografica

		Ruscellamento concentrato lungo il versante.
	Ee	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

	Ca	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.



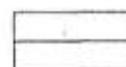
CLASSE III Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.



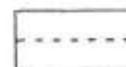
CLASSE IIIa Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio-torrentizia - dissesti) a pericolosità molto elevata, non utilizzabili ai fini urbanistici.



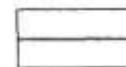
CLASSE IIIb2 Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito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



Visualizzazione dell'argine realizzato.



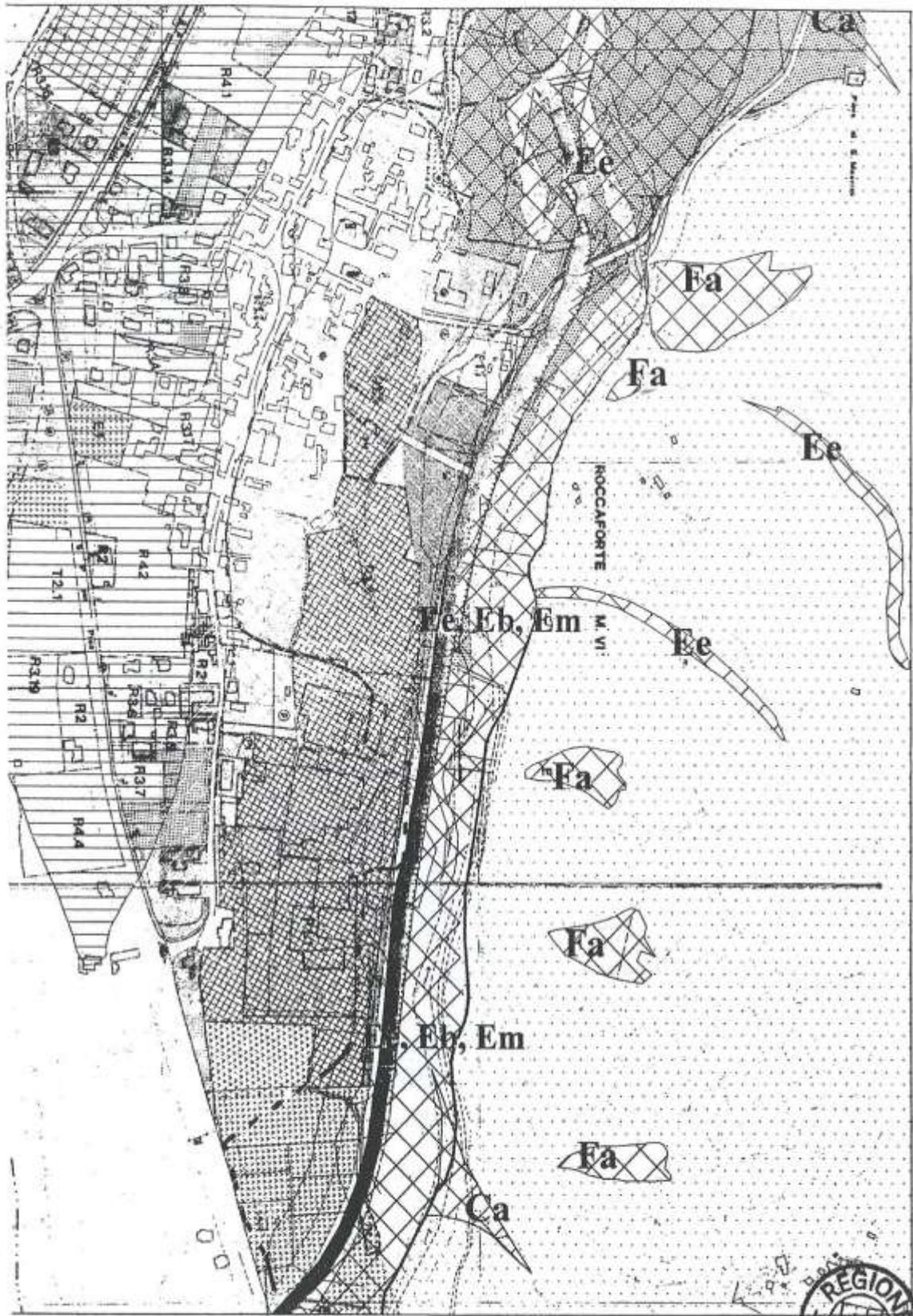
Visualizzazione dell'argine a progetto.



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.

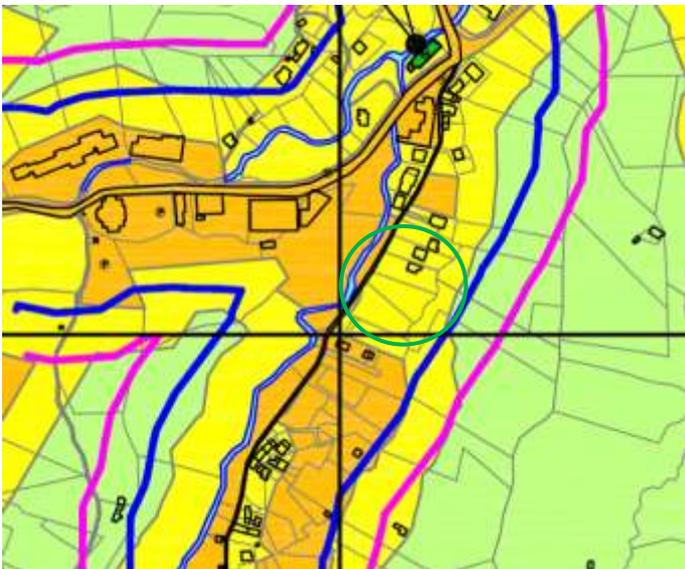
Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
R2 Capoluogo	3	3	NO	NO
R3.20 Capoluogo	4	4	NO	SI
R3.21 Capoluogo	3	3	NO	NO
P1.4 Capoluogo	3-4	3-4	NO	NO
R3.9 Capoluogo	3-4	3-4	NO	SI
R3.22 Capoluogo	3	3	NO	NO
P1.11	3	2-3	NO	NO
T1.11 Lurisia	2	2-3	NO	NO
R4.6 I Viglioni	1-2	1-2	NO	NO
R4.4 Lurisia	2	2-3	NO	NO
R3.5 B.ta Dho	3	3	NO	NO
T2.3 Norea	3	3	NO	NO
R2 Norea	3	3	NO	NO
R2 Prea	3	3	NO	NO

5.4 Conclusioni

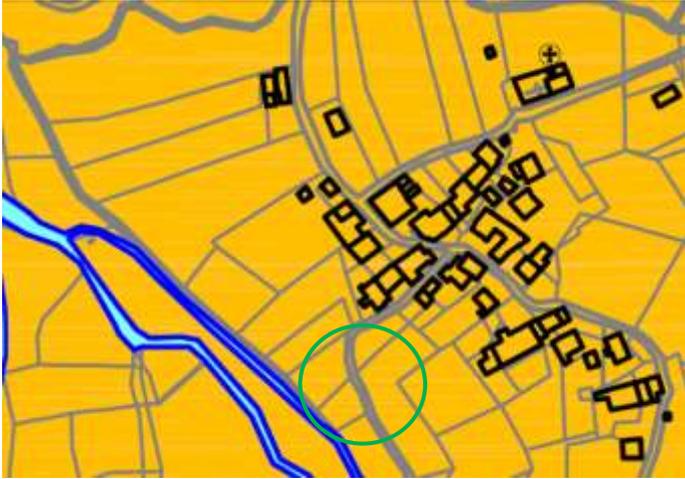
Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Roccaforte Mondovì risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica.



Area R2; R3.20; R3.21



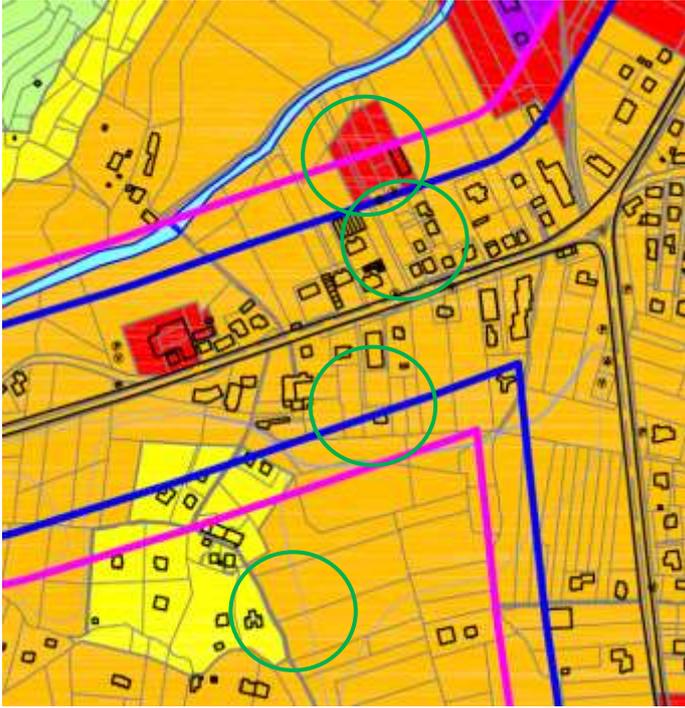
R4.4 a-b



Area R3.5



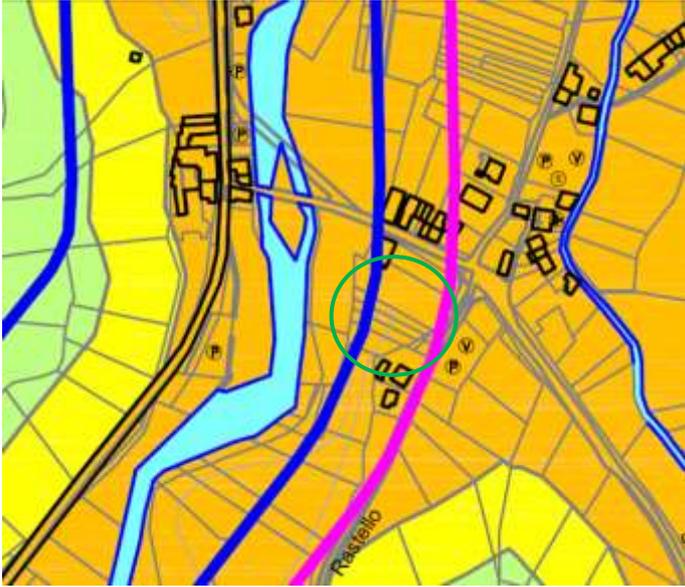
Area R2



Area P1.11, P1.4, R3.9; R3.22



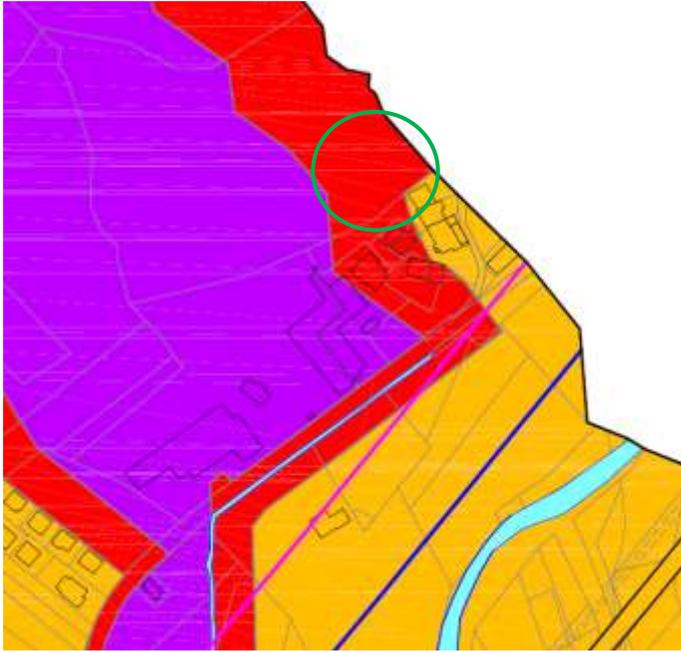
Area T1.11



Area T2.3



Area R4.6



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

-  Ricettore sensibile SCUOLA
-  Ricettore sensibile OSPEDALE, CASA DI CURA O DI RIPOSO
-  Laghi, corsi d'acqua
-  Aree da destinarsi a spettacolo a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto

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.

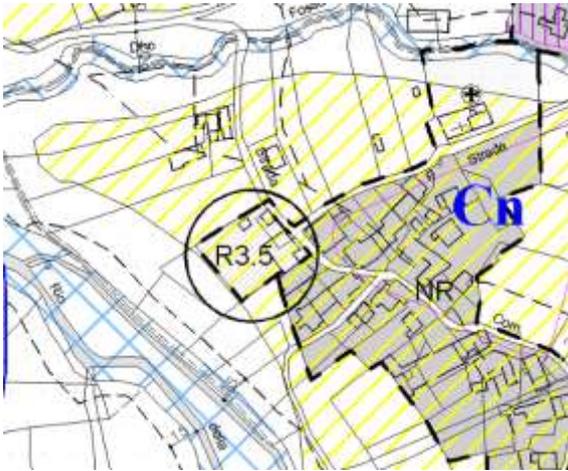
Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

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
R3.20	Residenziale	2	1
R3.5	Residenziale	2	2
R2	Residenziale	2	3
R3.9	Residenziale	1-2	4
P1.11	Produttiva	2	5
T2.3 / R2	Terziaria	2	6
R4.6	Residenziale	2	7
R3.21	Residenziale	1-2	1
R3.22	Residenziale	1-2	4



Stralcio 1 – area R3.20, R3.21



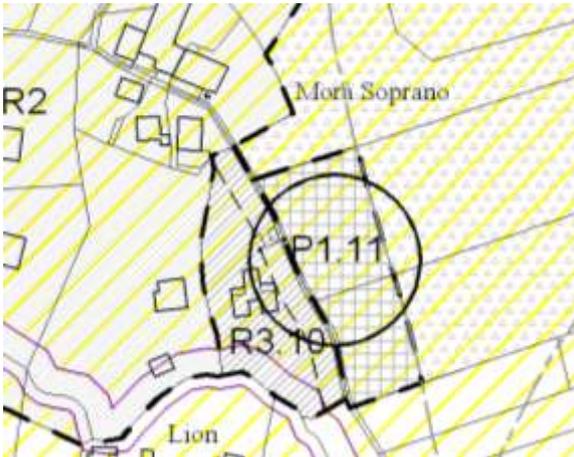
Stralcio 2 – area R3.5



Stralcio 3 – area R2



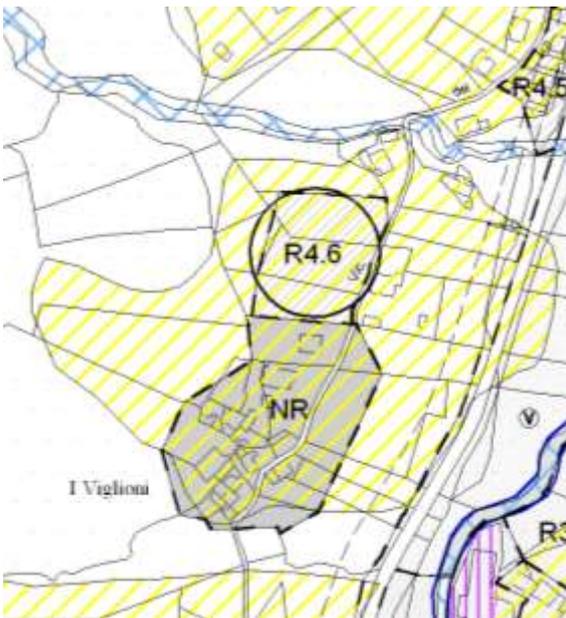
Stralcio 4 – area R3.9, R3.22



Stralcio 5 – area P1.11



Stralcio 6 – area T2.3



Stralcio 7 – area R4.6

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 adeguate strategie anti-terremoti.
	CLASSE III	Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedire l'utilizzo qualsiasi modifica, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalla N.T.A.
	CLASSE IIIa1	Porzioni di territorio a pericolosità elevata che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici tali da impedire l'utilizzo qualsiasi in edificato (classi spaziali, ove con elevata propensione al dissesto).
	CLASSE IIIa2	Porzioni di territorio non edificate caratterizzate da forme e di attività geomorfologica recente ed in sito (dinamica flusso laterale - distetti) a pericolosità molto elevata, non utilizzabili a 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. Hanno restrizioni, anziché un completamento mirato 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 adeguamento di tutto sottoposto. È vietato escludere 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 intervento di tutto sottoposto.

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:

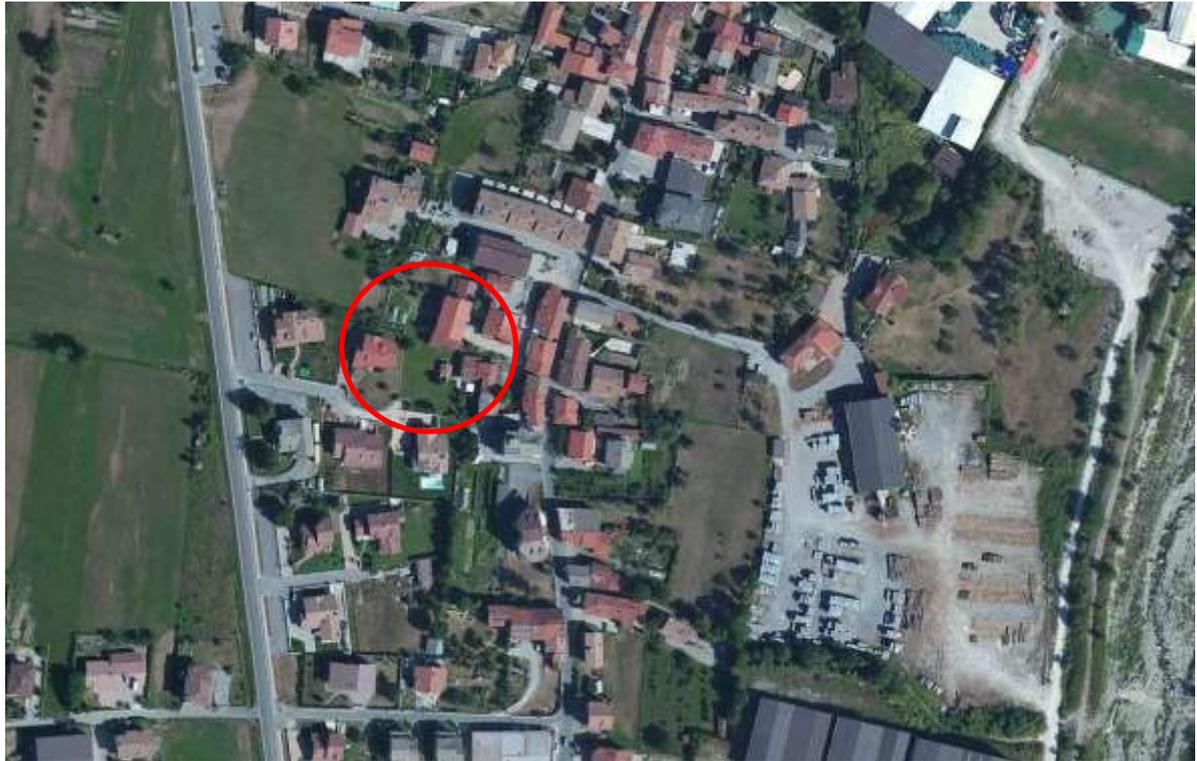
- 1) riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione delle perimetrazioni urbanistiche residenziali;
- 2) individuazione di nuova area turistico-ricettiva;
- 3) individuazione di lotti residenziali mediante trasferimento di volumetria;

- 4) modifica perimetri di aree esistenti per ridefinizione ambiti urbanistici ed inserimento aree di pertinenza;
- 5) individuazione di nuova area artigianale P1.11 e riduzione area P1.10;
- 6) aggiornamenti cartografici;
- 7) modifiche e precisazione di carattere normativo;

2.3 Analisi delle modifiche previste

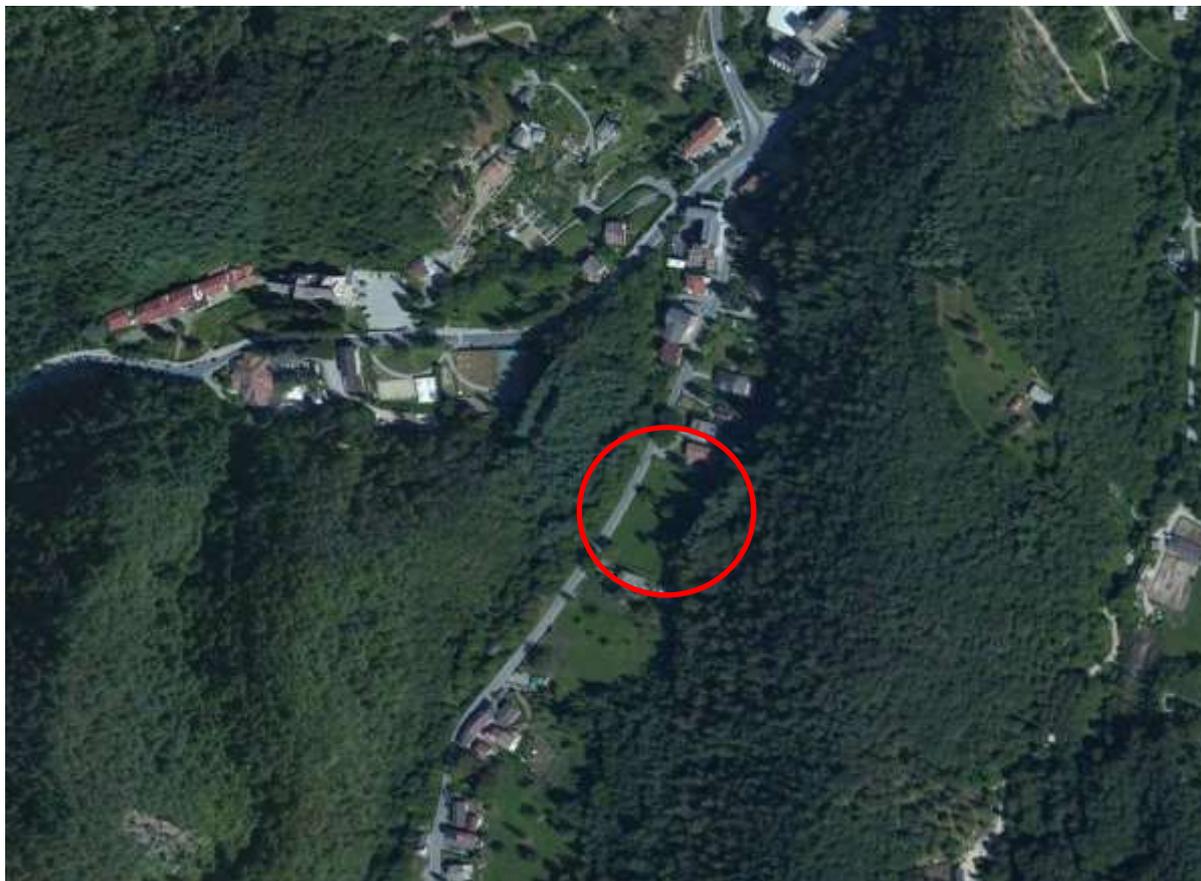
Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 16 del Comune di Roccaforte Mondovì, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare un'ampia tipologia di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. I settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso secondo destinazione d'uso dalle aree sono praticamente tutti, chi in modo maggiore chi minore, coinvolti: residenza, produttivo-artigianale, terziario-ricettivo, agricolo. Come si vedrà nel prosieguo gli ambiti, tra quelli enunciati, ove si hanno maggiori modifiche quello residenziale.

1) Riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione delle perimetrazioni urbanistiche residenziali

Proposta di variante	Oggetto: riduzione area residenziale R4.2 (1)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale	
<u>Localizzazione:</u> capoluogo	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 29 mapp. 647 – 653 – 656 - 493	
<u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di nuovo impianto R4.2	
<u>Destinazione in variante:</u> area residenziale satura R2	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> conservazione dello stato naturale con utilizzi pertinenziali alla residenza	
<u>Classificazione geologica:</u> Classe I di pericolosità geologica	
<u>Classificazione acustica:</u> Classe III	
<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: riduzione area residenziale R4.4 (1)



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

Localizzazione: località Lurisia (via degli Asili)

Identificativi catastali: Fg. 15 mapp. 187

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto (R4.4)

Destinazione in variante: area agricola di rispetto (E1)

Tipologia opere realizzabili in variante: conservazione dello stato naturale con utilizzi agricoli e similari

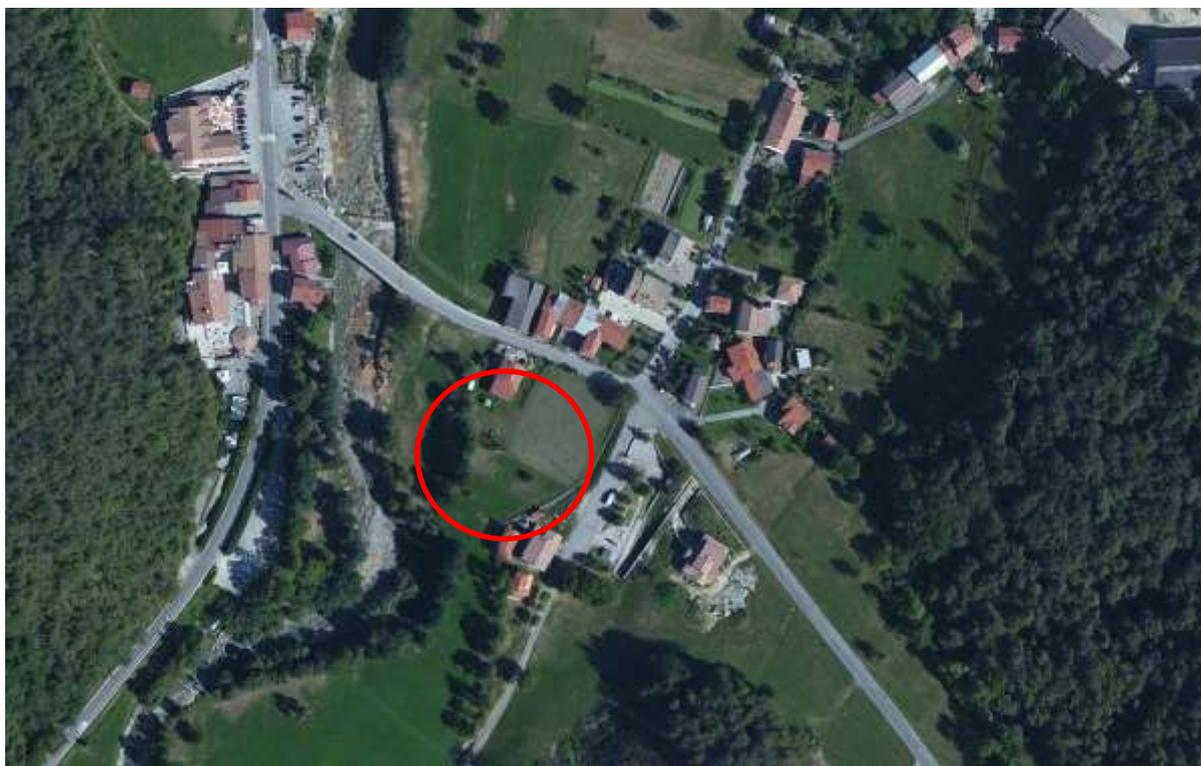
Classificazione geologica: Classe II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali (Galasso) in quanto nella fascia di 150 mt. dal corso del Rio degli Asili iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche

Proposta di variante

Oggetto: stralcio area residenziale R3.2 (1)



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

Localizzazione: località Norea (strada Comunale per b.ta Baracco)

Identificativi catastali: Fg. 41 mapp. 491, 559, 557 parte, 553 parte

Destinazione vigente: area residenziale di completamento (R3.2)

Destinazione in variante: area residenziale saturata e area ricettiva T2.3

Tipologia opere realizzabili in variante: conservazione dello stato naturale con utilizzi pertinenti alla residenza e edificazione a destinazione ricettiva

Classificazione geologica: Classe II-III di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali (Galasso) in quanto nella fascia di 150 mt. dal corso del Torrente Ellero iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche

Proposta di variante

Oggetto: stralcio area residenziale R3.4 (1)



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

Localizzazione: località Norea (strada comunale per B.ta Baracco)

Identificativi catastali: Fg. 41 mapp. 557 parte, 553 parte, 490

Destinazione vigente: area residenziale di completamento (R3.4)

Destinazione in variante: area turistico-ricettiva (T2.3)

Tipologia opere realizzabili in variante: edificazione ad uso turistico-ricettivo

Classificazione geologica: Classe II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali (Galasso) in quanto nella fascia di 150 mt. dal Corso del Torrente Ellero iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche

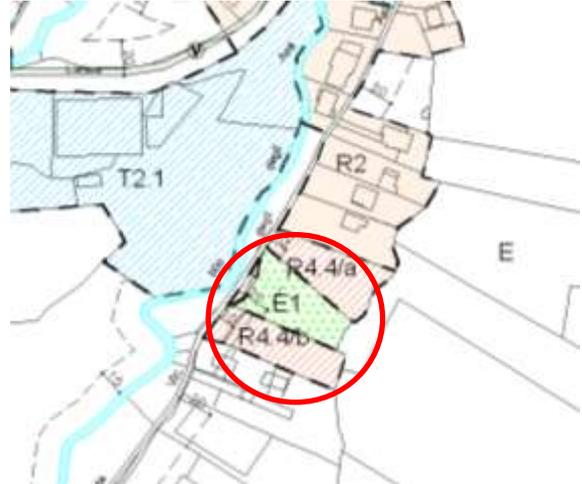
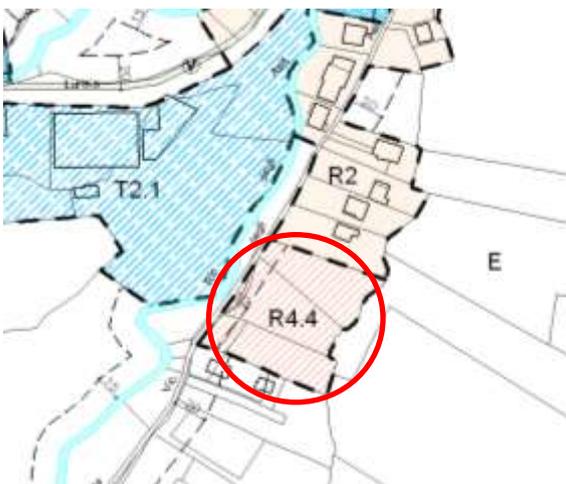
Le modifiche riunite al presente punto trattano tutte riduzioni più o meno consistenti di aree residenziali di completamento o di nuovo impianto con capacità edificatoria residua in quanto ancora inutilizzata e che pertanto viene meno con la modifica rientrando nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che può nuovamente gestirla. Nelle schede si sono descritte tutte le zone (4) sulle quali si è intervenuti suddividendole per localizzazione geografica. Ovviamente le riduzioni sono possibili in quanto le singole proprietà hanno espresso esplicita richiesta di rinuncia alla volumetria assegnata. Le motivazioni, ricordate accuratamente nella parte prima, sono diverse e connesse alle singole situazioni personali dei soggetti ma prevalentemente con un denominatore comune: la mancata prospettiva di uno sviluppo futuro dalle tempistiche medio-corte e soprattutto l'incertezza che avvenga effettivamente la trasformazione. Pertanto è comprensibile che alcuni operatori che si ritrovano un'area fabbricabile, soprattutto se di dimensioni consistenti, con una visione molto incerta di attuare il piano soggetti però ad una forte pressione fiscale, preferiscono rinunciare alla possibilità di mantenere in capo la capacità di piano per i propri terreni. Ovviamente, come più volte ripetuto, ciò è determinato dall'attuale periodo di ristagno economico, forse di vera e propria recessione, che si manifesta in modo evidente nel settore edile.

Sotto l'aspetto prettamente ambientale e paesaggistico tutti gli interventi (riduzione area R4.2 del capoluogo e R4.4 di Lurisia; stralcio delle aree R3.2 e R3.4 di Norea) determinano ricadute per le prime due, esclusivamente positive in quanto i terreni vengono riclassificati come aree residenziali prive di capacità edificatoria o quale area agricola di rispetto (E1). Ciò fa sì che si preservino questi ambiti dalla trasformazione edilizia a destinazione residenziale con tutte le conseguenze direttamente o indirettamente connesse. Inoltre si segnala che operando con procedimento di variante parziale non è possibile incrementare la capacità insediativa di piano. Ciò vuol dire che con l'iter di variante parziale si opera sempre, o quasi sempre, con azioni di compensazione perché i trasferimenti di volumetria si basano su tale principio. Ovviamente non sempre vi è una diretta corrispondenza di superficie, in quanto le zone hanno indici edificatori differenti, che comunque non si scostano molto, ma sicuramente il saldo volumetrico deve essere in pareggio o al massimo con volumi negativi il che implica avanzi di cubatura non ridistribuita. Questi casi di rilocalizzazione si vedranno in alcuni punti successivi. Per le due zone R3 di Borgata Norea invece si prevede una parziale modifica di destinazione d'uso, per una sua ridotta superficie di circa mq. 1.000, in zona turistico ricettiva e dunque confermandone la trasformazione edilizia. La superficie maggiore, come per l'area R4.2 del concentrico, di circa mq. 2.000 viene ad essere accorpata al contiguo ambito R2; pertanto valgono le considerazioni fatte precedentemente.

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



VARIATO

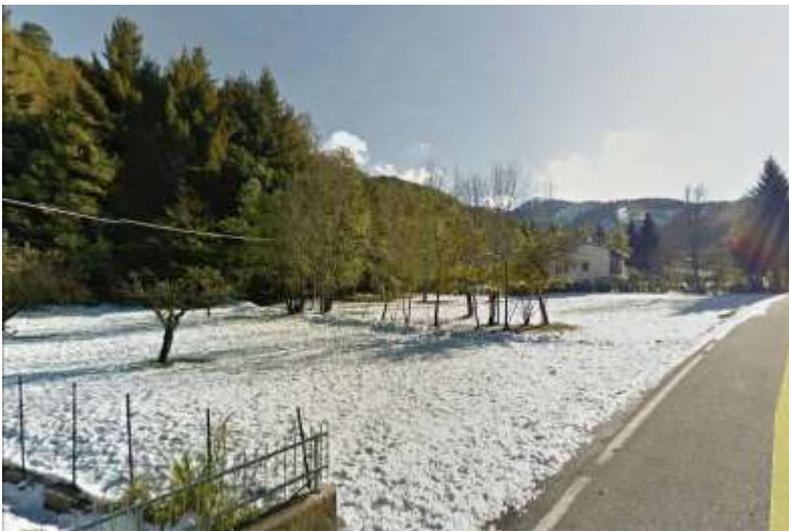


MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna,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

 impatto nullo o scarsamente rilevante  impatto medio  impatto elevato



R2

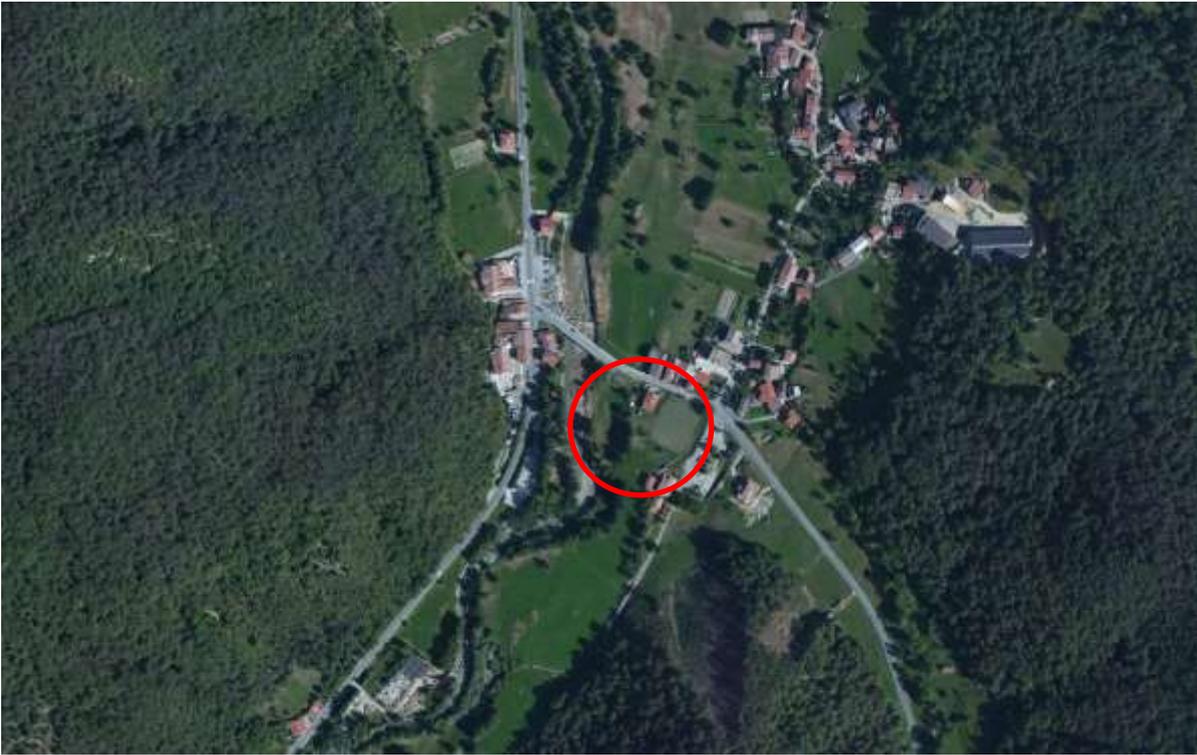


R4.4



R2

2) Individuazione di nuova area turistico-ricettiva

Proposta di variante	Oggetto: previsione area turistico-ricettiva (T2.3)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale	
<u>Localizzazione:</u> località Norea (strada comunale per B.ta Baracco)	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 41 mapp. 490, 557 parte, 553 parte	
<u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di completamento (R3.2 / R3.4)	
<u>Destinazione in variante:</u> area terziario – commerciale (T2.3)	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> edificazione con destinazione turistico-ricettiva (mq. 998)	
<u>Classificazione geologica:</u> Classe II 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 (Galasso) fascia di 150 mt. dal corso del Torrente Ellero iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche	

Per quanto riguarda le zone terziarie e più precisamente quelle a destinazione turistico-ricettiva, si provvede a descrivere l'unico intervento determinante una nuova previsione risultante essere strettamente connessa con alcuni dei punti descritti nel precedente raggruppamento (1). Infatti con la descrizione richiamata si è provveduto a stralciare due aree residenziali di completamento in previsione in località Norea identificate con sigla R3.2 e R3.4. In entrambe e due i casi le zone sono a tutt'oggi libere e pertanto con piena "capienza" edificatoria che, ancorché non sia ancora stata sfruttata, comporterebbe comunque la completa e definitiva trasformazione degli ambiti con la conseguente compromissione definitiva. Trattasi dunque di siti che sono considerabili previsionalmente compromessi e dunque un loro cambio di destinazione d'uso non determina nessuna eventuale ulteriore ricaduta negativa per gli aspetti ambientali con particolare eccezione sul consumo di suolo; infatti poco importa per quale utilizzo venga realizzata una struttura in qualsiasi caso la costruzione implica un mutamento del terreno pressoché irreversibile. Bisogna però segnalare un aspetto importante per il caso specifico proprio in merito alla modifica di tipologia dell'area e sulla sua nuova estensione. La sommatoria di superficie delle due aree ex residenziali ammontava a poco più di mq. 3.000, mentre la nuova area turistica è poco superiore ai mq. 1.000 con riconversione della restante quota (circa 2/3) in zona residenziale saturo (R2). Questa condizione potrebbe comportare ad una minor compromissione del terreno poiché un ambito R2 le possibilità edificatorie sono assolutamente limitate per impieghi accessori con ridotte superficie edificabili, venendo impiegate prevalentemente per utilizzi pertinenziali. In questo caso la proprietà ha già manifestato l'intenzione di impiegare questa superficie per realizzare delle strutture sportive connesse all'area ricettiva quale ad esempio un campo sportivo polivalente ed eventualmente di realizzare delle rimesse interrato. Pertanto paesaggisticamente non si ravvisano particolari problematiche non determinandosi consistenti modifiche dello stato dei luoghi, mentre ambientalmente si potrà presentare un grado di impermeabilizzazione di terreno che attualmente però potrebbe già avvenire e con un probabile maggiore grado d'incidenza. Sommarariamente dunque non si producono effetti negativi diversi da quelli previsti e valutati dallo strumento urbanistico vigente.

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni nelle norme di attuazione a seguito del procedimento di V.A.S.
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti già oggi determinato nel piano vigente
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito perturbano già oggetto di trasformazione nel P.R.G. vigente
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
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 Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato



T2.3

3) Individuazione di lotti residenziali mediante trasferimento di volumetria

Proposta di variante	Oggetto: previsione area residenziale R3.20 (3)
 An aerial photograph showing a residential area with several buildings and a road. A red circle highlights a specific lot in the center of the image. The surrounding area includes green fields, a road, and a forested hillside on the right.	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> zona sud del Concentrico (Via Valle Ellero) <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 29 mapp. 1.000 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale a capacità insediativa esaurita con parziale vincolo di verde pubblico <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento R3.20 (mc. 400) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> terreni liberi per l'espansione urbana <u>Classificazione geologica:</u> Classe II di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> classe IV <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: previsione area residenziale R3.21 (3)



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

Localizzazione: zona sud del Concentrico (Via Valle Ellero)

Identificativi catastali: Fg. 29 mapp. 44

Destinazione vigente: area agricola (E)

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R3.21 (mc. 400)

Tipologia opere realizzabili in variante: terreni liberi per l'espansione urbana

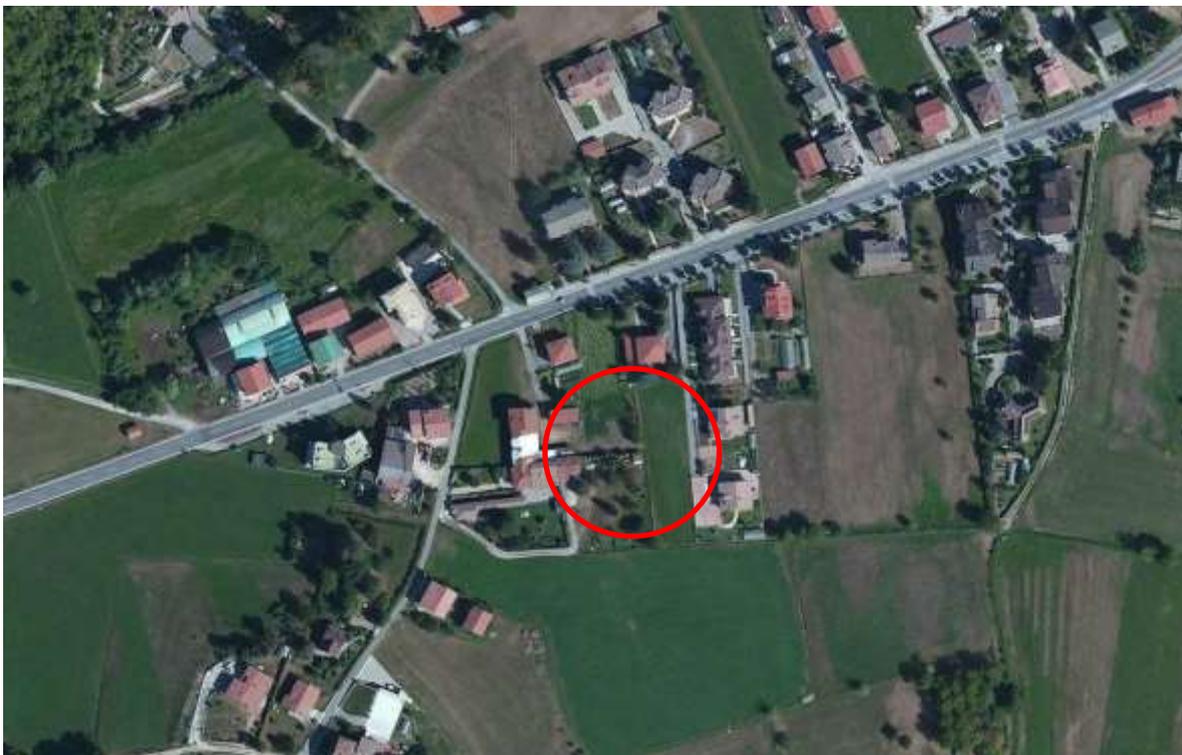
Classificazione geologica: Classe I - II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

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

Proposta di variante

Oggetto: previsione area residenziale R3.22 (3)



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

Localizzazione: zona ovest del Concentrico (Strada Provinciale n.5)

Identificativi catastali: Fg. 29 mapp. 357

Destinazione vigente: area agricola di salvaguardia (E1)

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R3.22 (mc. 400)

Tipologia opere realizzabili in variante: terreni liberi per l'espansione urbana

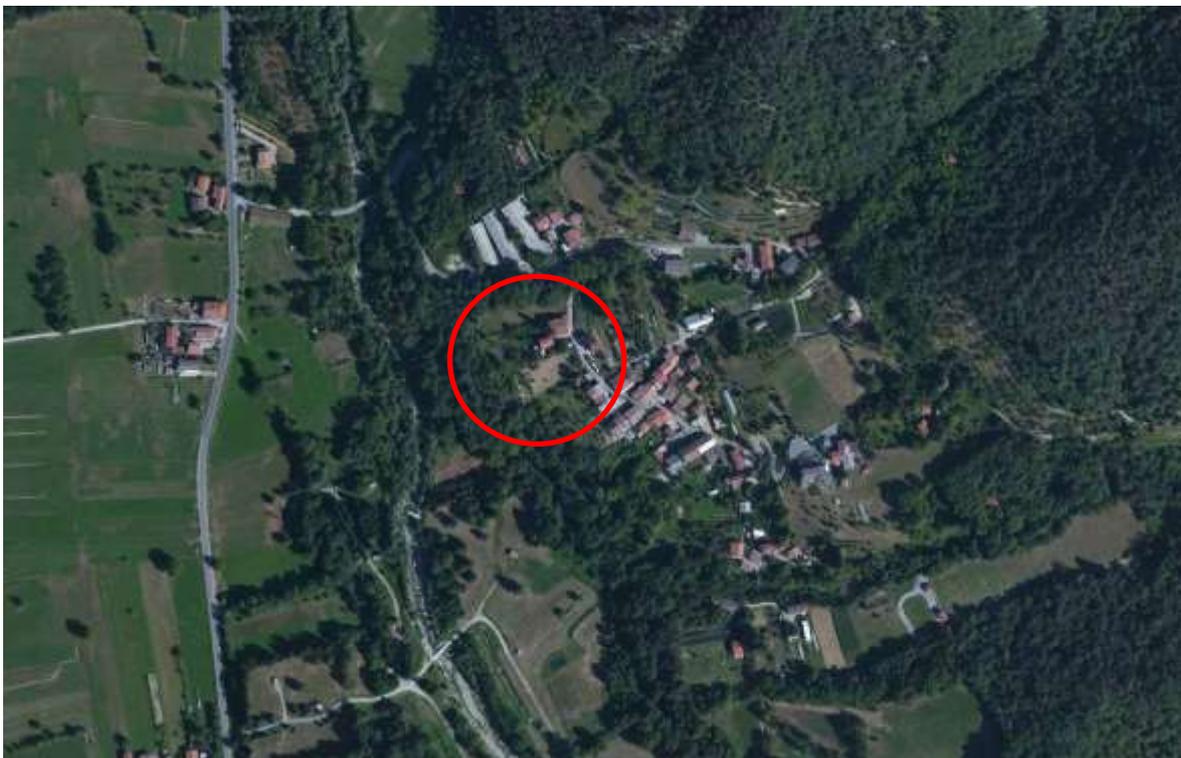
Classificazione geologica: Classe I - II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

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

Proposta di variante

Oggetto: previsione area residenziale R3.5 (3)



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

Localizzazione: Borgata Dho

Identificativi catastali: Fg.37 mapp. 173, 1205, 1206, 1163

Destinazione vigente: area agricola E e ambito di annucleamento rurale

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R3.5

Tipologia opere realizzabili in variante: terreni in parte già oggetto di edificazione con nuova assegnazione di capacità edificatoria mc 400

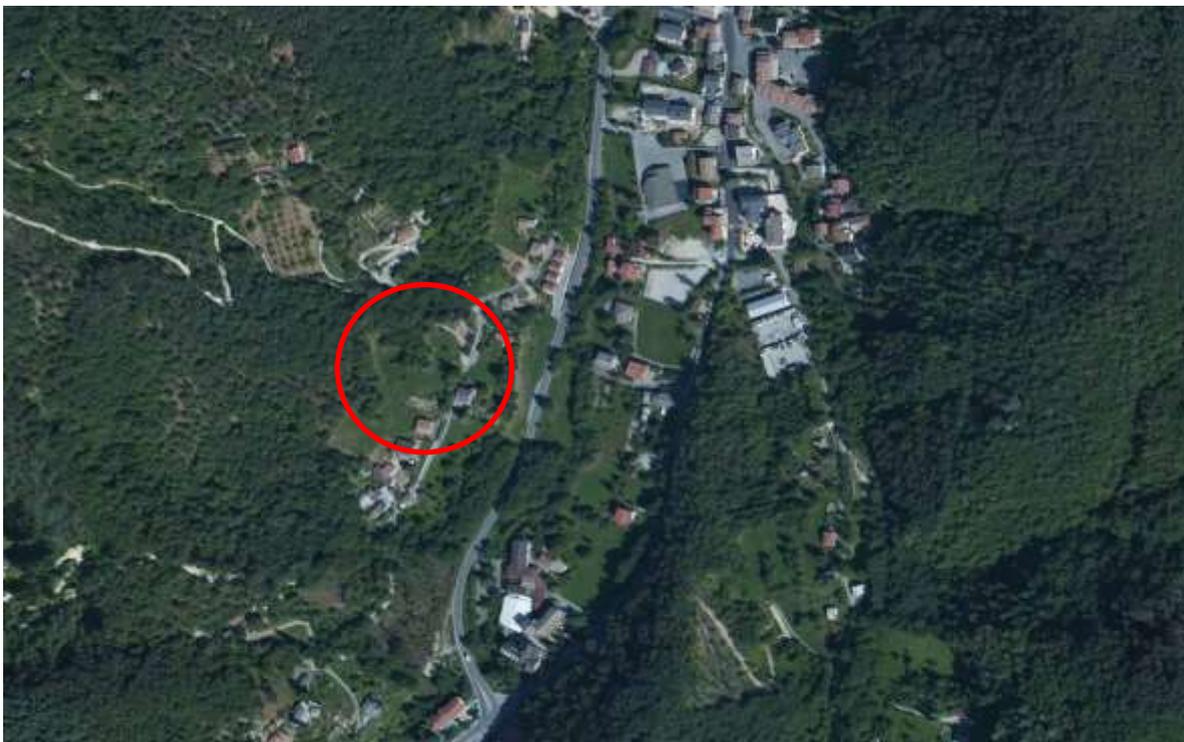
Classificazione geologica: Classe II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali (Galasso) in quanto nella fascia di 150 mt. dal corso del Torrente Ellero iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche

Proposta di variante

Oggetto: previsione area residenziale R4.6 (3)



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

Localizzazione: B.ta Viglioni (zona Lurisia)

Identificativi catastali: Fg. 16 mapp. 26 – 27 - 25

Destinazione vigente: area agricola E

Destinazione in variante: area residenziale di nuovo impianto R4.6

Tipologia opere realizzabili in variante: terreni oggetto di nuova edificazione con capacità edificatoria mc 1.175

Classificazione geologica: Classe II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali (Galasso) in quanto all'interno della fascia di 150 mt. da corso del Torrente Lurisia iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche

Come si può percepire dalle schede redatte per il presente punto, terzo della ripartizione proposta, la modifica riconduce alla tipologia connessa con l'individuazione di cinque nuove aree di completamento o nuovo impianto interessanti il tessuto edificato, sia dell'abitato di Roccaforte che i margini del nucleo di B.ta Rho e B.ta Viglioni. La consistenza quantitativa che contraddistingue le previsioni risulta essere del tutto simile a quanto presente in loco configurandosi in quattro casi come singolo lotto atto ad ospitare un edificio unifamiliare (con consistenza pari a 400 mc.), pertanto legato in modo diretto con le esigenze abitative famigliari; il quinto (B.ta Viglioni) è nuovamente, ancorché contraddistinto da una maggiore superficie con potenzialità di mc. 1175, caratterizzato da un'unica proprietà, già in possesso dell'area di "prelievo" di tale capacità edificatoria e di altri 800 mc. atti a soddisfare due della precedenti aree, costituita da diversi nuclei familiari e dunque nuovamente atta a soddisfare le esigenze familiari (la volumetria è utile per realizzare 2/3 abitazioni unifamiliari).

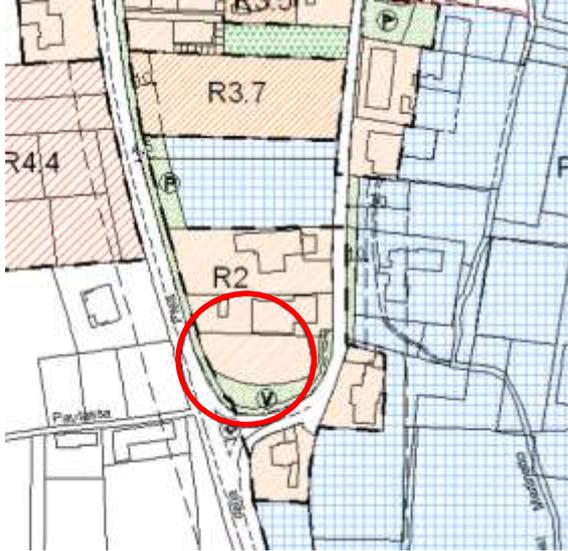
Come ricordato nelle precedenti descrizioni, ove si è affrontato il "discorso" volumetria sia per le operazioni di stralcio che di assegnazione, in sede di operazioni urbanistiche mediante procedimento di variante parziale ove si prevedono nuovi ambiti edificabili (presente caso), si opera sempre, eccezion fatta per deroghe previste dalla L.U.R. per casi di ridotta capacità edificatoria di piano nel quale sicuramente non si rientra per il Comune di Roccaforte Mondovì e difficilmente si verifica, con principio "compensativo". Infatti non è ammesso l'incremento della Capacità Insediativa Residenziale, pertanto di nuova volumetria edificabile con destinazione residenziale, ai sensi dell'art.17, c.5 della L.R. 56/72 e s.m.i.. Ciò vuol dire che per la capacità edificatoria attribuita alla zona inserita con la presente operazione si è provveduto, con questo e/o altri procedimenti di variante parziale, ad effettuare riduzioni o veri e propri stralci di aree. Evidentemente questa condizione operativa soddisfa un importante obiettivo di carattere ambientale che oggi viene perseguito sempre più nella pianificazione territoriale e che difficilmente si riesce a raggiungere quando si interviene nei piani regolatori in sede della loro formazione o variazione strutturale. Si può quindi ipotizzare che la variante sia praticamente a consumo zero di nuovo suolo; le minime variazioni in incremento e/o riduzione possono essere determinate dai differenti indici operanti nelle singole aree e da alcune previsioni in cui si assegnano volumetrie aggiuntive su aree già riconosciute quali ampliamenti.

Le tre proposte interessanti il Capoluogo di Roccaforte sono poste in stretta contiguità con il tessuto edificato esistente configurandosi a pieno come lotti interclusi, per due casi (R3.20 e R3.22), o di frangia (R3.21). La prima nuova zona proposta è localizzata a sud lungo Via Valle Ellero all'interno della zona residenziale a capacità insediativa esaurita R2 a oggi completamente attuata. Trattasi di un lotto di dimensioni medio piccole pari a 1134 mq. con una volumetria realizzabile di mc 400. La seconda area (R3.21) così come la terza (R3.22) hanno dimensioni pressoché identiche alla precedente (rispettivamente di mq. 1.500 e mq. 2.147) con l'assegnazione della medesima capacità edificatoria di mc. 400. L'area R3.21, ubicata poco distante dalla R.20 precedentemente descritta in quanto posta lungo il lato opposto della viabilità provinciale che conduce a Prea, determina effettivamente una compromissione parziale di una superficie destinata all'attività agricola in

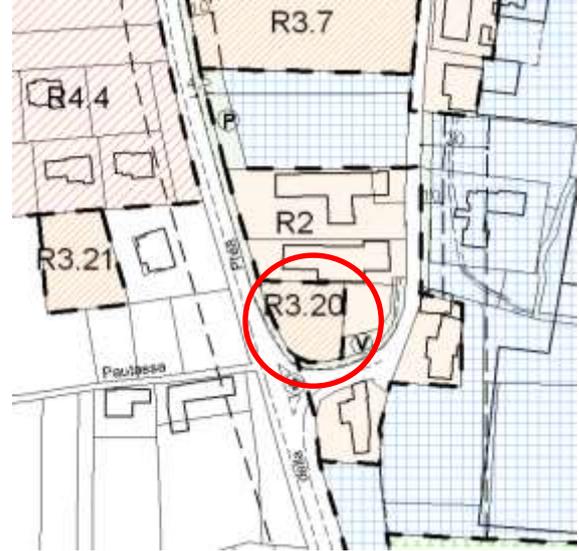
quanto zona di confine tra le aree urbane e quelle vocate a tale destinazione. Ciò detto la limitata estensione ed il stretto rapporto, confinante su due lati con strutture residenziali, con l'urbanizzato fanno sì di reputare la scelta coerente con i principi pianificatori. La terza scelta (R3.22) trova soddisfazione attraverso la trasformazione di un'area agricola di rispetto E1, dunque occupando un sito che lo strumento urbanistico vigente individua come superficie atta alla conservazione dello stato dei luoghi al fine di evitare l'insediarsi di attività incongrue o incompatibili con la residenza per consentire lo sviluppo di quest'ultima; pertanto la scelta completa e perfezione la previsione di piano dandone attuazione. Per il lotto specifico poi non si rilevano particolari criticità dato che si caratterizza come "lingua" di terreno che s'incunea all'interno delle aree residenziali di recente e nuova edificazione, perdendo in modo inequivocabile la valenza ed i connotati agricoli e di naturalità. Spostandosi al di fuori del concentrico si ha la quarta previsione (R3.5 di mq. 1418 con mc. 400 realizzabili) ricavata variando parte dell'edificato A.R. di B.ta Dho interessando solo parte della zona agricola limitrofa riqualificando dei terreni sui quali è attualmente già prevista dall'edificazione in condizione di conservazione fatiscenti e dunque migliorando e riqualificando le valenze paesaggistiche del Nucleo. La quinta ed ultima area (R4.6) di superficie maggiore (circa mq. 3.500 con un volume di mc. 1175) è posta ai margini del nucleo rurale Viglioni costituendone un vero e proprio ampliamento di questo e dunque determinando una trasformazione di nuovo suolo. Così come richiesto dalla normativa regionale si opera in ambito territoriale urbanizzato con la presenza delle opere primarie e delle principali infrastrutture alle quali occorrerà effettuare i singoli allacci. Ciò vuol dire che i servizi primari sono presenti e non occorrerà prevederne di nuovi. Anche gli impianti di adduzione dell'acqua e dello smaltimento sono idoneamente dimensionati dato proprio dal fatto che non si prevedono volumetrie aggiuntive ma sostanzialmente delle rilocalizzazioni di previsioni vigenti. Valutando l'aspetto paesaggistico si può evidenziare che ci si trovi ad operare sui "bordi" urbani per i quali occorrono delle cautele così da evitare o comunque limitare le ricadute negative. Come primo accorgimento utile vi sono sicuramente i parametri edificatori che sono compatibili con quelli delle zone confinanti così da mantenere un'omogeneità urbano/edificatoria e che consentano di realizzare un'edilizia dalle dimensioni contenute sia in termini di quantità legata alla consistenza sia che di sviluppo in senso verticale.

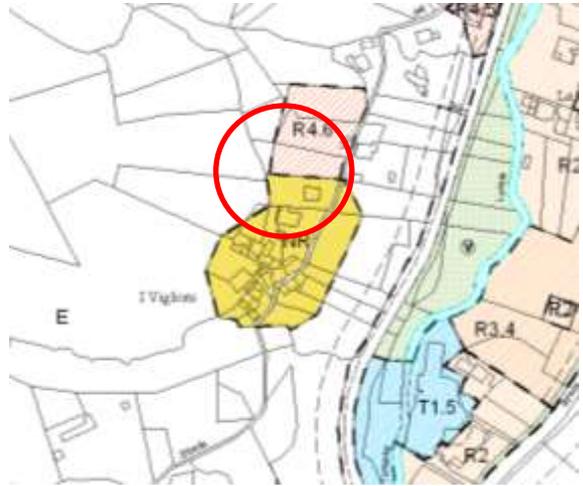
Il corretto dimensionamento è dunque un primo importante fattore che deve essere valutato obbligatoriamente nella fase di pianificazione. Seguono poi l'introduzione di normative e disposizioni puntuali proprio con l'obiettivo di perseguire la sostenibilità ambientale e paesaggistica atta a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo ed ove occorre e sia fattibile di carattere compensativo. Per la presente variante si è detto che le compensazioni quantitative sono "d'obbligo" e dunque attuate. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevederà a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità. Tra queste si potranno avere la tutela ed il ripristino della risorsa idrica, del suolo, l'utilizzo del "verde" come elemento connettivo e di filtro, accorgimenti costruttivi, ecc..

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



VARIATO





MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche con possibilità di introdurre accorgimenti in seguito alla procedura di V.A.S.
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito perturbano con eventuali integrazioni normative a seguito del procedimento di V.A.S.
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
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 Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante  impatto medio  impatto elevato



R3.20



R3.21



R3.22

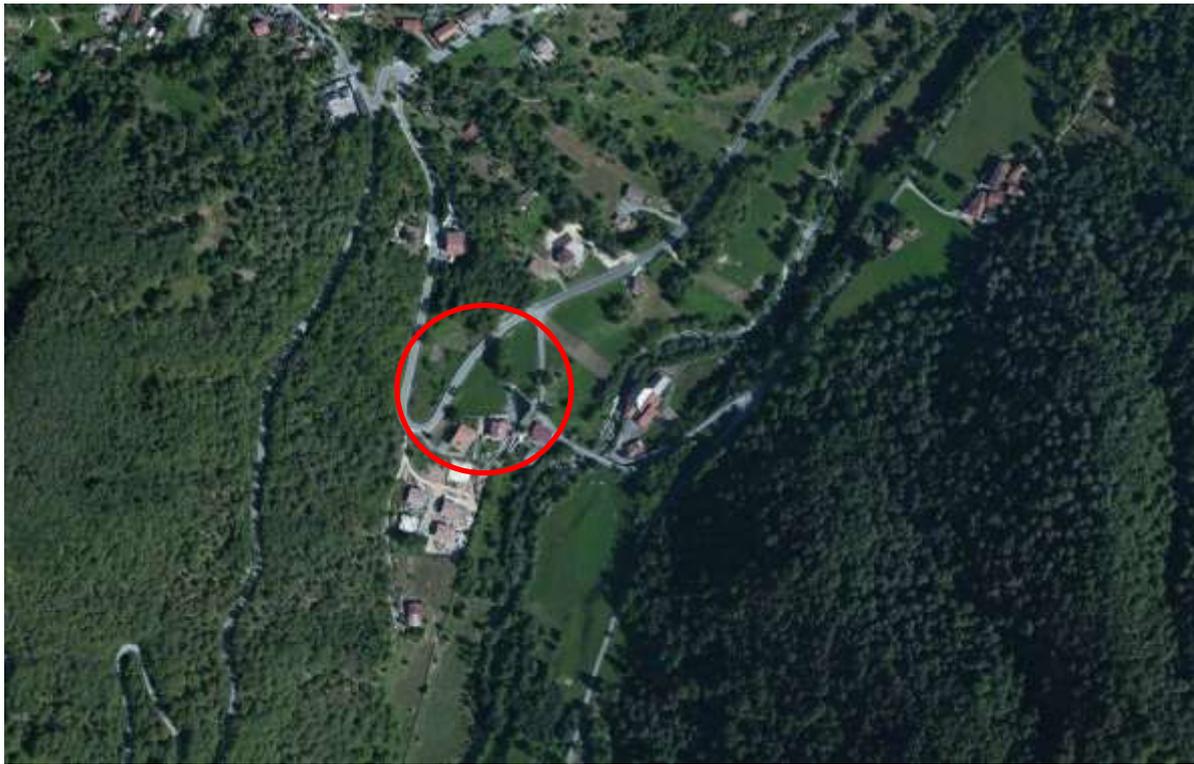


R3.5



R4.6

4 Modifica perimetrazioni di aree esistenti per ridefinizione ambiti urbanistici e/o inserimento aree di pertinenza

Proposta di variante	Oggetto: ampliamento area residenziale satura a Prea (4)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Località Prea - Zona Molino <u>Identificativi catastali:</u> Fg.49 mapp. 171 – 172 – 173 - 195 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale esistente con capacità edificatoria satura (R2) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> area pertinenziale senza capacità edificatoria residenziale ma con possibilità di realizzare strutture accessorie <u>Classificazione geologica:</u> Classe II 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 (Galasso) in quanto all'interno della fascia di mt. 150 dal Corso del Torrente Ellero iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche	

Proposta di variante

Oggetto: modifica delimitazione tra gli ambiti R2, R3.9 e P1.4 del Concentrico (4)



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

Localizzazione: capoluogo (S.P.5)

Identificativi catastali: Fg. 21 mapp. 163, 276, 263, 193

Destinazione vigente: area residenziale di completamento (R3.9) area residenziale satura (R2), area produttiva (P1.4)

Destinazione in variante: area residenziale di completamento (R3.9), area produttiva (P1.4)

Tipologia opere realizzabili in variante: edificazione residenziale e produttiva senza incrementi volumetrici o di S.U.L.

Classificazione geologica: Classe I-II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III - IV

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali (Galasso) in quanto nella fascia di mt. 150 dal Corso del Torrente Lurisia iscritto nel Testo Unico delle Acque Pubbliche

Come altra tipologia d'intervento che interessa l'ambito residenziale si prevede di intervenire in due distinti ambiti territoriali al fine di ridefinire alcune perimetrazioni di zonizzazione urbanistica al fine di anettere alle singole aree terreni pertinenziali facenti parte di una medesima proprietà utili per addivenire ad una migliore gestione di queste. Si precisa sin da subito che nessuna delle due previsioni determina incrementi della capacità insediativa di piano (C.I.R.) e dunque non generando volumi a destinazione residenziale aggiuntivi. Nel primo caso si intende ampliare l'area a capacità insediativa esaurita di recente edificazione (R2) ubicata a valle dell'abitato di Prea lungo la Strada Provinciale 272 all'altezza dell'intersezione con la diramazione della strada per B.ta Rastello conducente in alta Valle Ellero. Nelle zone in questione si possono riscontrare diversi fabbricati che assieme a quelli di recente edificazione posti in contiguità, determinano un nuovo nucleo che anticipa il borgo vero e proprio, con caratteri storici di valenza storico paesaggistica, di Prea (zona R1.2). Stabilito che l'intervento interessa esclusivamente la zona R2, che per propria qualifica normativa non possiede nuova capacità edificatoria (volumetria), trascurando l'ambito R4.1 di nuovo impianto, in quanto dotato delle necessarie previsioni urbanistiche che l'hanno reso sufficientemente "dotato" vista anche la sua piena trasformazione, si provvede a fornire i dati quantitativi della modifica. La variazione della perimetrazione d'ambito nasce dalla necessità di ricomprendere all'interno di questo alcuni terreni confinanti (incremento di mq. 808), espandendosi in direzione nord lambendo la viabilità provinciale, poiché pertinenza di un fabbricato residenziale confinante che necessita di realizzare strutture accessorie oltre che utilizzare la superficie come ulteriori "sfogo". Nel normato di P.R.G. è infatti previsto che gli ambiti R2 possano essere soggetti ad edificazione di strutture accessorie, quali autorimesse e depositi, con dei limiti quantitativi e dimensionali massimi. Tra questi parametri vi è per esempio l'imposizione dell'altezza massima fissata in mt. 2,50 misurata alla gronda ed il rispetto del parametro inerente al rapporto di copertura complessivo del 40% (computando dunque anche altri edifici posti sull'area compreso quello residenziale). E' infatti, visto l'ambito territoriale del Comune, una delle principali priorità connesse alla residenza la possibilità di avere dei ricoveri per i vari mezzi con una minima superficie atta a soddisfare anche necessità secondarie quali ricoveri attrezzi, etc. Con una modifica, introdotta sempre con la presente variante e di seguito descritta, si è poi intervenuti per ricercare una migliore applicazione del normato di P.R.G. afferente proprio la realizzazione delle autorimesse in zona R2; in particolare sono stati introdotti accorgimenti che ne migliorino l'inserimento ambientale e la qualità architettonica. Le ricadute ambientali della previsione sono dunque strettamente limitate e connesse ad un parziale consumo di suolo per gli usi precisati su terreni che non presentano particolari connotati di naturalità e valenza agronomiche poiché definibili come reliquati di modesta estensione ricompresi tra diverse strutture viarie la zona residenziale ed un canale un tempo utilizzato per una struttura Molino.

Nella seconda modifica invece non si può assolutamente parlare di consumo di suolo, nemmeno parziale con utilizzi accessori come per il caso precedente, in quanto le varie modifiche di confine degli ambiti interessati agiscano su terreni attualmente edificati o per i quali lo strumento urbanistico concede dell'edificazione. Per precisione si provvede a ri-

definire, ampliandola (di circa mq. 1.450) l'estensione dell'area residenziale di completamento R3.9 posta lungo via Provinciale all'interno dell'abitato di Roccaforte Mondovì. Le necessità manifestate dalla proprietà è legata esclusivamente alla ricerca di una migliore e più normale gestione planimetrica dell'area in quanto attualmente risulta essere fortemente condizionata dalla sua conformazione geometrica presentante un'estensione di forma rettangolare ma con irregolarità derivanti da espansioni degli ambiti confinanti. In particolare la zona residenziale satura R2 determina un considerevole restringimento sul lato est e sud poiché ricomprende un edificio con carattere residenziale, mentre verso nord si può intravedere una parziale "intromissione" dell'abitato produttivo (P1.4) con la presenza di un'area per servizi pubblici che si incunea nuovamente all'interno della regolarità geometrica dell'area R3. La volumetria attualmente assentita dal piano vigente nell'ambito di completamento (mc. 1.422) risulta essere assolutamente sufficiente, anzi proprio per un suo sfruttamento maggiormente funzionale ed appropriato, anche in considerazione del tessuto edificato circostante, è stata formalizzata la richiesta di maggiore superficie. Operativamente viene ad essere ricompreso l'edificio posto in fregio alla viabilità provinciale, con antistante superficie per servizi pubblici destinati a verde, attualmente ricompreso in zona R2 descritto precedentemente e contemporaneamente estendere verso nord l'attuale limite andando inevitabilmente ad interessare, riducendola, la zona produttiva. Secondo quanto detto la capacità insediativa di piano rimane inalterata rispetto a quella vigente (generata dal volume in previsione a cui si somma quello del fabbricato esistente) redistribuendola su una maggiore superficie. Contemporaneamente però si determina una contrazione di circa 950 mq. dell'area P1.4 che vengono eliminati e rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale per soddisfare differenti necessità; a tal proposito si rimanda ad un successivo punto.

Sommariamente le ricadute ambientali delle previsioni descritte al presente punto sono di modesta entità e irrisolvibili comunque per il primo dei due analizzati (zona R2 Prea).

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE si ha un limitato consumo di superficie in ambito Residenziale saturo
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 limitata estensione 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 data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante  impatto medio  impatto elevato



5) Individuazione nuova area artigianale P1.11 e riduzione area P1.10

Proposta di variante	Oggetto: individuazione area produttiva P1.11 (5)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> zona ovest del Concentrico (Località Marà Soprano) <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 29 mapp. 67 - 75 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola E <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva di completamento <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> terreni liberi aventi capacità edificatoria per fini artigianali <u>Classificazione geologica:</u> Classe II di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: riduzione area produttiva P1.10 (5)



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

Localizzazione: zona nord del territorio comunale (Località Rulfi)

Identificativi catastali: Fg.22 mapp. 18p.

Destinazione vigente: area agricola produttiva PE

Destinazione in variante: area estrattiva

Tipologia opere realizzabili in variante: terreni in parte già oggetto di edificazione o interessati da attività di cava

Classificazione geologica: Classe II-III di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe IV

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

In stretta analogia a quanto descritto per le precedenti modifiche raggruppate al secondo punto dell'elenco con il quale si è organizzata la presente parte seconda, interessanti l'ambito esclusivamente residenziale, anche in questo caso si prevede di individuare una nuova area nella quale consentire la realizzazione di strutture che assumono destinazione artigianale. Parallelamente si procede a ridimensionare, in diminuzione, un'altra zona produttiva attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e classificata con la sigla P1.10. Partendo dalla descrizione di quest'ultima, localizzata con precedente variante parziale ai margini della Borgata "I Rulfi" all'estremo nord est del territorio comunale proprio a confine con i limiti amministrativi con il Comune di Villanova Mondovì, si è valutata l'opportunità di porre mano all'attuale individuazione della sua perimetrazione al fine di ridurre l'estensione in direzione nord. Questa scelta è scaturita da alcuni approfondimenti condotti in sede di valutazione necessaria per la successiva alienazione dell'area, dai quali è emerso che una discreta superficie risulta essere caratterizzata da una conformazione orografica particolarmente irta che pregiudica in modo sostanziale le sue possibilità di trasformazione. Ancorché risulti necessario possedere una superficie fondiaria doppia rispetto alle possibilità di effettiva edificazione (rapporto di copertura del 50%), dunque la consistenza territoriale deve essere ancora superiore, richiedendo l'inclusione nell'area di superfici che poi non saranno interessate dalla fabbricazione, a tutt'oggi l'individuazione potrebbe risultare effettivamente abbondante. Data poi la vicinanza con abitazioni civili e rurali sicuramente si ricerca un contenimento della destinazione connessa all'area; a tal proposito risulta indispensabile ricordare che in sede pianificatoria previsionale si è imposto, con specificazione normativa nella tabella di zona di riferimento, una limitazione per gli usi in questa assenti configurabili come strutture di deposito, magazzino, rimessaggio etc. dunque compatibili con l'attigua area N.R. In sintesi con la presente variante si attua una riduzione dell'area P1.10 pari a mq. 564 riconducendo la superficie in diminuzione nell'attigua zona PE1.

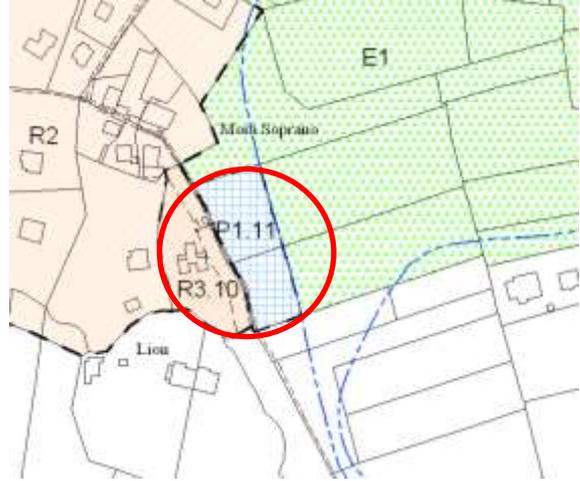
Il secondo intervento, come anticipato e sintetizzato nella precedente scheda, consiste nel prevedere una nuova area artigianale, si rimarca questo termine che appositamente viene impiegato per differenziare immediatamente l'effettiva destinazione dell'area delle generiche zone produttive sulle quali è dunque ammessa una maggiore possibilità di attività insediabili, all'interno dell'ambito del Capoluogo di Roccaforte e più specificatamente al margine occidentale posto a confine con la zona residenziale a capacità esaurita R2 e quella di completamento R3.10 di località Marà Soprano. I terreni oggetto di previsione fanno parte di un più vasto ambito oggi individuato come area agricola di rispetto E1, riconosciuta con fini programmatori di strutture agricole, dunque individuata proprio per consentire le future e necessarie espansioni dell'urbanizzato. Aspetto importante è l'assoluta compatibilità dell'area in oggetto con le confinanti aree a vocazione residenziale. Infatti ammettendo l'insediamento di soggetti configurabili quali artigiani si impedisce la localizzazione di aziende che possono produrre criticità in tal senso. Nel caso specifico per la scelta è ancora più sostenibile o razionale in quanto si conosce già l'attività che si andrà ad insediare legata alla produzione, ed in modo particolare alla stagionatura, dei prosciutti. Infatti attualmente la sede operativa, divenuta dimensionalmente insufficiente

dato l'incremento della produzione che si è evidenziato nell'ultimo periodo, è posta all'interno di un ambito residenziale quale attività compatibile non nociva e molesta. Ciò detto si possono considerare pienamente soddisfatte le considerazioni interessanti questi aspetti indubbiamente importanti per una pianificazione corretta e sostenibile. Venendo ad analizzare altre variabili afferenti alla "sfera" qui valutata si deve sicuramente mettere in evidenza un aspetto, forse l'unico e sicuramente quello più consistente, l'inevitabile consumo di nuovo suolo attualmente impiegato per fini agricoli. Come anticipato trattasi di una zona che urbanisticamente risulta essere stata programmata per una sua futura trasformazione (ambito E1 di rispetto). In particolare poi si ricorda uno dei principi fondamentali delle procedure di variante parziale, ovvero la possibilità di rilocalizzare delle previsioni da ambiti ove non vi siano più le condizioni o siano mutate le esigenze ad altri, come il presente caso, per i quali si sia presentata un'effettiva necessità e comunque ove l'Amministrazione abbia riscontrato esservi particolari condizioni che le rendono idonei. A differenza del settore residenziale nel quale non sono di norma consentiti incrementi di C.I.R. (salvo casi particolari difficilmente riscontrabili), per le aree produttive la L.U.R. concede la possibilità di effettuare alcune previsioni sfruttando l'incremento massimo del 6% della dotazione totale delle aree aventi tale destinazione. Venendo al caso specifico della presente area P1.11, si intende riconoscere una zona pari a mq. 3.206 di superficie territoriale che è in parte compensata dalle riduzioni effettuate, sempre con il medesimo procedimento, nelle aree P1.10 e P1.4 descritte precedentemente per una superficie complessiva di mq. 1.188. La differenza viene soddisfatta sfruttando il residuo in disponibilità generato, per l'appunto, dalla quota del 6% precedentemente descritta e da riduzioni effettuate con altre varianti parziali approvate sino ad oggi. Per una migliore precisione si può affermare che non si "intacca" la quota prevista ex lege ma si utilizza la superficie che deriva, dalle precedenti riduzioni. Questo significa che la previsione, nella sommatoria dei procedimenti urbanistici non comporta un effettivo consumo di suolo perché è totalmente compensata da altri stralci. Per quanto riferibile poi all'edificazione vera e propria anche in questo caso si vede come le ricadute possano considerarsi ridotte. Infatti con conformazione del terreno presentante una discreta pendenza impone di realizzare, anche per economicità, strutture parzialmente o totalmente interrato limitando pertanto di molto l'impatto paesaggistico che queste potrebbero determinare. Queste dovranno poi rispettare i requisiti di sostenibilità previsti per legge in materia di rendimento energetico, mentre per l'introduzione di eventuali specifiche misure di mitigazione si potrà introdurre un disposto normativo puntuale che terrà in considerazione tutte le valutazioni e rilievi formulati dai soggetti con competenze in materia ambientale consultabili nella fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione a seguito della procedura di V.A.S.
Suolo		NECESSARIE consumo di superficie limitata derivante in parte da riduzioni mitigabile eventualmente con minimi accorgimenti derivanti dalla procedura di V.A.S.
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		NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito perturbano con previsione di eventuali integrazioni normative a seguito della procedura di V.A.S.
Patrimonio Culturale		NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito perturbano con previsione di eventuali integrazioni normative a seguito della procedura di V.A.S.
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
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 data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante

 impatto medio

 impatto elevato



6) Aggiornamenti cartografici

Come compiutamente descritto nella parte prima del presente documento, in questo punto non si introduce alcuna nuova previsione ma si provvede ad aggiornare unicamente gli elaborati grafici di piano al fine di riportare con maggiore esattezza quelle che sono le effettive situazioni in essere. Si prevedono alcuni aggiornamenti della base catastale per le aree oggetto di intervento riportando i nuovi fabbricati oggetto di recente edificazione così come l'adeguamento di alcune infrastrutture, ma soprattutto vengono recepite le due modifiche apportate con le cosiddette "varianti non varianti" (art. 17, c. 12 della L.U.R.) che il comune ha predisposto recentemente (2015) al fine di integrare la documentazione di P.R.G. in modo tale da avere una "struttura" pianificatoria sempre aggiornata e dunque efficiente sia per l'Ufficio Tecnico Comunale che per chi la debba consultare.

Ovviamente essendo delle azioni che prendono atto di stati in essere già realizzati o comunque in previsione, non hanno ricadute ambientali di sorta in quanto non si configurano come previsioni. Comunque trattasi di elementi minimali che si possono ritenere trascurabili che sicuramente non producono alcun tipo di variazione quantitativa previsionale e pertanto non determina alcuna verifica di carattere urbanistico.

Trattandosi prevalentemente di aggiornamenti di carattere catastale risulta difficile produrre un'esatta e dettagliata elencazione delle singole variazioni che interessano evidentemente l'intero territorio comunale. Indubbiamente le principali modifiche si avranno all'interno delle aree con maggiore concentrazione di edificazione perché gli ambiti maggiormente soggetti alle trasformazioni. Evidentemente, se è pur vero che uno degli obiettivi di piano è quello di fornire dei dati che siano aggiornati, risulta impossibile mantenere la cartografia aggiornata in "tempo reale" in quanto questa operazione la si può compiere ogni qual volta si metta mano al P.R.G. Sicuramente un mancato aggiornamento può rendere eventualmente più difficoltosa la consultazione della cartografia senza però produrne una sua inefficienza e soprattutto non preclude alcuna applicazione di quanto previsto. Pertanto è un atto dovuto ma non determinante per una corretta applicazione dello strumento urbanistico.

In ultimo si precisa ancora che tra gli aggiornamenti cartografici si ricomprende anche la modifica di riconoscimento dell'area a parcheggio prevista, già presente, a servizio della struttura per anziani (casa di riposo) posta lungo la S.P. di collegamento tra il Capoluogo e il Colletto, così come dei terreni retrostanti destinati a verde quale pertinenza. In entrambe e due i casi le superfici vengono ad essere idoneamente riconosciute sulla cartografia senza che si determinino anche in questo caso incrementi di superfici o volumi. Trattasi dunque di una semplice presa d'atto di una situazione in essere rientrante nella presente classificazione.

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
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 poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti e non si prevedono ricadute sulla componente
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

7) Modifiche e precisazioni di carattere normativo

Al presente punto si raggruppano le modifiche di carattere normativo che sono state introdotte con la presente variante atte a puntualizzare alcuni aspetti connessi con una singola zona di piano regolatore o per migliorare l'applicazione di un disposto vigente afferente ad uno specifico ambito territoriale. Come si vedrà nel prosieguo questi interventi hanno ricadute ambientali pressoché nulle in quanto non originano previsioni aggiuntive a quanto oggi previsto a livello di consumo di suolo ed anzi per una delle due si possono riscontrare effetti positivi.

Come prima modifica si prevede nell'integrare l'art. 12 delle Norme di Attuazione e più precisamente intervenendo esclusivamente al quinto comma ove sono regolamentati, per la zona specifica, alcuni parametri per la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per uso autorimessa o deposito. Infatti nel normato richiamato è fissato esclusivamente il limite di superficie assentita che non può superare il rapporto di copertura fissato nel limite del 40% del lotto. Evidentemente se sull'area oggetto di previsione di una tale struttura risultano esservi altri fabbricati, compresa ovviamente anche l'eventuale residenza, la superficie coperta da computare deve essere quella totale onnicomprensiva. Per questo motivo il parametro fissato, che ad una prima valutazione può sembrare eccessivo, risulta essere in realtà ponderato e congruo per soddisfare le effettive esigenze. La regolamentazione generale per questo genere di costruzioni e poi affrontata all'art. 25 delle N. di A. dove sono precisate altre condizioni realizzative facendo un distinguo tra quelle realizzabili fuori terra e quelle interrato. La scelta dell'Amministrazione è stata quella di prevedere delle ulteriori prescrizioni da rispettarsi per la zona R2 "aree a capacità insediativa residenziale satura", in modo simile a quanto prescritto per gli ambiti storici R1, così da conseguire un migliore inserimento architettonico – ambientale di questi elementi nel contesto in cui vengono realizzati e dunque con effetti sicuramente positivi. In particolare si richiede di realizzare delle coperture a due falde, in quanto sicuramente maggiormente rispettose della tipologia edilizia locale e con le quali, si contiene l'altezza che è fissata in 2,50 mt. calcolati alle linee di gronda. L'articolato prosegue più ancora concedendo delle possibili deroghe, qualora si evidenziano effettive e non superabili problematiche connesse alla raccolta e smaltimento dell'acqua piovana, e richiedendo di porre in atto una particolare sensibilità architettonica (progettuale e realizzativa) per conseguire in prodotto di qualità che si inserisca in modo consono nel contesto facendo riferimento alla tipologia, forma, proporzioni e materiali. Data la descrizione fornita e palese che l'intervento determini solo effetti positivi di carattere ambientale-paesaggistico. La seconda modifica invece interviene esclusivamente per consentire la realizzazione di una struttura da destinare a centrale termica con annessi locali di servizio ed impianti per servire alcune strutture con destinazione turistico-ricettiva posta nelle immediate vicinanze. Questa concessione permetterà di sostituire le attuali caldaie, di epoca non recente con combustibili fossili non rinnovabili e sicuramente più inquinanti e meno efficienti, con sistemi moderni e pertanto rispettosi delle normative recenti volte a ridurre gli impatti sull'ambiente. Inoltre è possibile che con un'unica centrale si vengano a servire differenti fabbricati ottimizzando ulte-

riormente i consumi e conseguentemente le eventuali ricadute negative. Pertanto anche in questo caso la modifica determina ricadute ambientali positive che la rendono sostenibile. La previsione è indispensabile esclusivamente per un fattore di destinazione urbanistico del sito che lo riconosce quale area per servizi pubblici destinata a parcheggio. In effetti la zona è utilizzata come parcheggio anche se la proprietà è rimasta privata con la realizzazione di un piazzale posto alla medesima quota della viabilità provinciale. La norma consente dunque di andare a realizzare l'intervento descritto nell'interrato del piazzale senza dunque andare a creare riduzioni dell'area parcheggio e dunque ottimizzando lo sfruttamento del lotto che è a tutti gli effetti compromesso non avendo dunque alcuna valenza ambientale. In conclusione anche in questo caso non si prevedono ricadute negative, anzi come detto si possono ravvisare effetti positivi.

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
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 poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo		NON NECESSARIE in quanto interessa aree ove è già presente o assentita edificazione e non si prevede volume aggiuntivo
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

2.4 Caratteristiche del piano

<p>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</p>	<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>
<p>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<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>
<p>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore residenziale con il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata per soddisfare nuove esigenze mediante il trasferimento di capacità edificatoria, così come per gli ambiti produttivi e ricettivi, prevedendosi ancora la modifica di alcuni disposti normativi. 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>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono solo in parte all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali riduzione area residenziale R4.4 a Lurisia, stralcio aree R3.2 e R3.4 a Norea, previsione nuova area ricettiva T2.3 Norea, nuova area residenziale R3.5 B.ta Dho, nuova area residenziale R4.6 Lurisia, ampliamento area R2a Prea, modifica perimetro area R3.9 Capoluogo e reiterazione vincolo di viabilità pubblica nel Capoluogo) senza però 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. Per le nuove previsioni si prevedono evidentemente ricadute connesse al consumo di suolo oggetto però di una, almeno par-</p>

ziale, compensazione senza comunque determinare effetti di particolare rilievo dato il dimensionamento in previsione delle aree. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.

Come detto le modifiche di carattere normativo non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto o per conseguire effetti positivi direttamente connessi al paesaggio.

In ambito prettamente residenziale si provvede a ridurre o eliminare completamente (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 dell'ambito residenziale prevedono veri e propri lotti di completamento di contenute dimensioni volumetriche e di superficie in aree esistenti o in stretta contiguità di questa. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi 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. Le altre modifiche interessano la riduzione di un'area produttivo-artigianale con la previsione di una nuova, il riconoscimento di un'area terziaria ricettiva in luogo di aree residenziali e dunque con effetti sicuramente positivi o indifferenti per le verifiche in essere; la ridefinizione delle perimetrazioni in alcune aree residenziali di piano senza incrementi di C.I.R.. In ultimo si ricorda che data l'occasione di redazione della variante si provvede ad effettuare alcuni aggiornamenti cartografici.

<p>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)</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

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte 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 avente quali oggetti: la riduzione della capacità edificatoria in aree residenziali mediante riduzione delle perimetrazioni; l'individuazione di una nuova area turistico - ricettiva; l'individuazione di lotti residenziali mediante trasferimento di volumetria; la modifica dei perimetri di aree esistenti per ridefinizioni degli ambiti urbanistici; l'individuazione di una nuova area artigianale e la riduzione di una in previsione; alcuni aggiornamenti cartografici; modifiche e precisazioni di carattere normativo.

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. 46823 del 12/05/2015, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 37273 del 08/05/2015, A.S.L. CN1 con nota prot. 44135 del 06/05/2015. Si precisa ancora che a seguito della pubblicazione, effettuata secondo legge, non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati.

L'organo tecnico comunale istituito ai sensi della L.R. 40/98, presso Comunità Montana Alto Tanaro Cebano Monregalese mediante forma associata, che per la presente variante svolge la funzione di Autorità Competente del Comune di Roccaforte Mondovì, 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.i., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.16 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 le aree R3.9, R3.20, R3.21, R3.22, R4.6 di Lurisia, R3.5 di B.ta Dho e P1.11 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;
- 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.
 - Valutazioni in campo acustico
 - per le aree P1.11 e P1.4 si prescrive, dato l'accostamento con aree a destinazione residenziale, l'obbligo di redigere la valutazione di impatto acustico delle attività sui soggetti ricettori.
 - 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 edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
 - 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 risposta al Settore Viabilità si provvede ad introdurre un disposto per la zona R3.20 inerente ai distacchi da rispettare dalla viabilità provinciale. Relativamente alle indicazioni di carattere generale formulate 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. Per i rilievi evidenziati sulle aree in previsione si prende atto delle caratteristiche generali fornite, ri-

mandando per l'osservazione sui distacchi afferenti la zona R3.20 a quanto detto in risposta al Settore Viabilità. In merito alla necessità di rispettare le disposizioni di cui all'art.17,c.5 della L.R.56/77 e s.m.i., si rimanda al punto quattro della parte prima della relazione appositamente predisposto.

Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dal Settore Tutela del Territorio recependo in norma l'indicazione di predisporre accortezze normativo / progettuali per scongiurare problematiche derivanti dalla vicinanza di ambiti con differente destinazione (residenziale e produttiva) e l'obbligo di redigere la valutazione di impatto acustico. In un caso "area P1.4" si evidenzia come trattasi di una previsione esistente (dunque valutata nel recente P.C.A. approvato) con la quale si riduce la zonizzazione produttiva in favore di quella residenziale, mentre nel secondo "area P1.11" si prevede la rilocalizzazione di un'attività artigianale oggi insediata propriamente in zona residenziale in quanto ritenuta compatibile e pertanto priva di problematiche di tale tipologia. 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

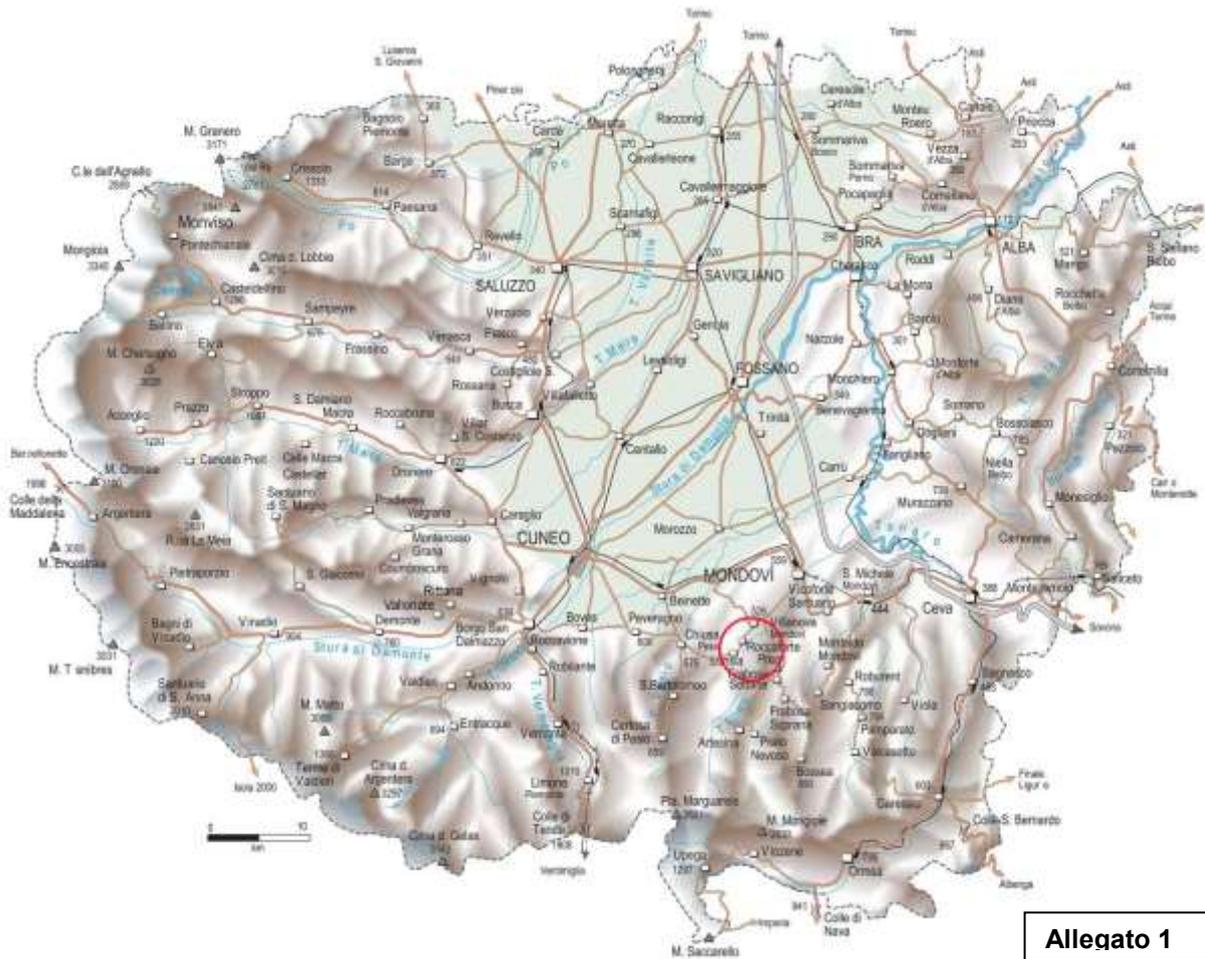
Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione integrando le disposizioni di carattere normativo proposte per la variante al fini di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica. . In risposta all'appunto formulato sulla previsione di individuazione dell'area P1.11, si deve evidenziare come il fronte opposto della strada sia completamente edificato e come l'area risulti pertinenza di edificazioni a carattere residenziale ed artigianale (presenza della medesima ditta che si vuole trasferire). Si precisa come infatti sia stato possibile ampliare la zona vigente di P.R.G., infatti si ricade all'interno / contiguità della perimetrazione di centro abitato come definito dalla L.U.R. (di cui il comune è provvisto in forma già approvata) e pertanto soddisfacendo il requisito urbanistico previsto per l'applicazione del procedimento di variante parziale. Pertanto in riferimento al richiamo del rispetto dell'art. 26 del P.T.R. si può considerare che la variante risulti congrua a tale normativa, che si ricorda non aver carattere prescrittivo; per la medesima area si richiama ancora quanto detto in risposta alla Provincia di Cune.

ASL CN 1

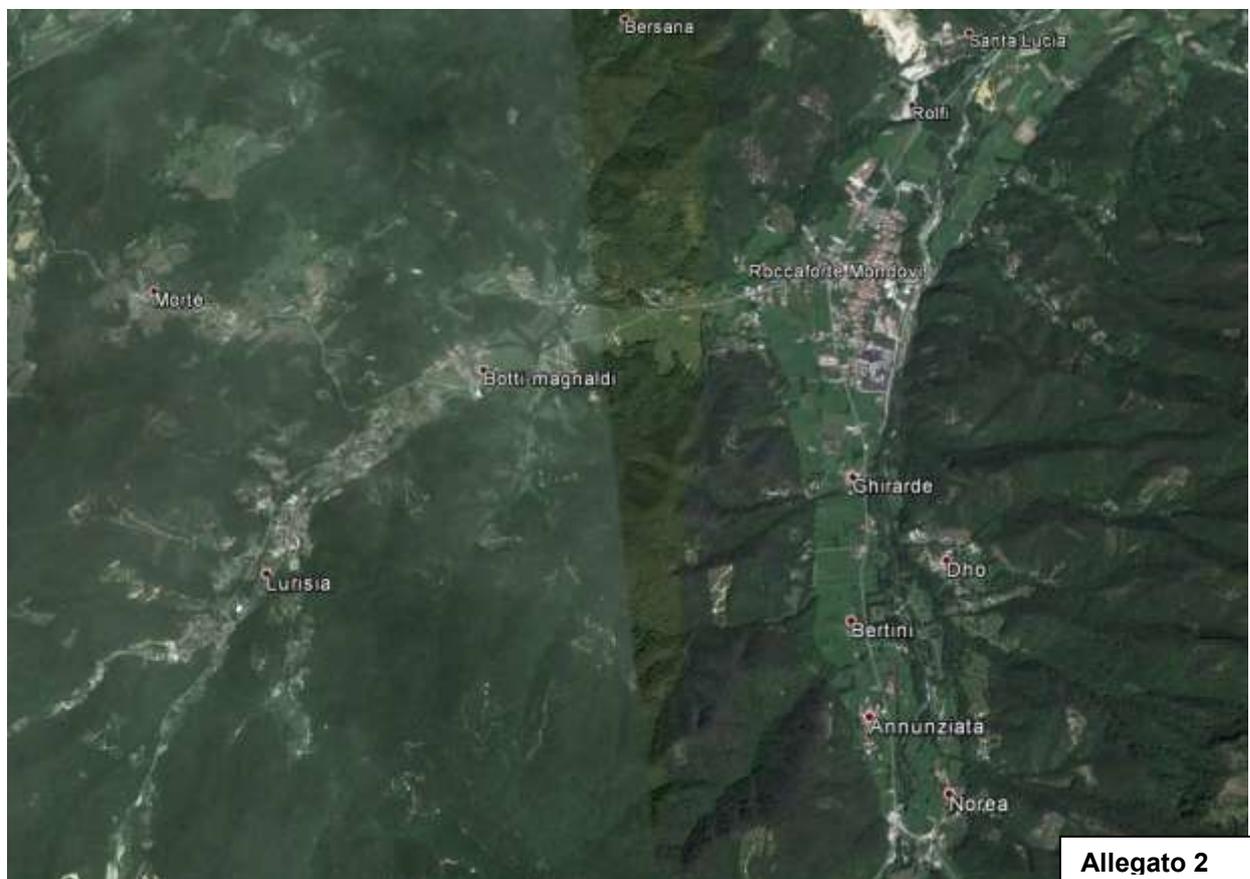
Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S., prendendo atto del parere richiamato (favorevole con prescrizioni) concernente la previsione della centrale termica in frazione Norea già espresso dall'Ente scrivente nello scorso 2013.

- ALLEGATI:

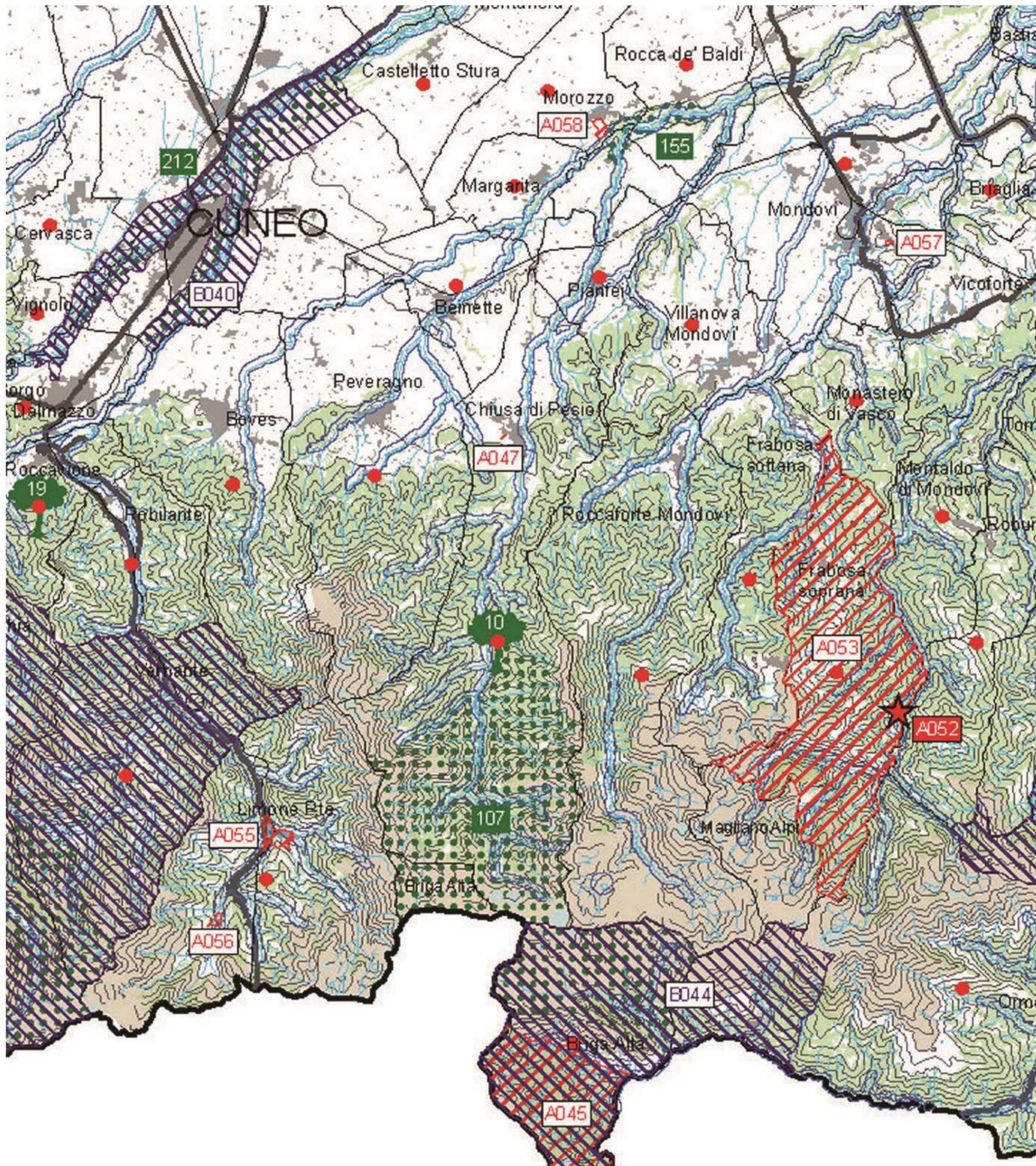
- 1 Inquadramento stradale /
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.7 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale 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



Allegato 1



Allegato 2



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)

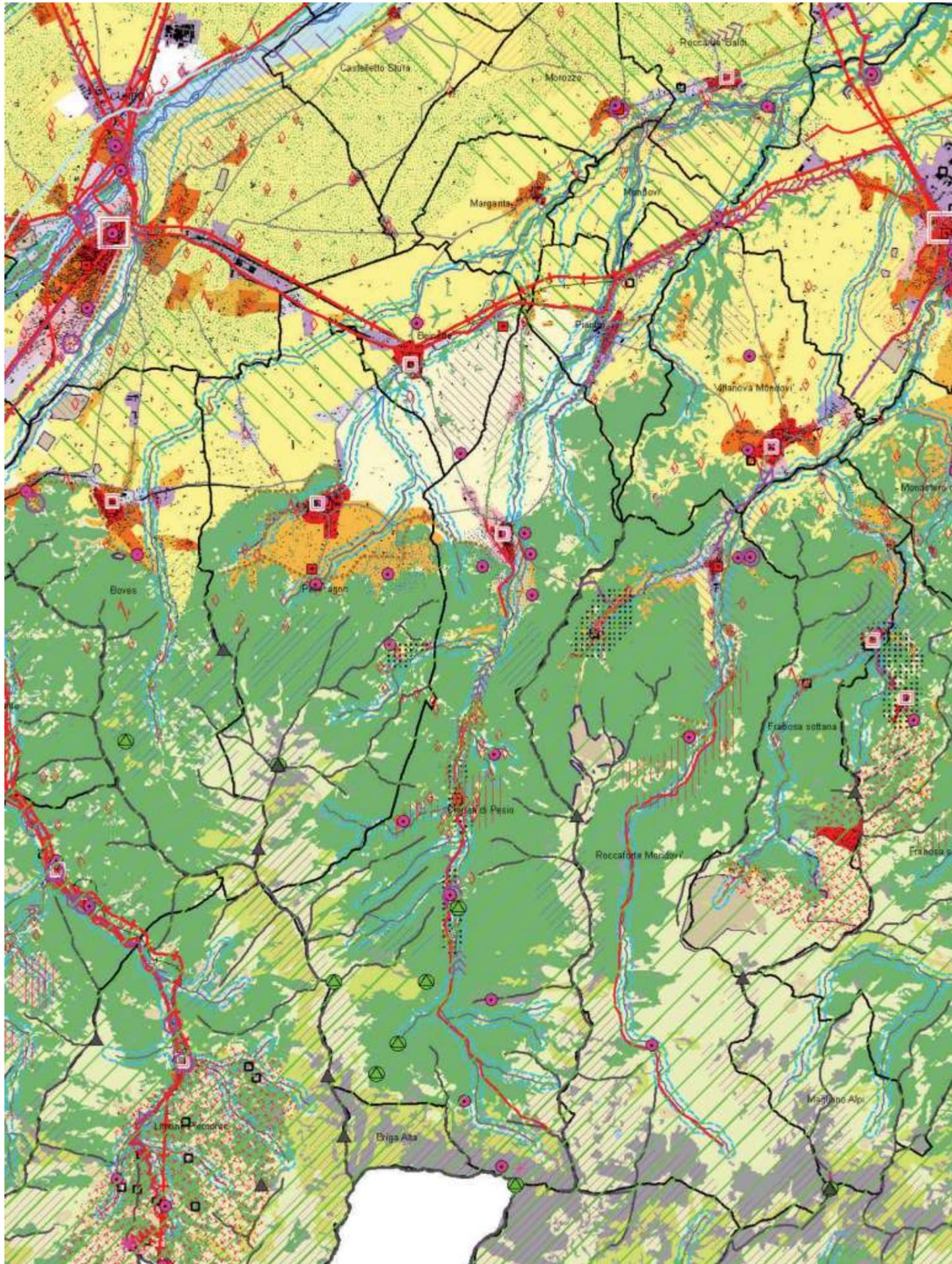
- B036 Conca di Castelmagno
- B037 I Ciciu

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)
- Otri di terrazzo (art. 17)
- Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (bordi 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 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 irrigui (art. 25)
 - Nuclei alpini connessi agli usi agro-alvo-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)
- Fucoli del costruito (art. 30)
- Fucoli 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 risie
- 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

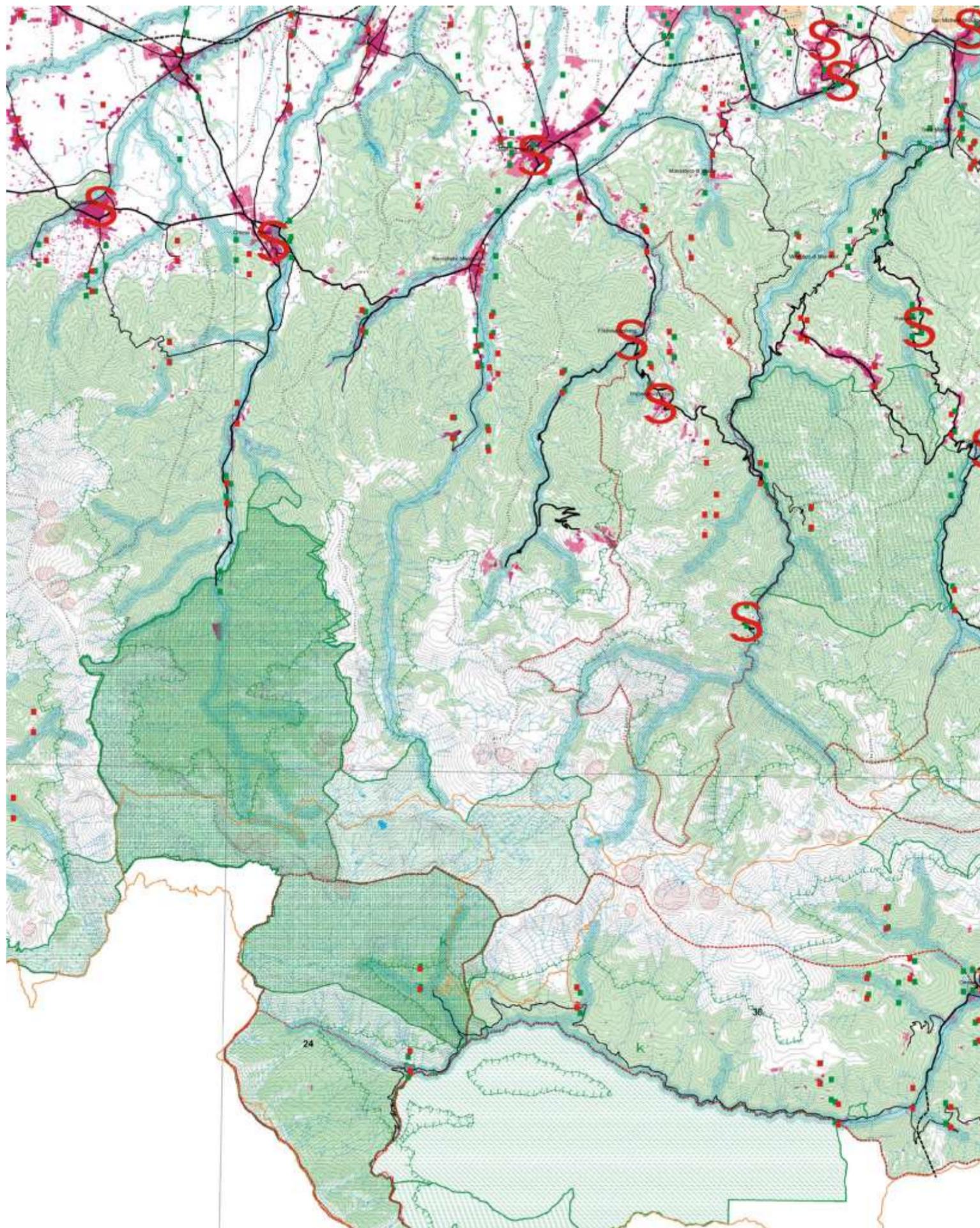
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani estesi ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburban (art. 35) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insieme" specializzate (art. 39) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura e 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 strutturali e 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
- Centri 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 Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

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

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

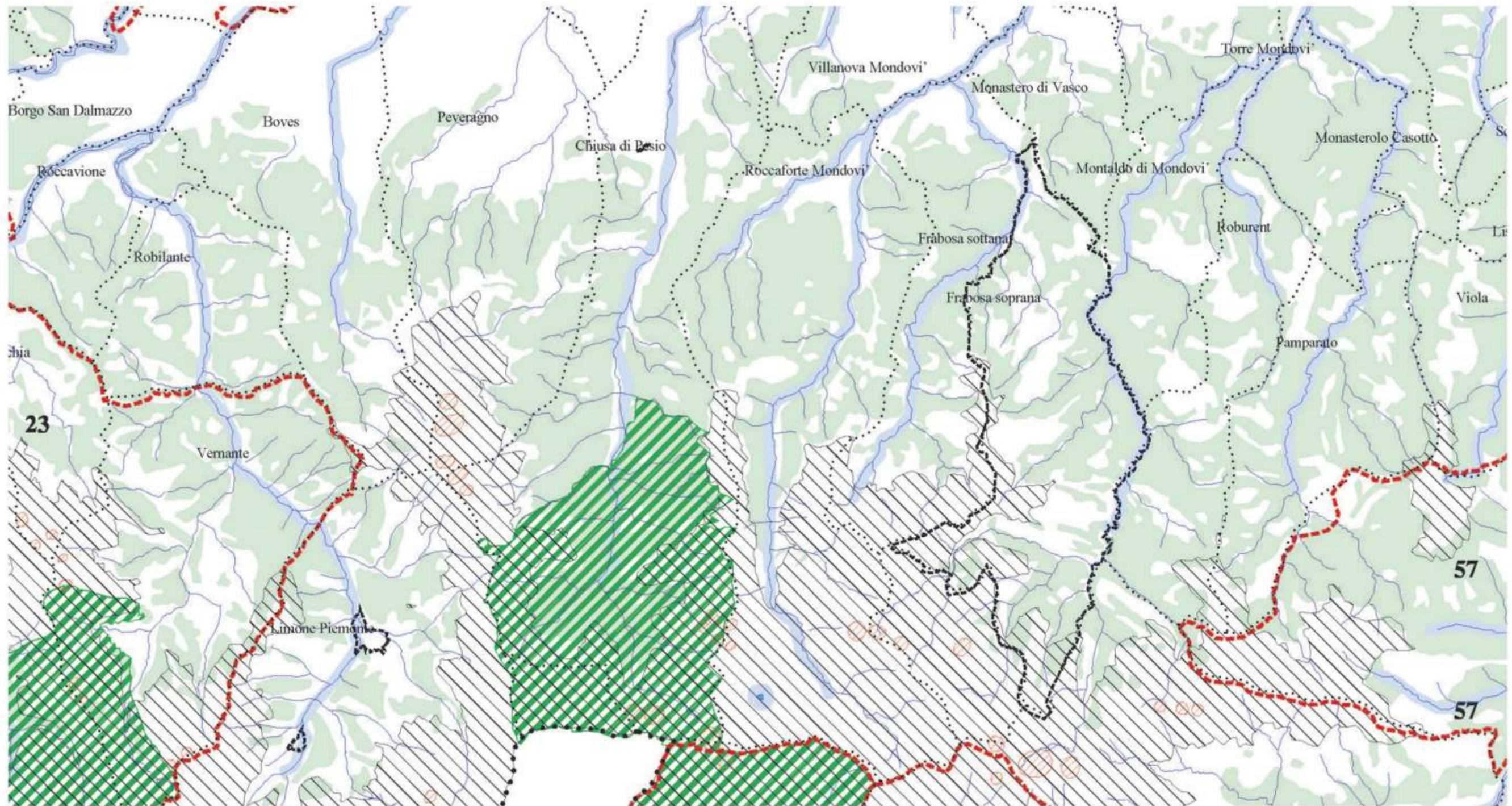
- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

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



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
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

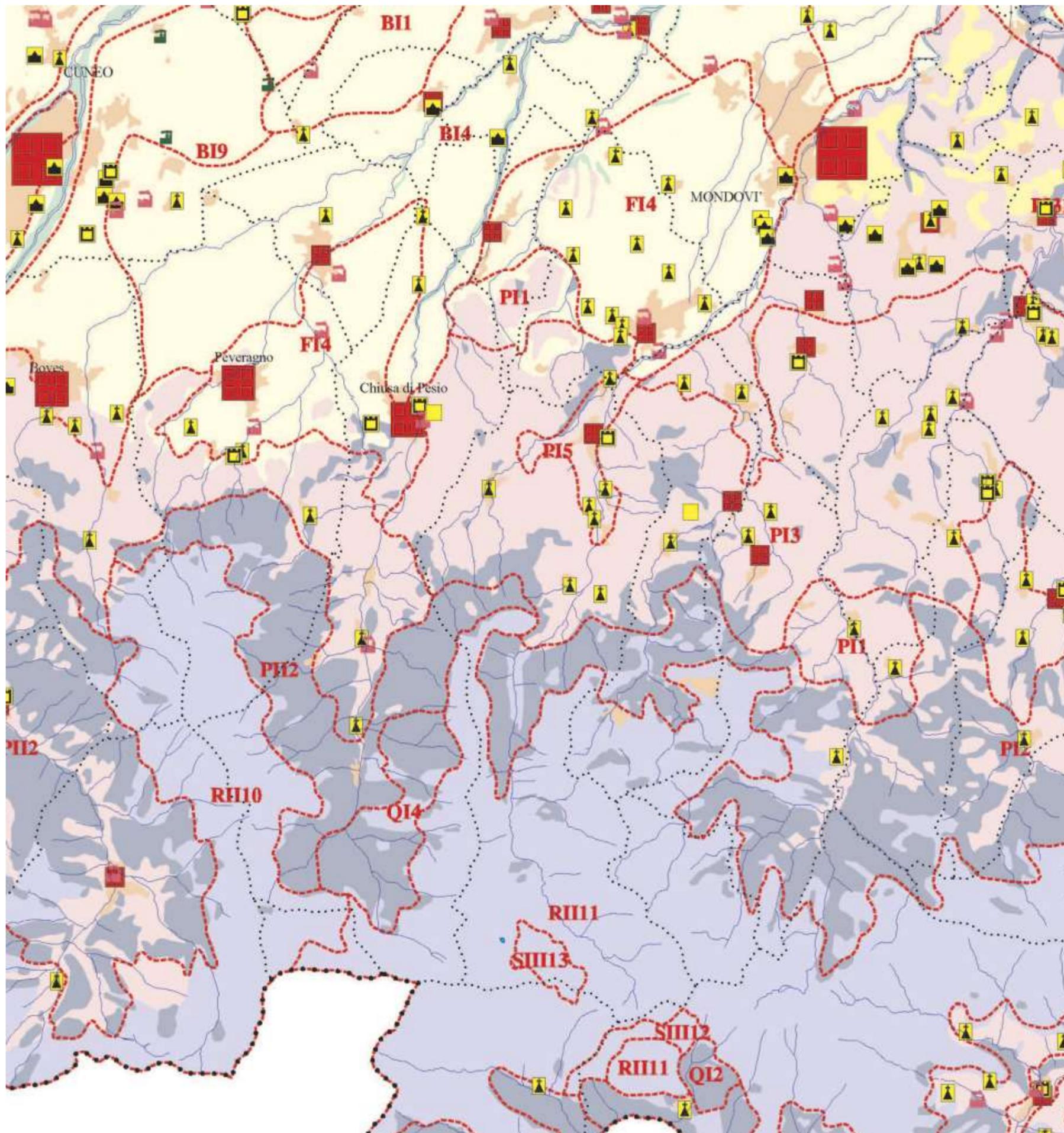
- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

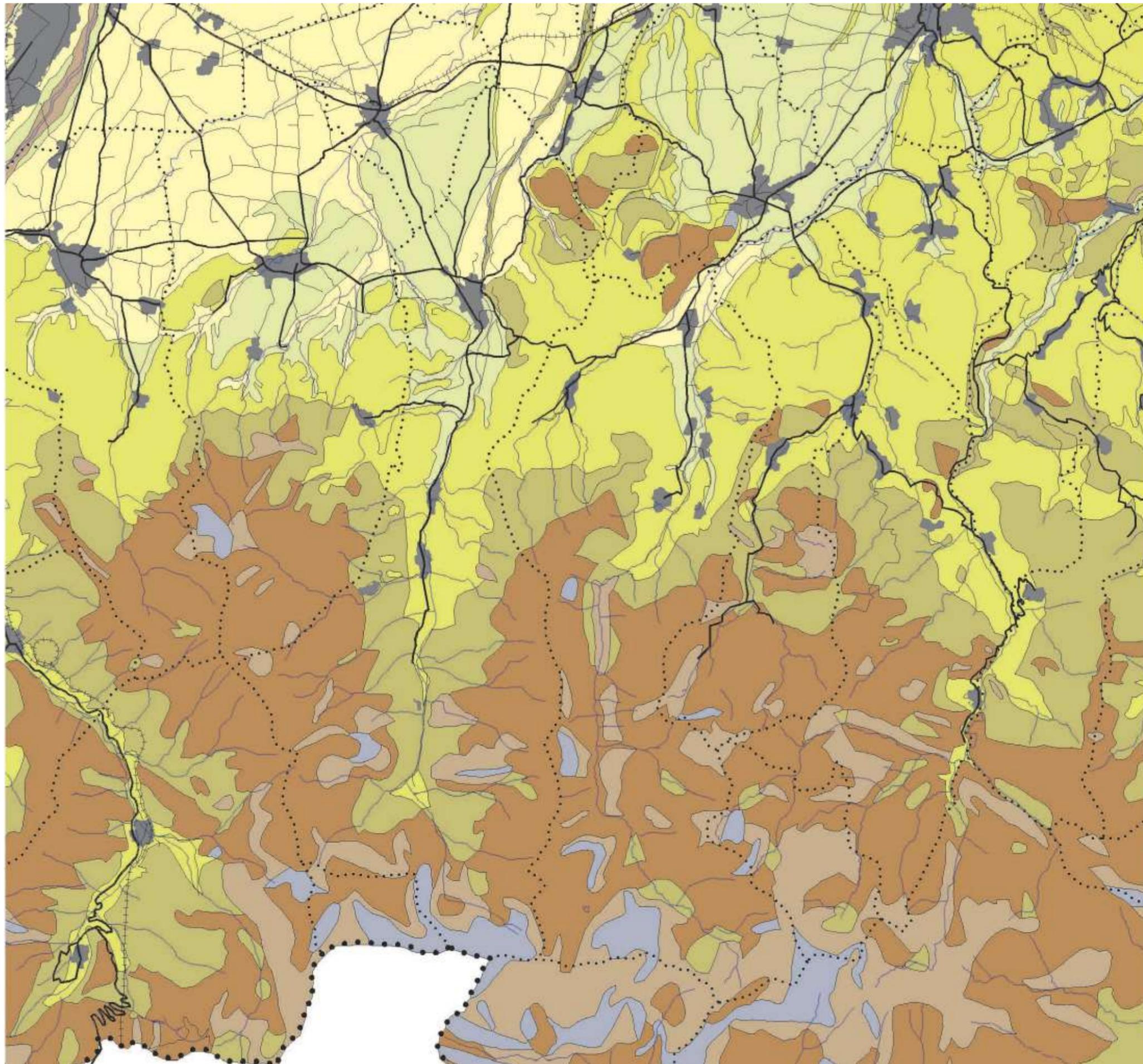
- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno



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
- Paesaggi agrari e forestali: sovranità
- Limiti comunali
- Limite provinciale

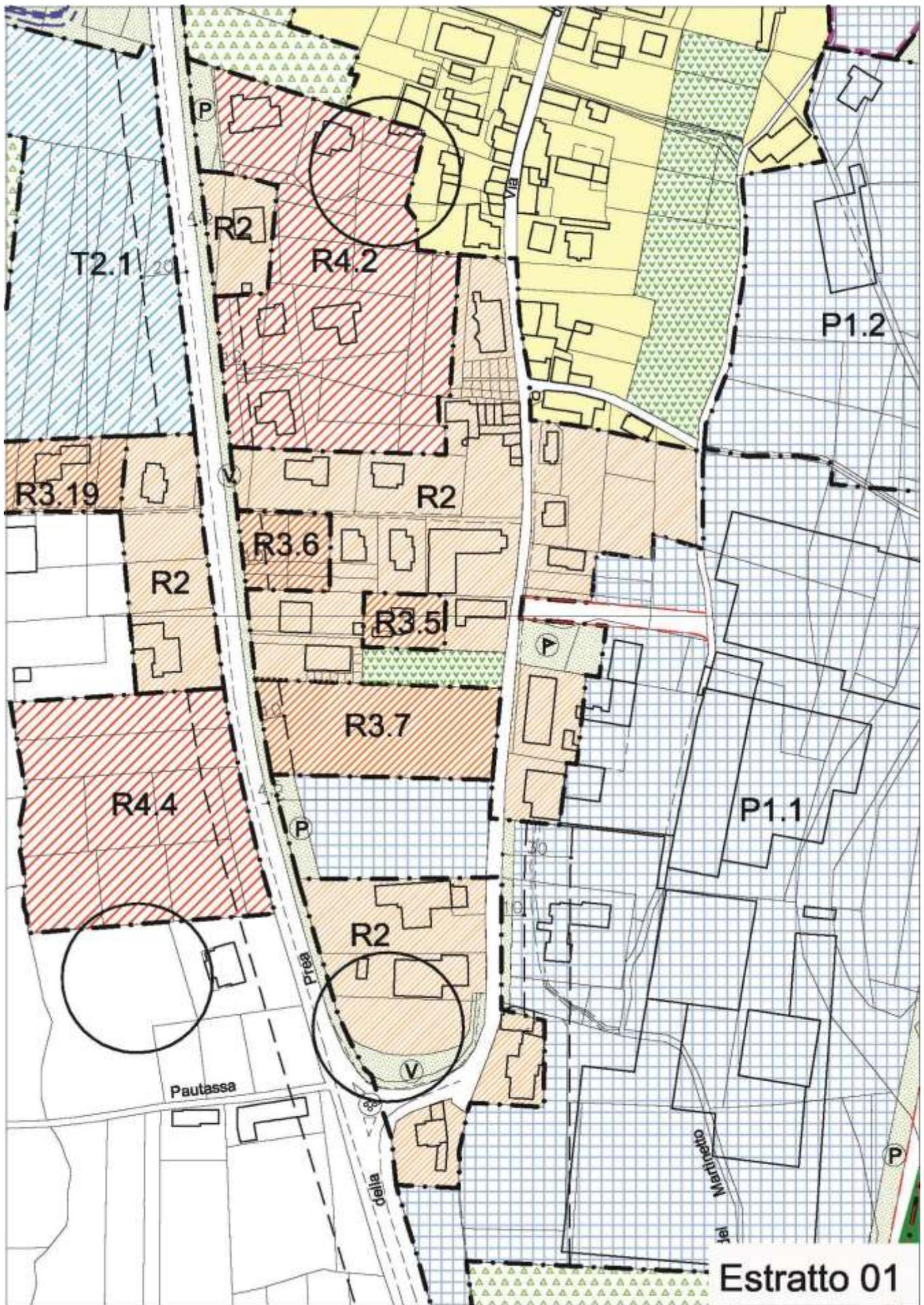


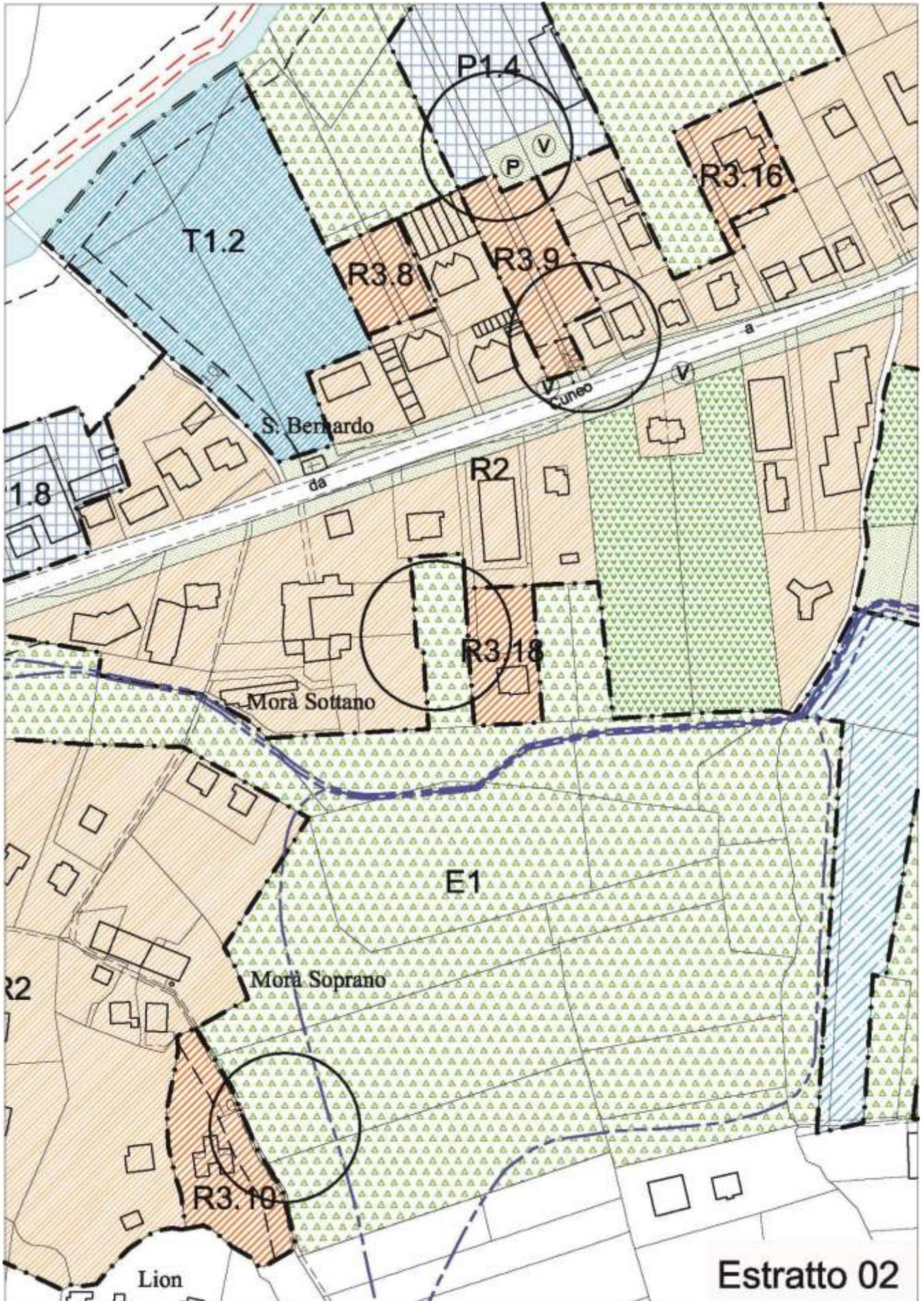
**CAPACITA' D'USO DEI SUOLI
LEGENDA**

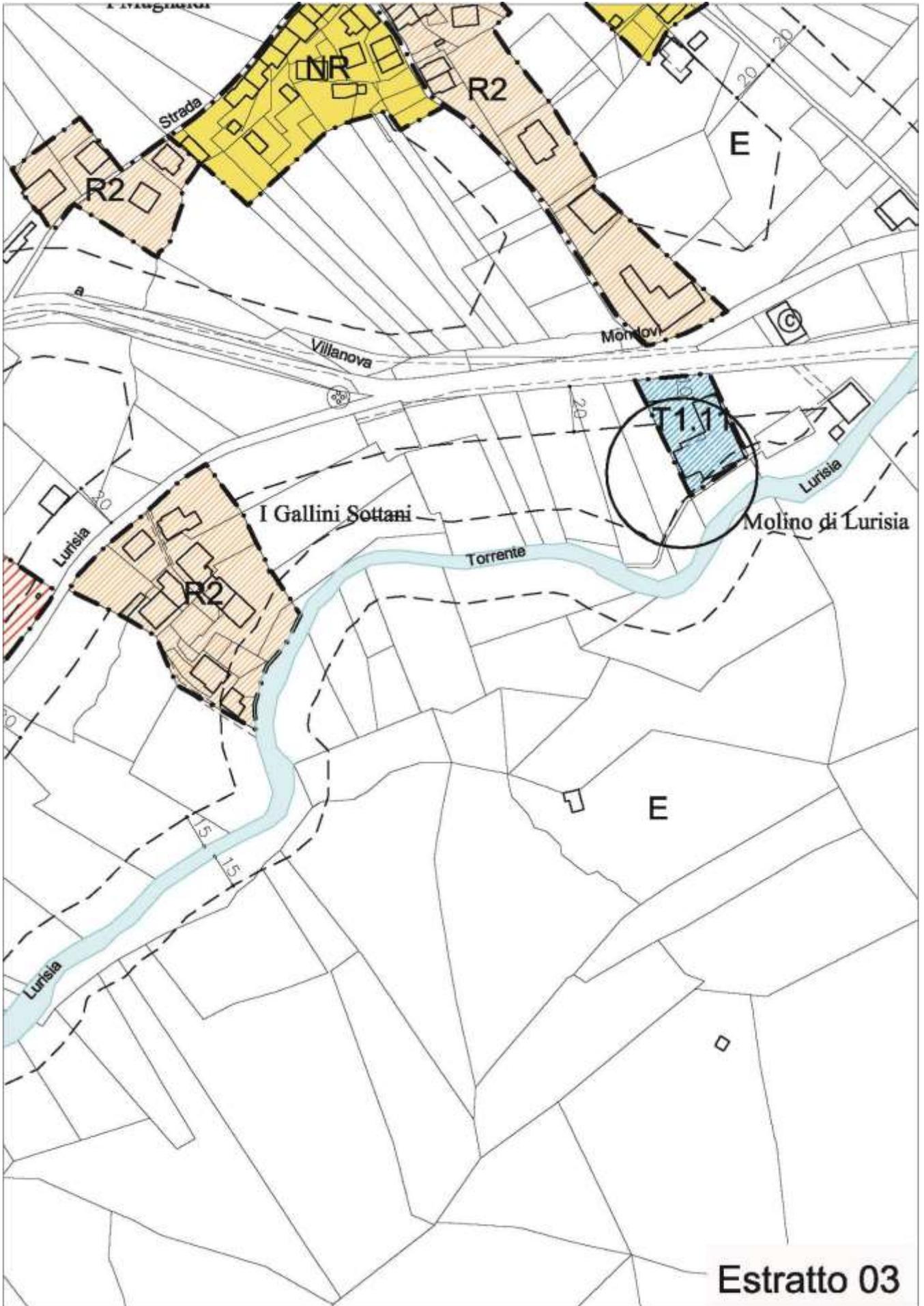
-  Suoli di CLASSE I
-  Suoli di CLASSE II
-  Suoli di CLASSE III
-  Suoli di CLASSE IV
-  Suoli di CLASSE V
-  Suoli di CLASSE VI
-  Suoli di CLASSE VII
-  Suoli di CLASSE VIII
-  Acque
-  Aree edificate
-  Rete idrografica
-  Autostrade
-  Strade statali e provinciali
-  Strade comunali
-  Ferrovie
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

Allegato 8

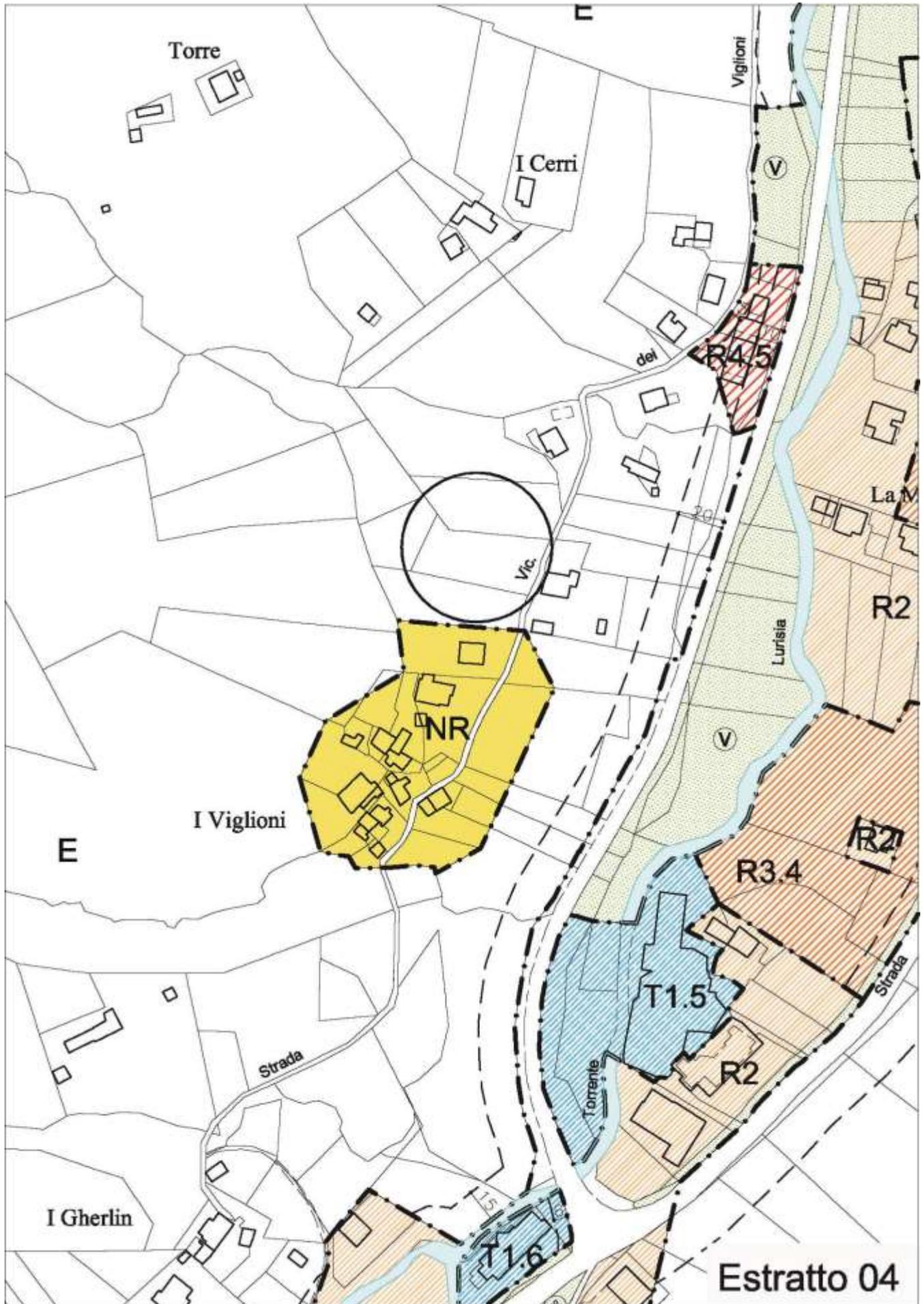
allegato 9: estratti PRG vigente

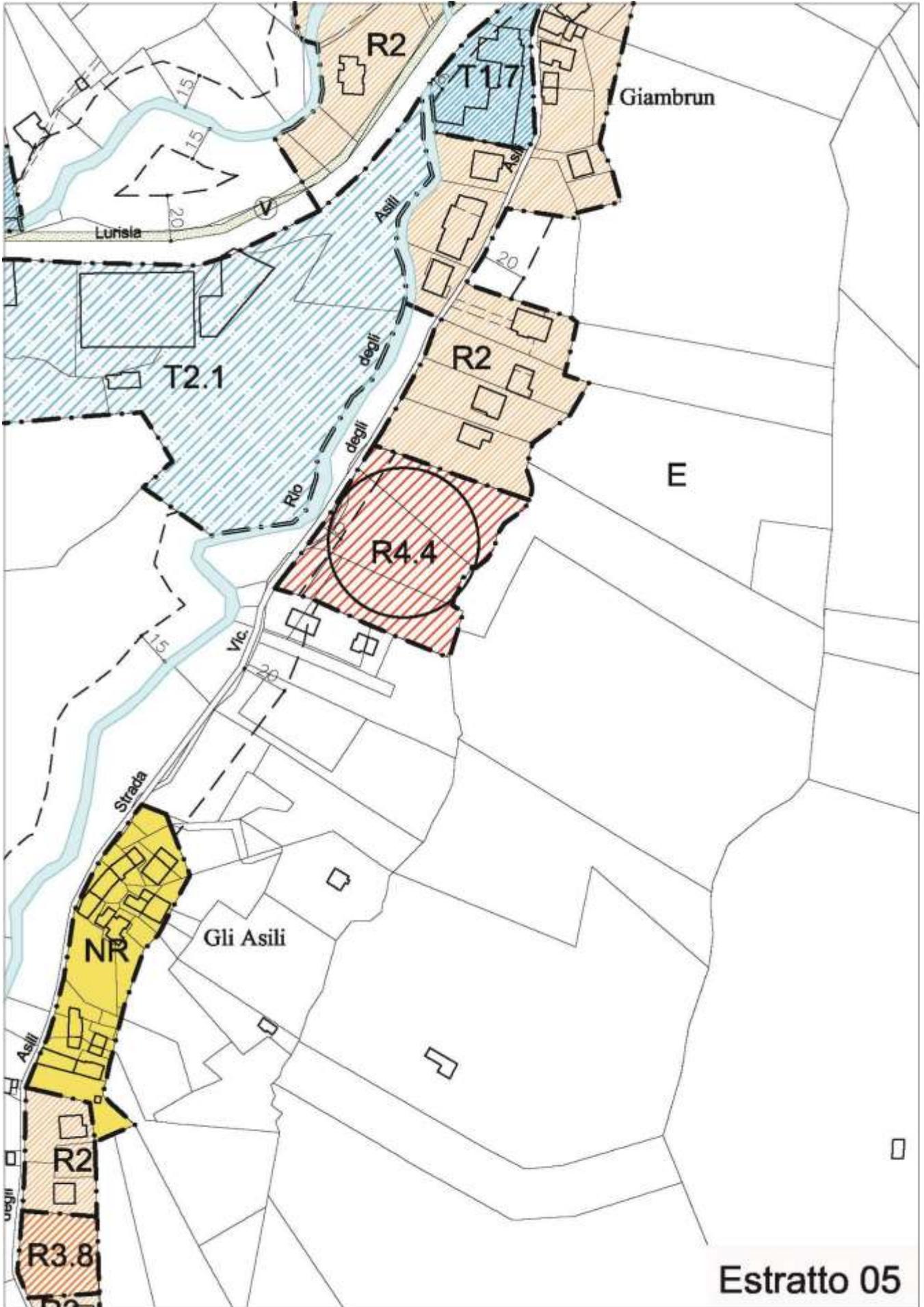


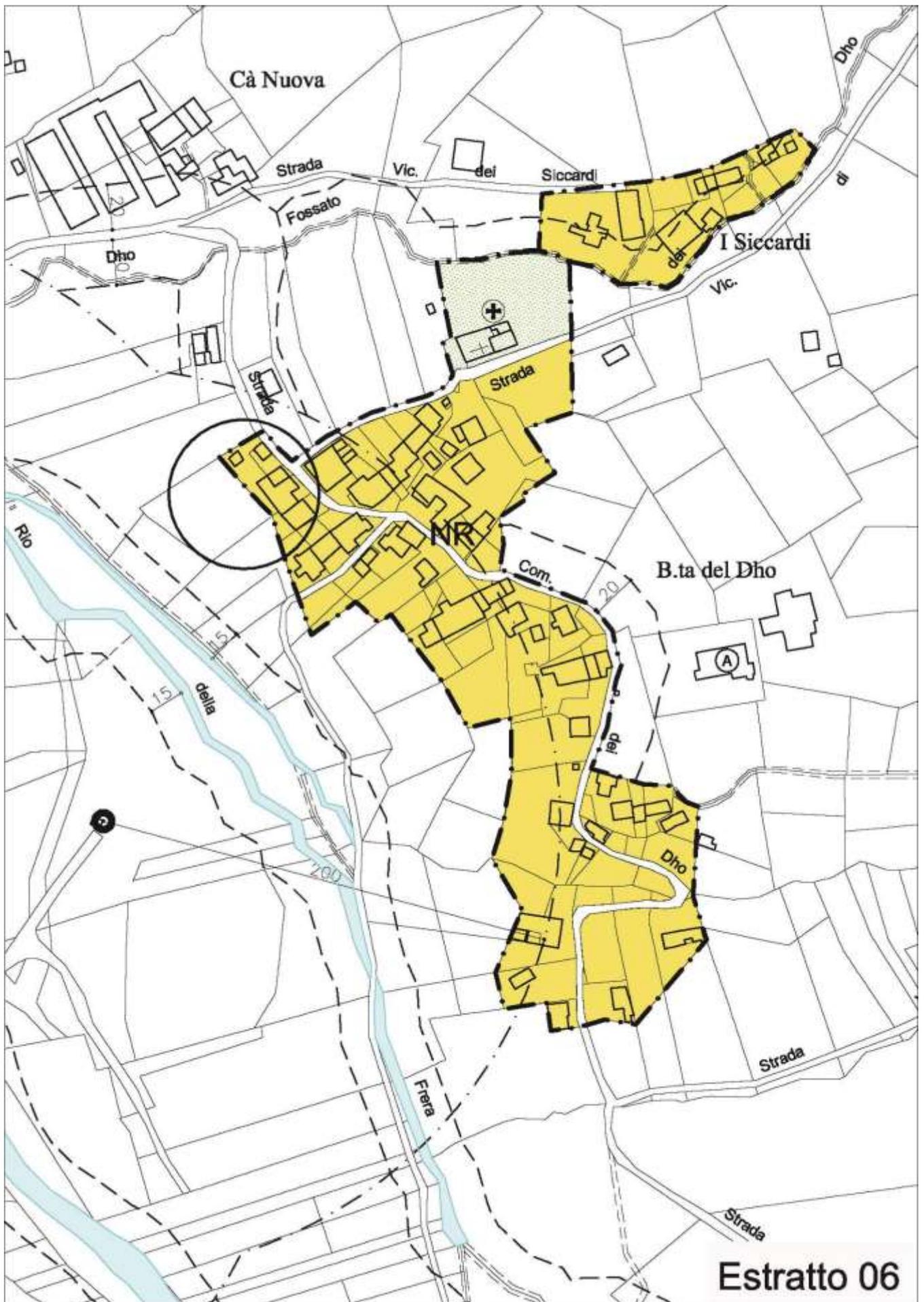


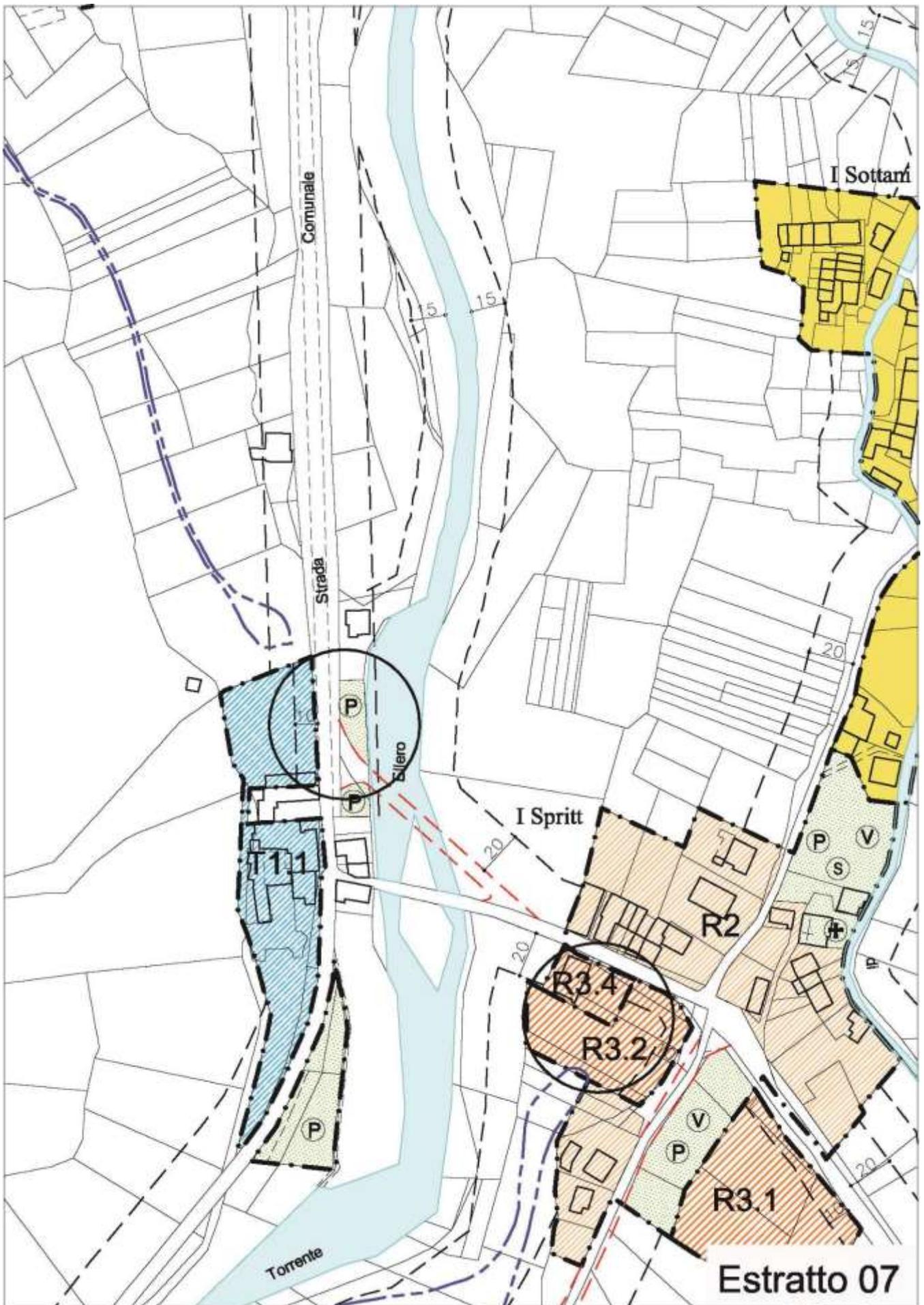


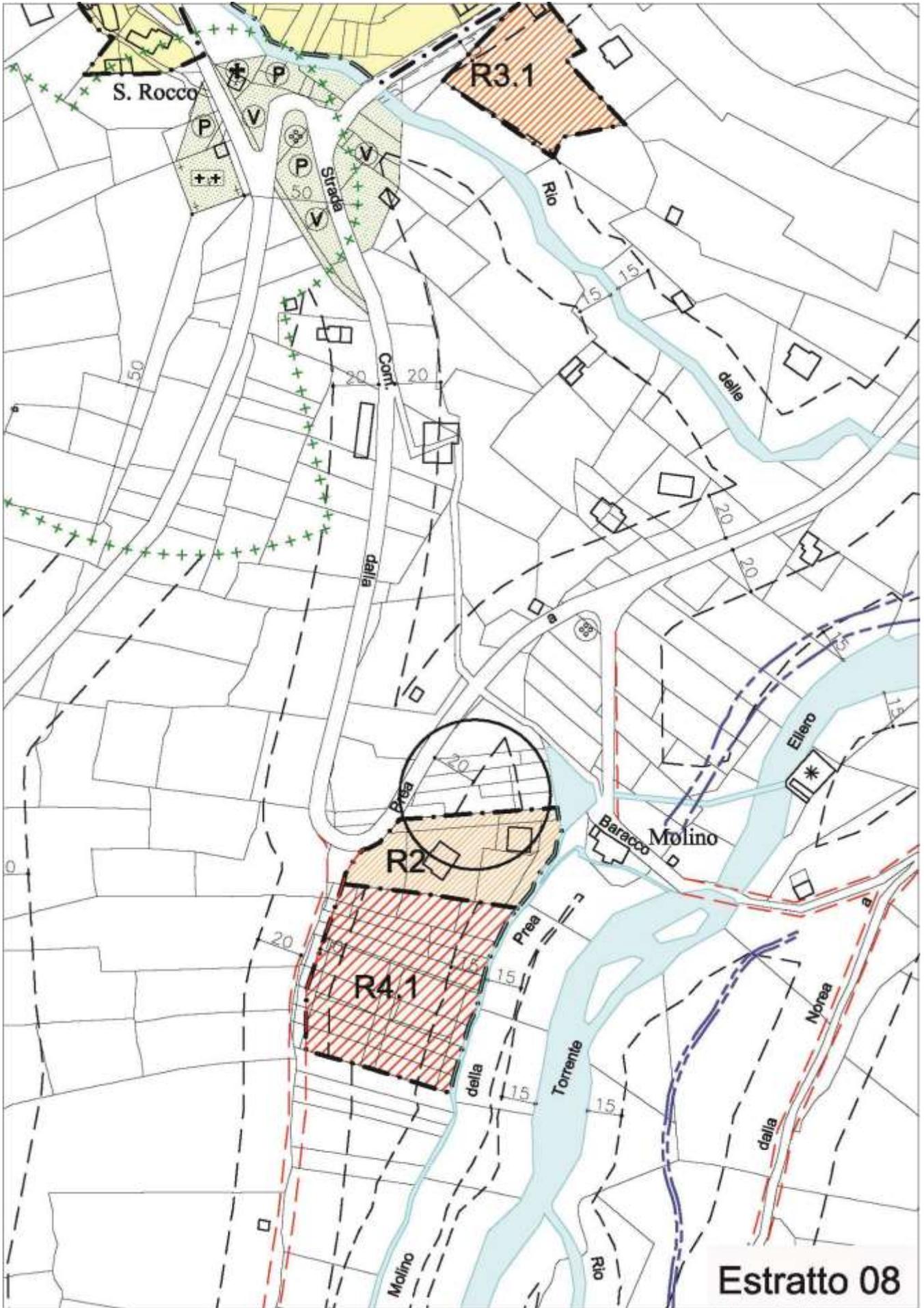
Estratto 03

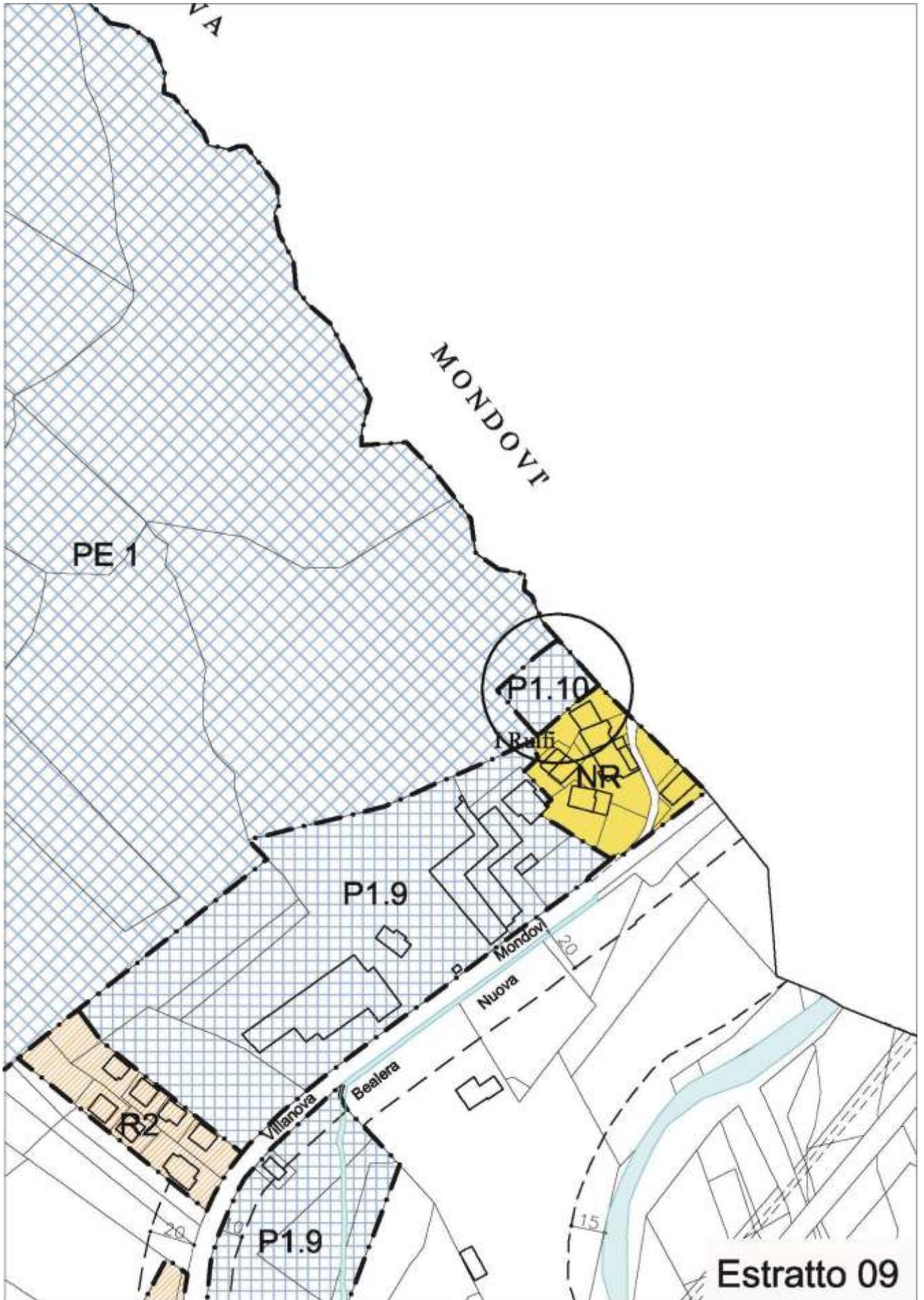












GAPOLUOGO (v.tav.1)											
	R1.1	R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7	R3.8	
superficie territoriale	mq.	123.003	254.952	6.000	2.400	1.260	3.040	840	1.050	4.100	1.480
superficie destinata alla viabilità	mq.	10.810	16.580	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	7.200	25.064	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	8.173	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq.	4.560	60	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	11.565	270	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	4.810	1.240	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	17.543	12.865	270	0	0	0	0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	17.543	12.865	270	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	87.450	200.443	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	4.100	1.480
superficie fondiaria compromessa	mq.	87.450	200.443	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	4.100	1.480
volume complessivo esistente	mc.	161.600	172.210	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,85	0,86	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0,54	0,6	0,6	0,5	0,9	0,7	0,34	0,5
volume in progetto	mc.	0	0	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.394	740
totale volume realizzabile in zona	mc.	161.600	172.210	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.394	740
cap. res. attuale: permanente	nr.ab.	350	402	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr.ab.	438	343	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr.ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr.ab.	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr.ab.	0	0	34	16	8	17	8	8	15	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr.ab.	813	745	34	16	8	17	8	8	15	8
densità territoriale	mc./mq.	1,31	0,67	0	0	0	0	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	11	12	13	13	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	/	/	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	m./n.	/	/	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento		/	/	*DIR	DIR						
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	13	13	13	13	13	13	13**	13

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree pubbliche indicata in tabella e/o cartografia mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed. l.

** Vedesi d'ora specifica art. 13 precedente

CAPOLUOGO (v.tav.1)

	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12	R3.14	R3.15	R3.16	R3.17	R3.18	R3.19
superficie territoriale	2.370	3.040	3.100	2.100	3.200	1.750	1.600	3.400	1.800	1.900
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:										
a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	0	0	0	0	325	0	0	0	0	0
d	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0
totale	0	0	0	0	325	0	0	40	0	0
superficie fondiaria complessiva	2.370	3.040	3.100	2.100	2.875	1.750	1.600	3.360	1.800	1.900
superficie fondiaria compromessa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	2.370	3.040	3.100	2.100	2.875	1.750	1.600	3.360	1.800	1.900
volume complessivo esistente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	0,6	0,25	0,6	0,4	0,5	0,4	0,6	0,6	0,4	0,4
volume in progetto	1.422	760	1.860	840	1.437	700	960	2.016	720	760
totale volume realizzabile in zona	1.422	760	1.860	840	1.437	700	960	2.016	720	760
cap. res. attuale: permanente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	16	8	21	9	16	8	11	22	8	8
cap. res. compl. teorica prev.	16	8	21	9	16	8	11	22	8	8
densità territoriale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	* DIR	DIR	DIR	* DIR	DIR	DIR
ref. prescrizioni norme di attuazione	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree pubbliche indicata in tabella e/o cartografia mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i.

	CAPOLUOGO (v.tav.1)				LURISIA (v. tav. 2)							
	R4.1	R4.2	R4.4		R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	
superficie territoriale	8.330	12.476	10.000		283.820	3.200	1.920	2.200	9.240	8.720	1.830	
superficie destinata alla viabilità	0	0	0		17.900	0	0	0	0	0	0	
superficie in edificabile	0	0	0		19.800	0	0	0	0	0	0	
spazi pubblici previsti: a	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	
b	0	0	0		1.160	0	0	0	0	0	0	
c	575	862,5	835		25.960	0	0	0	385	3.840	0	
d	115	172,5	170		5.990	880	0	0	80	380	0	
	b)	b)	b)			c)			b)	a) c)		
totale	690	1.035	1.005		33.110	880	0	0	465	4.220	0	
superficie fondiaria complessiva	7.640	11.441	8.995		213.010	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.830	
superficie fondiaria compromessa	0	0	0		213.010	0	0	0	0	0	30	
superficie fondiaria libera	7.640	11.441	8.995		0	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800	
volume complessivo esistente	0	0	0		187.700	0	0	0	0	0	165	
densità fondiaria esistente	0	0	0		0,88	0	0	0	0	0	0	
densità fondiaria prevista	0	0	0		0	0	0,5	0,5	0	0	0,5	
volume in progetto	4.165	6.238	6.000		0	1.600	960	1.100	2.772	2.616	900 *	
totale volume realizzabile in zona	4.165	6.238	6.000		187.700	1.600	960	1.100	2.772	2.616	1.065	
cap. res. attuale: permanente	0	0	0		347	0	0	0	0	0	0	
turistica reale	0	0	0		1.640	0	0	0	0	0	0	
turistica teorica	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	
in p.l. albergh.	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	
cap. residenziale aggiuntiva	46	69	67		0	18	11	12	31	29	10	
cap. res. compl. teorica prev.	46	69	67		1.987	18	11	12	31	29	10	
densità territoriale	0,5	0,5	0,6		0,66	0,5	0	0	0,3	0,3	0	
destinazione (rif. norme di attuaz.)	13	13	13		12	13	13	13	13	13	13	
rapporto di copertura	35	35	35		/	/	35	35	35	35	35	
altezza massima / n. piani abitabili	7,50/2	7,50/2	7,50/2		/	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	
modalità di intervento	SUE	SUE	SUE		/	SUE	DIR	DIR	SUE	SUE	DIR	
ref. prescrizioni norme di attuazione	13	13	13		12	13	13	13	13	13	13	

* Al volume derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità (mc. 900) va sommata la volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato accessorio esistente

	LURISIA (v. tav. 2)						PREA (v. tav.3)				NOREA
	R3.7	R3.8	R4.1	R4.4	R4.5	R4.6	R1.2	R2	R3.1	R4.1	
superficie territoriale	3.100	1.225	11.520	5.400	1.500		50.500	8.100	2.737	5.780	16.555
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	0	0		4.760	245	0	0	2.340
superficie inedificabile	0	0	0	0	0		800	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0		1.100	0	0	0	1.150
c	0	0	555	300	0		0	0	0	380	2.040
d	0	0	120	60	0		500	169	0	100	1.150
			b)	b)						b)	
totale	0	0	675	360	0		1.600	169	0	480	4.280
superficie fondiaria complessiva	3.100	1.225	10.845	5.040	1.500		43.340	7.686	2.737	5.300	9.935
superficie fondiaria compromessa	0	0	0	0	0		43.340	7.686	0	0	9.935
superficie fondiaria libera	3.100	1.225	10.845	5.040	1.500		0	/	2.737	5.300	/
volume complessivo esistente	0	0	0	0	0		63.000	3.500	0	0	10.740
densità fondiaria esistente	0	0	0	0	0		1,4	0,45	0	0	1,08
densità fondiaria prevista	0,4	0,3	0	0	0,7		0	0	0,2849	0	0
volume in progetto	1.240	367	4.032	2.160	1.050		0	0	780	2.890	0
totale volume realizzabile in zona	1.240	367	4.032	2.160	1.050		63.000	3.500	780	2.890	10.740
cap. res. attuale: permanente	0	0	0	0	0		160	9	0	0	95
turistica reale	0	0	0	0	0		177	0	0	0	41
turistica teorica	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	14	4	45	24	12		0	0	9	32	0
cap. res. compl. teorica prev.	14	4	45	24	12		337	9	9	32	136
densità territoriale	0	0	0,35	0,4	0		1,2	0,43	0	0,5	0,71
destinazione (rif. norme di attuaz.)	13	13	13	13	13		11	12	13	13	12
rapporto di copertura	35	35	35	35	35		/	/	35	35	/
altezza massima / n. piani abitabili	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2		/	/	7,50/2	7,50/2	/
modalità di intervento	DIR	DIR	SUE	SUE	DIR		/	/	DIR	SUE	/
ref. prescrizioni norme di attuazione	13	13	13	13	13		11	12	13	13	12

	NOREA (v. tav. 4) ANNUNZIATA				BONADA (v. tav. 5.1) (v. tav. 5.2)		BARACCO (v. tav. 5.1) (v. tav. 5.2)	
	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R2	R3.1		
superficie territoriale	4.500	2.282	2.775	755	4.530	1.174		
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	0	0	0		
superficie inedificabile	0	0	0	0	0	0		
spazi pubblici previsti:								
a	0	0	0	0	0	0		
b	0	0	0	0	0	0		
c	0	0	500	0	1.000	0		
d	0	0	338	0	680	327		
<i>totale</i>	0	0	838	0	1.680	327		
superficie fondiaria complessiva	4.500	2.282	1.937	755	2.850	847		
superficie fondiaria compromessa	0	0	0	/	2.850	0		
superficie fondiaria libera	4.500	2.282	1.937	755	0	847		
volume complessivo esistente	0	0	0	/	2.780	0		
densità fondiaria esistente	0	0	0	/	0,97	0		
densità fondiaria prevista	0,4	0,4	0,6	0	0	0,3624		
volume in progetto	1.800	913	1.162	*	0	307		
totale volume realizzabile in zona	1.800	913	1.162	*	2.780	307		
cap. res. attuale:								
permanente	0	0	0	/	0	0		
turistica reale	0	0	0	/	0	0		
turistica teorica	0	0	0	/	0	0		
in p.l. albergh.	0	0	0	/	0	0		
cap. residenziale aggiuntiva	20	10	13	/	0	4		
cap. res. compl. teorica prev.	20	10	13	*	30	4		
densità territoriale	0	0	/	0	0,61	0		
destinazione (rif. norme di attuaz.)	13	13	13	13	12	13		
rapporto di copertura	35	35	35	35	/	35		
altezza massima / n. piani abitabili	7,50/2	7,50/2	7,50/2	9,50/3	/	7,50/2		
modalità di intervento	DIR	DIR	PCC	DIR	/	DIR		
ref. prescrizioni norme di attuazione	13	13	13	13	12	13		

* Nell'area R3.4 è ammessa l'edificazione della volumetria derivante dalla demolizione delle strutture esistenti incrementata degli ampliamenti concessi per gli interventi di cui all'art.12, c.3 delle N. di A.

CAPOLUOGO (v. tav. 1)

	P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10	
superficie territoriale	mq	78.547	21.800	11.120	4.500	14.720	58.887	5.400	6.300	30.100	946
superficie destinata alla viabilità	mq	965	0	0	0	120	2.300	960	/	/	/
spazi pubblici - parcheggi	mq	3.652	993	505	205	664	3.430	840	500	1.355	0
spazi pubblici - verde	mq	3.202	992	505	205	664	1.715	625	500	1.355	0
spazi pubblici - totale	mq	6.854 *	1.985 *	1.010	410	1.328	5.145	1.465	1.000	2.710	0
superficie fondiaria	mq	70.728	19.815	10.110	4.090	13.272	51.442	2.975	5.300	27.390	946
superficie coperta esistente	mq	25.900	855	3.845	547	1.139	1.674	426	1.692	3.810	0
superficie utile lorda esistente	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	65/30 (1)	30	60	50	60	30	60	50	50	50
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda in progetto	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza	m.	8,5/8,0 (1)	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
destinazione specifica		A/I/C	A	A/I	A	A	A	A/C (2)	A	I/A	A (3)
posti letto esistenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

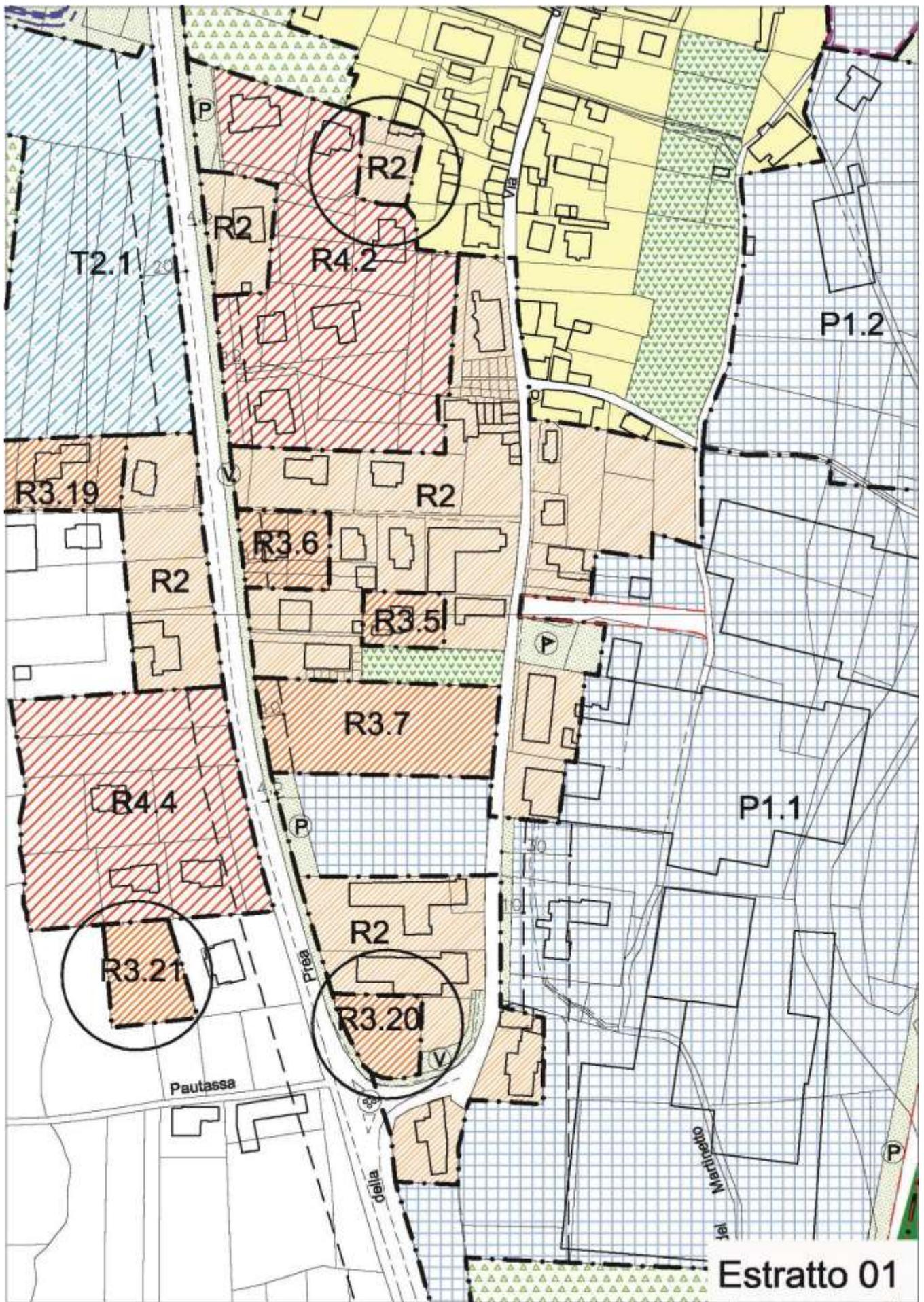
* La localizzazione e la quantificazione degli spazi pubblici riportati in cartografia è vincolante

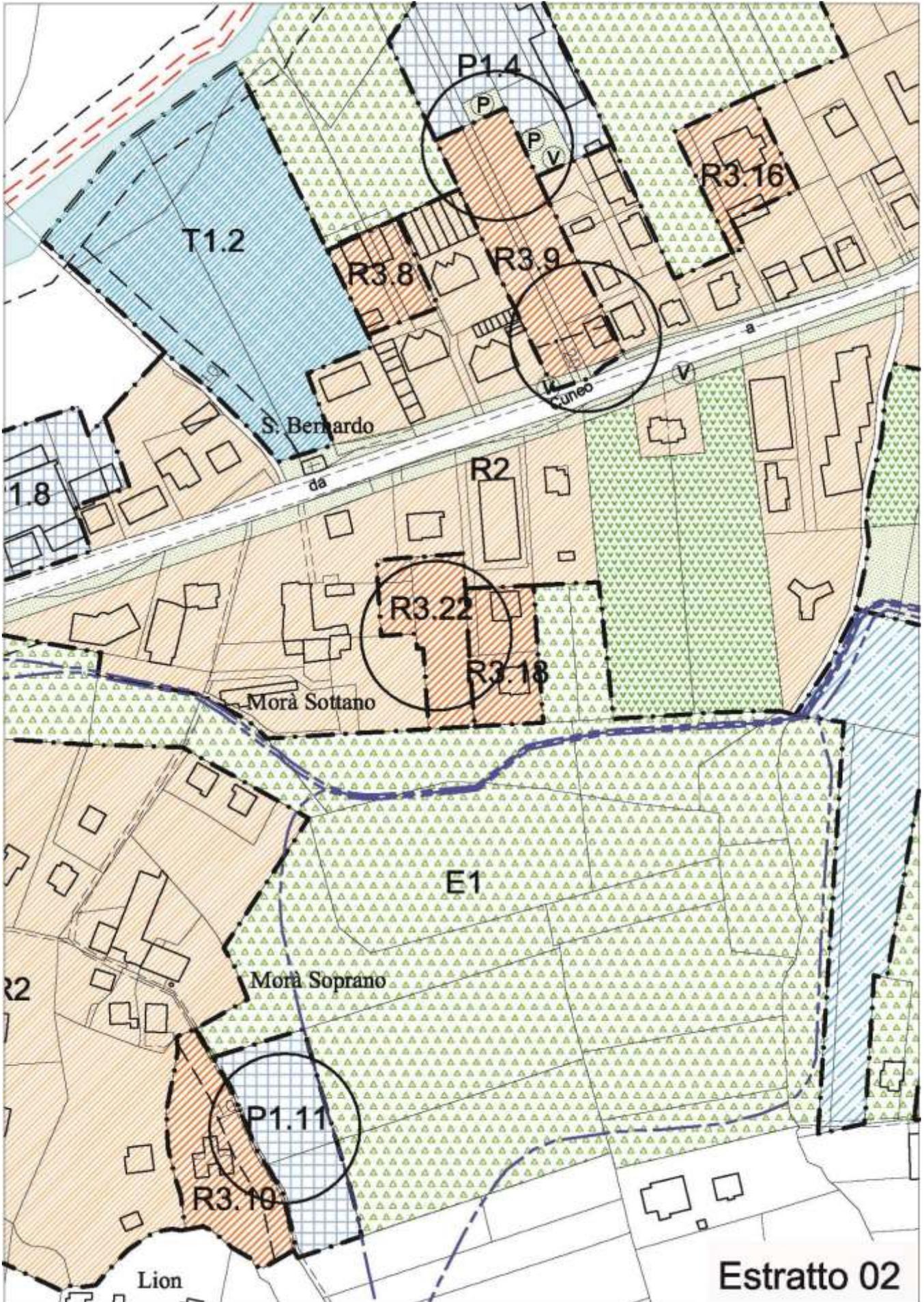
(1) riferito alla porzione tra Via Alpi e la s.p. per Prea

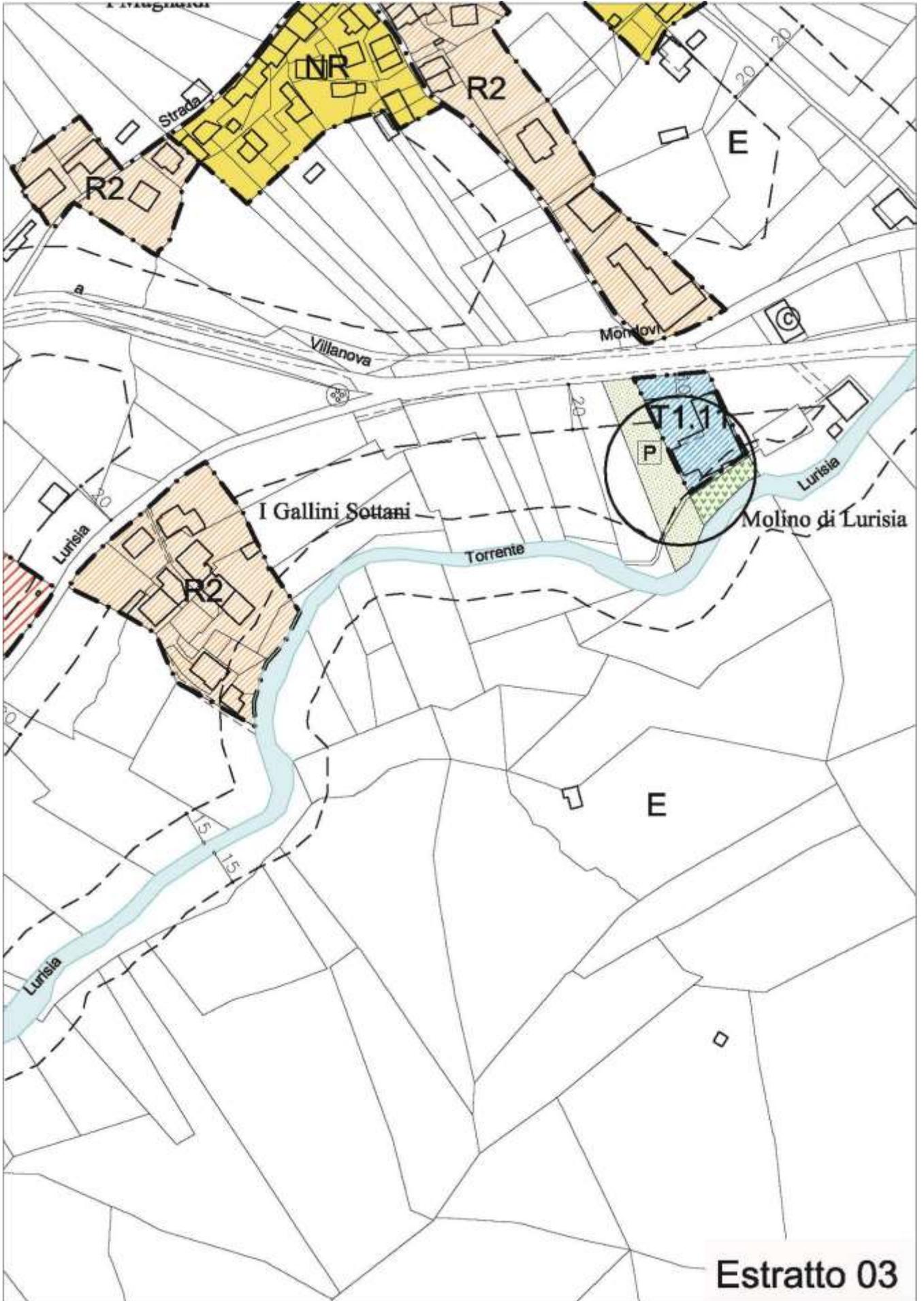
(2) Nell'area P1.7 all'interno della destinazione commerciale si intendono ammessi esercizi per somministrazione alimenti e bevande

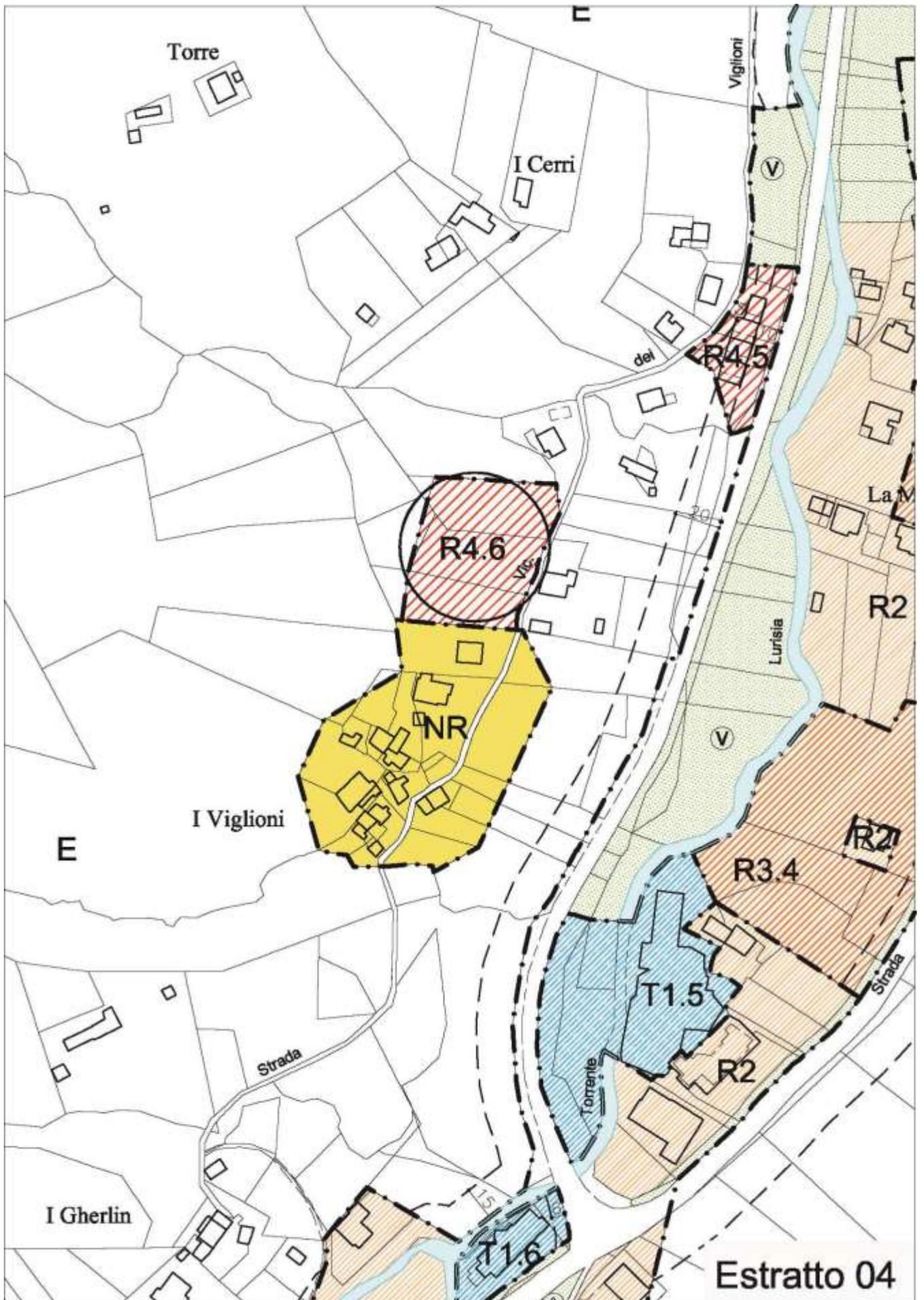
(3) Sull'area P1.10 sono ammesse strutture atte ad ospitare attività di deposito, magazzino, rimessaggio mezzi e similari, tali da non determinare incompatibilità con la vicina zona N.R.

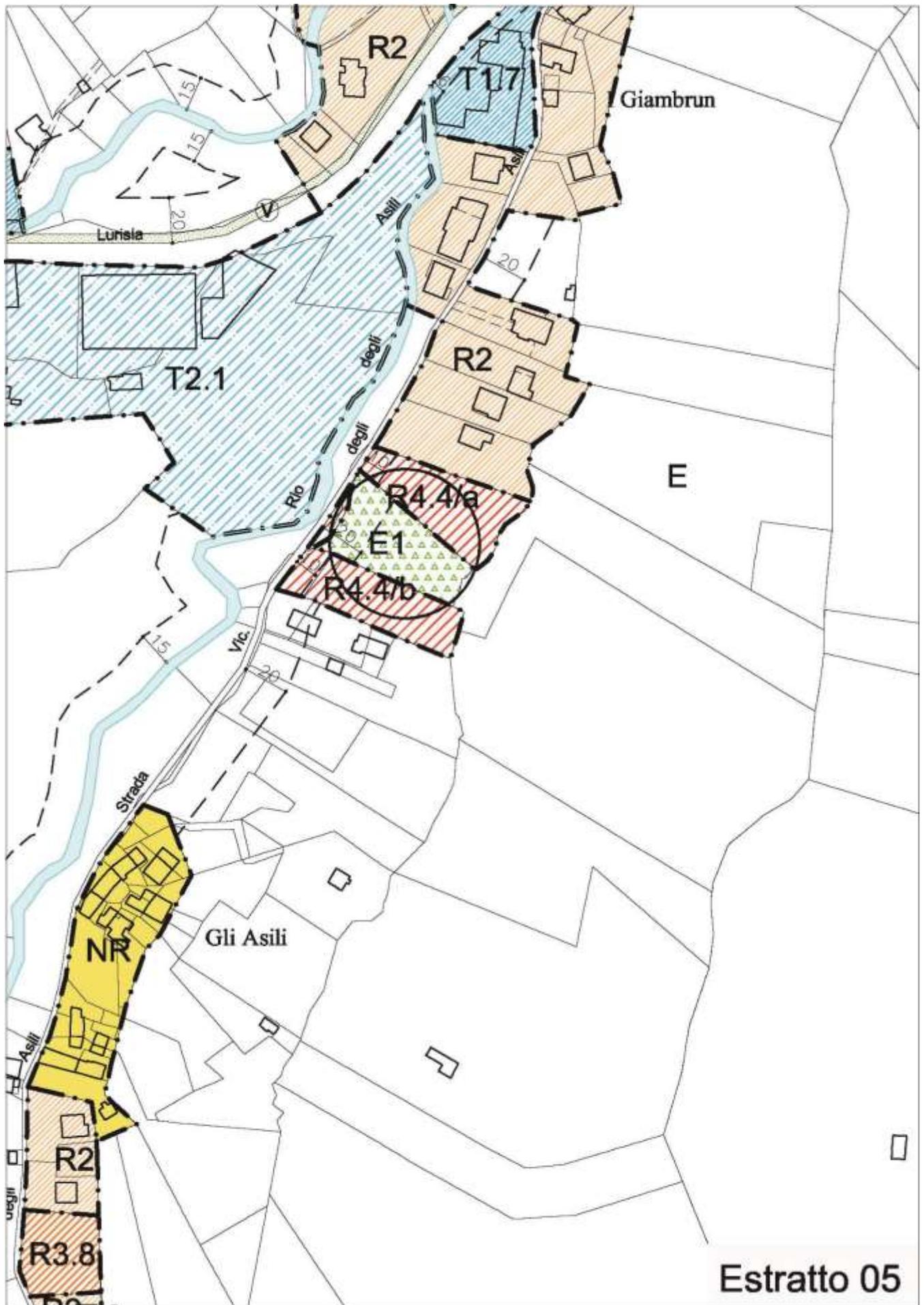
allegato 10: estratti PRG variato

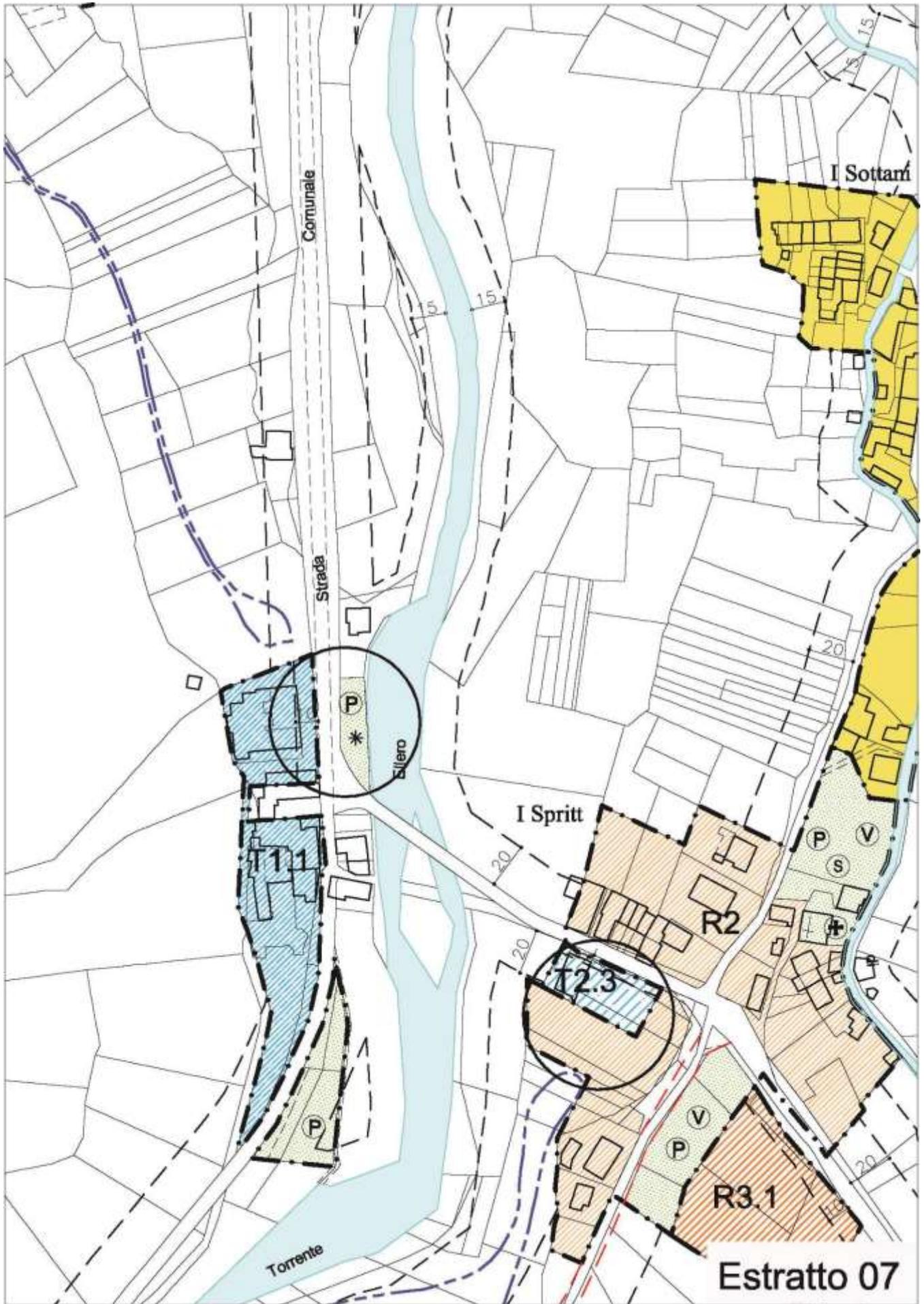


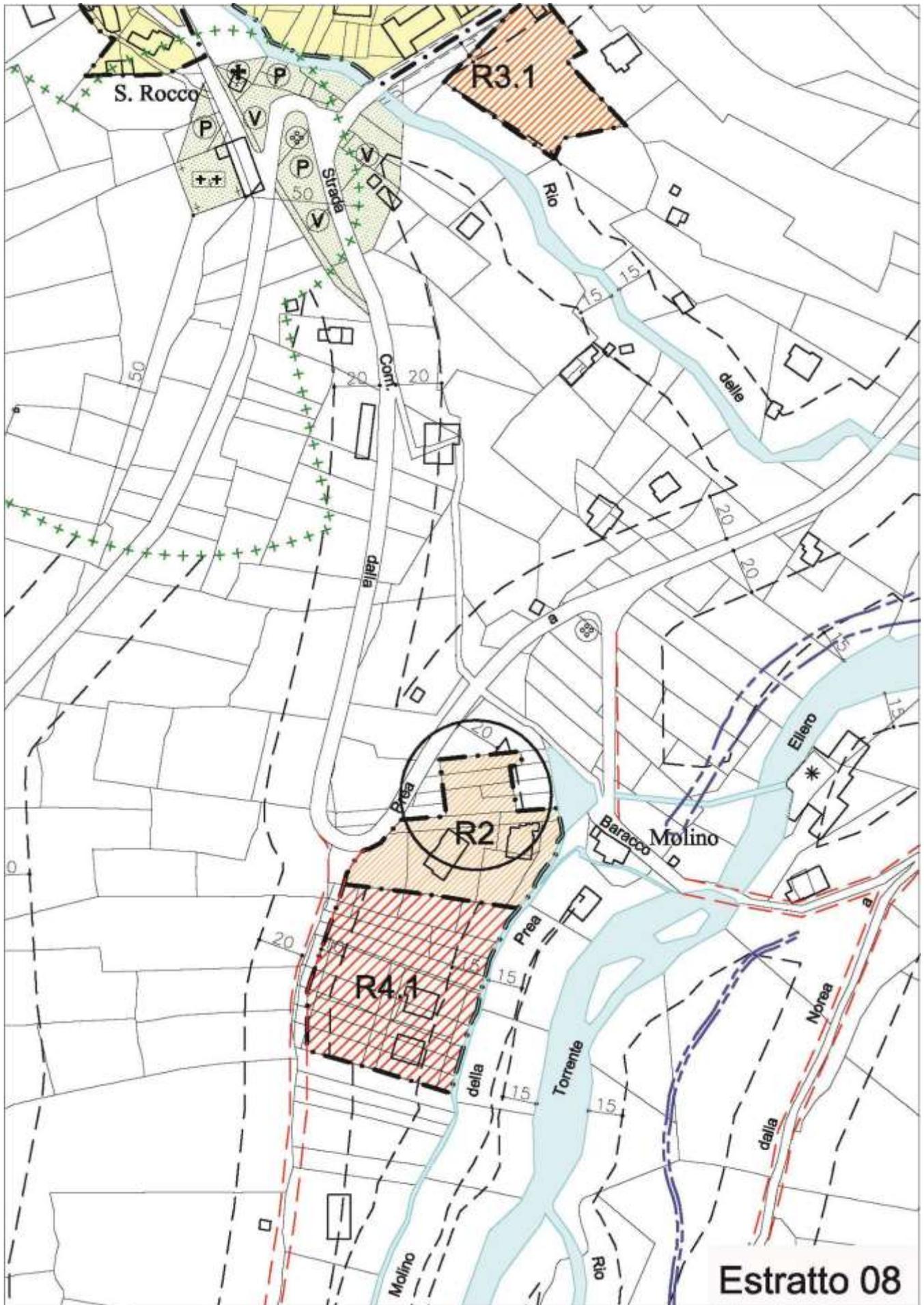


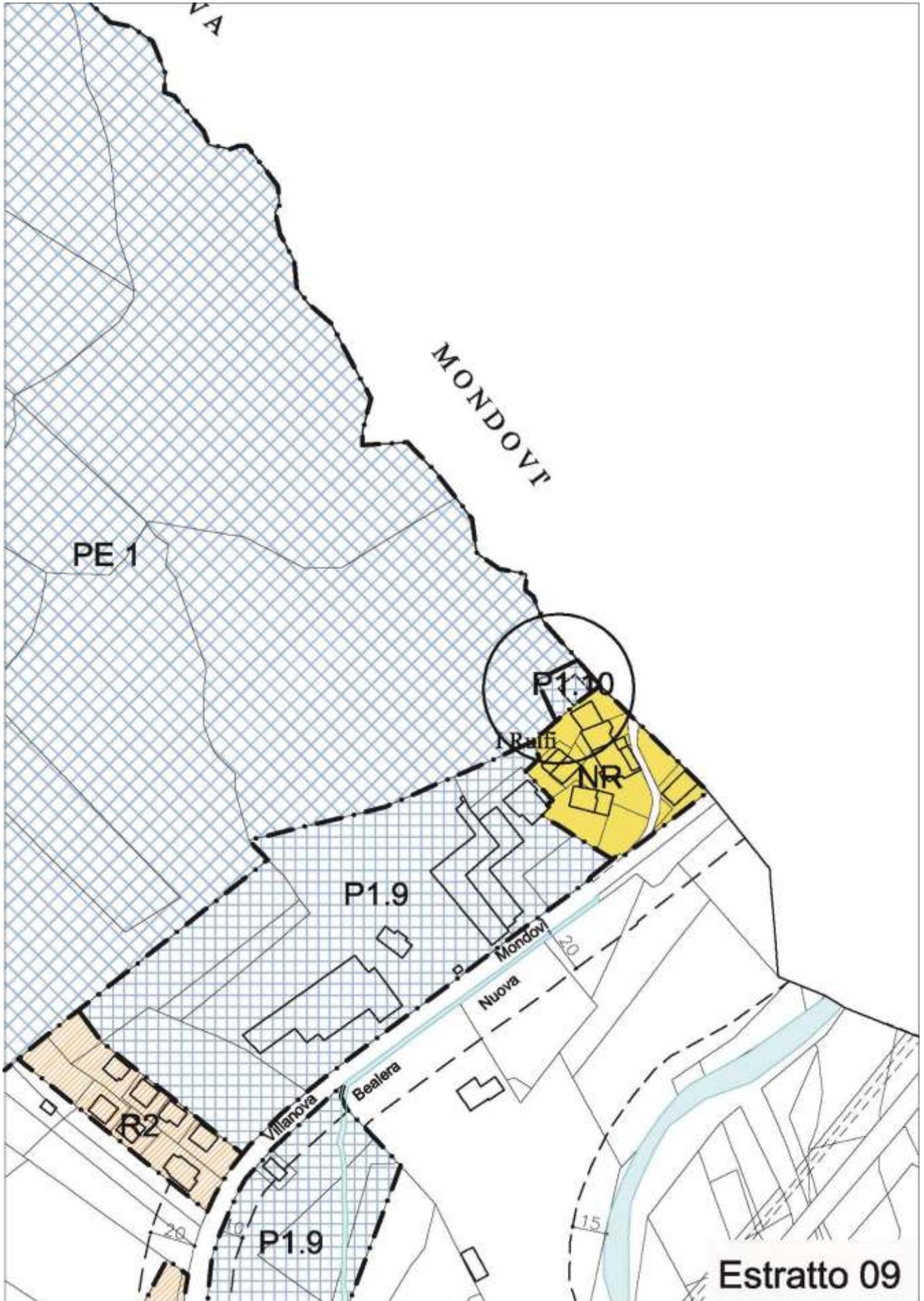












CAPOLUOGO (v.tav.1)

	R1.1	R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7	R3.8	
superficie territoriale	mq.	123.003	254.013	6.000	2.400	1.260	3.040	840	1.050	4.100	1.480
superficie destinata alla viabilità	mq.	10.810	16.580	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie in edificabile	mq.	7.200	25.064	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	8.173	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	4.560	60	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	11.122	270	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	4.810	1.240	0	0	0	0	0	0	0	0
totale	mq.	17.543	12.422	270	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	87.450	199.947	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	4.100	1.480
superficie fondiaria compromessa	mq.	87.450	199.947	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	4.100	1.480
volume complessivo esistente	mc.	161.600	172.210	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,85	0,86	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0,54	0,6	0,6	0,5	0,9	0,7	0,34	0,5
volume in progetto	mc.	0	0	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.394	740
totale volume realizzabile in zona	mc.	161.600	172.210	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.394	740
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	350	402	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	438	343	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	34	16	8	17	8	8	15	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	813	745	34	16	8	17	8	8	15	8
densità territoriale	mc./mq.	1,31	0,67	0	0	0	0	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	11	12	13	13	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	/	/	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	/	/	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento		/	/	*DIR	DIR						
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	13	13	13	13	13	13	13**	13

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree pubbliche indicata in tabella e/o cartografia mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed l.

** Vedesi dorma specifica art. 13 precedente

CAPOLUOGO (v.tav.1)										
	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12	R3.14	R3.15	R3.16	R3.17	R3.18	R3.19
superficie territoriale	mq.	4.129	3.040	3.100	2.100	3.200	1.750	1.600	3.400	1.900
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	275	0	0	0	325	0	0	0	0
d	mq.	55	0	0	0	0	0	40	0	0
totale	mq.	330	0	0	0	325	0	40	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.799	3.040	3.100	2.100	2.875	1.750	1.600	3.360	1.900
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	3.799	3.040	3.100	2.100	2.875	1.750	1.600	3.360	1.900
volume complessivo esistente	mc.	600	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0,25	0,6	0,4	0,5	0,4	0,6	0,6	0,4
volume in progetto	mc.	1.422	760	1.860	840	1.437	700	960	2.016	760
totale volume realizzabile in zona	mc.	2.022	760	1.860	840	1.437	700	960	2.016	760
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	22	8	21	9	16	8	11	22	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	22	8	21	9	16	8	11	22	8
densità territoriale	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	13	13	13	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	mt./n.	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento		PCC	DIR	DIR	DIR	* DIR	DIR	* DIR	* DIR	DIR
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13	13	13	13	13	13

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree pubbliche indicata in tabella e/o cartografia mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i.

		CAPOLUOGO (v.tav.1)			
		R3.20	R3.21	R3.22	
superficie territoriale	mq.	1.134	1.500	2.147	
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	
a	mq.	0	0	0	
b	mq.	0	0	0	
c	mq.	50	50	50	
d	mq.	10	10	10	
totale	mq.	60	0	0	
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.074	1.500	2.147	
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	
superficie fondiaria libera	mq.	1.074	1.500	2.147	
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0,000	0,000	
volume in progetto	mc.	400	400	400	
totale volume realizzabile in zona	mc.	400	400	400	
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	4	4	4	
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	4	4	4	
densità territoriale	mc./mq.	0	0	0	
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	13	13	13	
rapporto di copertura	%	35	35	35	
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	7,50/2	7,50/2	7,50/2	
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree pubbliche indicata in tabella e/o cartografia mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i.

	CAPOLUOGO (v.tav.1)				LURISIA (v. tav. 2)							
	R4.1	R4.2	R4.4	R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6		
superficie territoriale	8.330	11.592	10.000	283.820	3.200	1.920	2.200	9.240	8.720	1.830		
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	17.900	0	0	0	0	0	0		
superficie edificabile	0	0	0	19.800	0	0	0	0	0	0		
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
b	0	0	0	1.160	0	0	0	0	0	0		
c	575	862,5	835	25.960	0	0	0	385	3.840	0		
d	115	172,5	170	5.990	880	0	0	80	380	0		
	b)		b)		c)			b)	a) c)			
totale	690	1.035	1.005	33.110	880	0	0	465	4.220	0		
superficie fondiaria complessiva	7.640	10.557	8.995	213.010	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.830		
superficie fondiaria compromessa	0	0	0	213.010	0	0	0	0	0	30		
superficie fondiaria libera	7.640	10.557	8.995	0	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800		
volume complessivo esistente	0	0	0	187.700	0	0	0	0	0	165		
densità fondiaria esistente	0	0	0	0,88	0	0	0	0	0	0		
densità fondiaria prevista	0	0	0	0	0	0,5	0,5	0	0	0,5		
volume in progetto	4.165	5.796	6.000	0	1.600	960	1.100	2.772	2.616	900 *		
totale volume realizzabile in zona	4.165	5.796	6.000	187.700	1.600	960	1.100	2.772	2.616	1.065		
cap. res. attuale: permanente	0	0	0	347	0	0	0	0	0	0		
turistica reale	0	0	0	1.640	0	0	0	0	0	0		
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
cap. residenziale aggiuntiva	46	64	67	0	18	11	12	31	29	10		
cap. res. compl. teorica prev.	46	64	67	1.987	18	11	12	31	29	10		
densità territoriale	0,5	0,5	0,6	0,66	0,5	0	0	0,3	0,3	0		
destinazione (rif. norme di attuaz.)	13	13	13	12	13	13	13	13	13	13		
rapporto di copertura	35	35	35	/	35	35	35	35	35	35		
altezza massima / n. piani abitabili	7,50/2	7,50/2	7,50/2	/	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2		
modalità di intervento	SUE	SUE	SUE	/	SUE	DIR	DIR	SUE	SUE	DIR		
ref. prescrizioni norme di attuazione	13	13	13	12	13	13	13	13	13	13		

* Al volume derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità (mc. 900) va sommata la volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato accessorio esistente

	LURISIA (v. tav. 2)						PREA (v. tav.3)					
	R3.7	R3.8	R4.1	R4.4/A	R4.4/B	R4.5	R4.6	R1.2	R2	R3.1		
superficie territoriale	3.100	1.225	11.520	1.709	1.885	1.500	3.560	50.500	8.908	2.737		
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	0	0	0	0	4.760	245	0		
superficie inedificabile	0	0	0	0	0	0	0	800	0	0		
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
b	0	0	0	0	0	0	0	1.100	0	0		
c	0	0	555	100	100	0	162,5	0	0	0		
d	0	0	120	20	20	0	32,5	500	169	0		
			b)	b)	b)							
			675	120	120	0	195,0	1.600	169	0		
totale	0	0	0	0	0	0	0	63.000	3.500	0		
superficie fondiaria complessiva	3.100	1.225	10.845	1.589	1.765	1.500	3.365	43.340	8.494	2.737		
superficie fondiaria compromessa	0	0	0	0	0	0	0	43.340	8.494	0		
superficie fondiaria libera	3.100	1.225	10.845	1.589	1.765	1.500	3.365	0	/	2.737		
volume complessivo esistente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
densità fondiaria esistente	0	0	0	0	0	0	0	1,4	0,41	0		
densità fondiaria prevista	0,4	0,3	0	0	0	0,7	0	0	0	0,2849		
volume in progetto	1.240	367	4.032	683	754	1.050	1.175	0	0	780		
totale volume realizzabile in zona	1.240	367	4.032	683	754	1.050	1.175	63.000	3.500	780		
cap. res. attuale: permanente	0	0	0	0	0	0	0	160	9	0		
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	177	0	0		
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
cap. residenziale aggiuntiva	14	4	45	8	8	12	13	0	0	9		
cap. res. compl. teorica prev.	14	4	45	8	8	12	13	337	9	9		
densità territoriale	0	0	0,35	0,4	0,4	0	0,33	1,2	0,39	0		
destinazione (rif. norme di attuaz.)	13	13	13	13	13	13	13	11	12	13		
rapporto di copertura	35	35	35	35	35	35	32	/	/	35		
altezza massima / n. piani abitabili	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	/	/	7,50/2		
modalità di intervento	DIR	DIR	SUE	SUE	SUE	DIR	PCC	/	/	DIR		
rif. prescrizioni norme di attuazione	13	13	13	13	13	13	13	11	12	13		

	PREA (v. tav.3)		NOREA (v. tav. 4) ANUNZIATA		BONADA (v. tav. 5.1)	BARACCO (v. tav. 5.2)	Dho (v. tav. 4)
	R4.1	R2	R3.1	R3.3			
superficie territoriale	5.780	18.635	4.500	2.775	4.530	1.174	1.418
superficie destinata alla viabilità	0	2.340	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0
b	0	1.150	0	0	0	0	0
c	380	2.040	0	500	1.000	0	50
d	100	1.150	0	338	680	327	10
	b)			c)		c)	
totale	480	4.280	0	838	1.680	327	60
superficie fondiaria complessiva	5.300	12.015	4.500	1.937	2.850	847	1.358
superficie fondiaria compromessa	0	12.015	0	0	2.850	0	0
superficie fondiaria libera	5.300	/	4.500	1.937	0	847	1.358
volume complessivo esistente	0	10.740	0	0	2.780	0	0
densità fondiaria esistente	0	0,89	0	0	0,97	0	0
densità fondiaria prevista	0	0	0,4	0,6	0	0,3624	0
volume in progetto	2.890	0	1.800	1.162	0	307	400
totale volume realizzabile in zona	2.890	10.740	1.800	1.162	2.780	307	400
cap. res. attuale: permanente	0	95	0	0	0	0	0
turistica reale	0	41	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	32	0	20	13	0	4	4
cap. res. compl. teorica prev.	32	136	20	13	30	4	4
densità territoriale	0,5	0,57	0	/	0,61	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	13	12	13	13	12	13	13
rapporto di copertura	35	/	35	35	/	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	7,50/2	/	7,50/2	7,50/2	/	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento	SUE	/	DIR	PCC	/	DIR	DIR
ref. prescrizioni norme di attuazione	13	12	13	13	12	13	13

CAPOLUOGO (v. tav. 1)

	P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10	
superficie territoriale	mq.	78.547	21.800	11.120	5.668	14.720	58.887	5.400	6.300	30.100	382
superficie destinata alla viabilità	mq.	965	0	0	0	120	2.300	960	/	/	/
spazi pubblici - parcheggi	mq.	3.652	993	505	258	664	3.430	840	500	1.355	0
spazi pubblici - verde	mq.	3.202	992	505	257	664	1.715	625	500	1.355	0
spazi pubblici - totale	mq.	6.854 *	1.985 *	1.010	515	1.328	5.145	1.465	1.000	2.710	0
superficie fondiaria	mq.	70.728	19.815	10.110	5.135	13.272	51.442	2.975	5.300	27.390	382
superficie coperta esistente	mq.	25.900	855	3.845	547	1.139	1.674	426	1.692	3.810	0
superficie utile lorda esistente	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	65/30 (1)	30	60	50	60	30	60	50	50	50
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda in progetto	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza	m.	8,5 / 8,0 (1)	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
destinazione specifica		A/I/C	A	A/I	A	A	A	A/C (2)	A	I/A	A (3)
posti letto esistenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

* La localizzazione e la quantificazione degli spazi pubblici riportati in cartografia è vincolante

(1) riferito alla porzione tra Via Alpi e la s.p. per Prea

(2) Nell'area P1.7 all'interno della destinazione commerciale si intendono ammessi esercizi per somministrazione alimenti e bevande

(3) Sull'area P1.10 sono ammesse strutture atte ad ospitare attività di deposito, magazzino, rimessaggio mezzi e similari, tali da non determinare incompatibilità con la vicina zona N.R.

	CAPOL (v. tav. 1)			LURISIA (v. tav. 2)		
	P1.11	P2.1	P1.1			
superficie territoriale	mq.	3.206	35.080	32.028		
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	6.115	1.980		
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	2.210	0		
spazi pubblici - verde	mq.	0	1.300	0		
spazi pubblici - totale	mq.	/	3.510	0		
superficie fondiaria	mq.	3.206	25.455	30.048		
superficie coperta esistente	mq.	0	0	5.060		
superficie utile lorda esistente	mq.	0	0	5.250		
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	50	50	50		
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	0	0	0		
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	0	0	0		
superficie utile lorda in progetto	mq.	0	0	0		
modalità di intervento		DIR	SUE	DIR		
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2		
altezza	m.	8,5	8,5	10		
destinazione specifica		A/C	A/C	AVI		
posti letto esistenti		0	0	0		

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	4.000	9.972	1.600	5.200	5.500	21.840	23.740
superficie destinata alla viabilità	mq	0	0	0	880	0	0	0	0	/
spazi pubblici - parcheggi	mq	0	0	1.070	0	0	0	500	6.675*	/
spazi pubblici - verde	mq	0	0	0	0	0	0	500	4.000	/
spazi pubblici - totale	mq	0	0	0	0	0	0	1.000	10.675*	/
superficie fondiaria	mq	1.200	2.400	2.930	9.092	1.600	5.200	4.500	11.165*	/
superficie coperta esistente	mq	380	920	875	1.753	470	220	100	0	/
superficie utile lorda esistente	mq	1.300	2.630	875	3.505	1.800	660	200	0	/
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	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% +	1.560	900	5.582**	/
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	/	DIR	DIR	DIR	SUE	/
nr. piani abitabili	nr.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	2	3	/
altezza	m.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	8	9,5	/
destinazione specifica		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	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 prevalenti, 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.

	LURISIA		NOREA		ALTRE AREE			
	Cava	Albergo Commercio	T1.1	T2,3	P1.1	CR1	CR2	T2,2
superficie territoriale	mq	40.760	5.140	1.047	8.670	37.400	24.323	23.150
superficie destinata alla viabilità	mq	/	0	0	0	/	/	0
spazi pubblici - parcheggi	mq	/	0	0	395	/	/	0
spazi pubblici - verde	mq	/	0	0	395	/	/	12.000
spazi pubblici - totale	mq	/	0	0	790	/	/	12.000
superficie fondiaria	mq	/	5.140	1.047	7.880	/	/	11.150
superficie coperta esistente	mq	/	870	0	200	/	/	/
superficie utile lorda esistente	mq	/	3.300	0	0	/	/	/
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	/	50%	50%	30%	/	/	40%
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	0,00	0,00	/	/	0,35
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	+ 1430	898	/	/	/	8.100
modalità di intervento		/	DIR	DIR	DIR	/	/	SUE
nr. piani abitabili	nr.	/	es. / 2)	2	2	/	/	3
altezza	m.	/	es. / 2)	7,5	7,5	/	/	10,5
destinazione specifica		/	d,f	a,b,c,d,e,f	A/I	/	/	/
posti letto esistenti		/	54	0	0	/	/	/
posti letto previsti		/	/	22	0	/	/	200

1) I parametri non indicati in tabella sono esplicitati nell'art. 16, c. 4° delle N. di A.

Il fabbisogno di parcheggi pubblici dovrà essere reperito nell'area T2.1 di Lurisia nella misura minima di 25 mq. ogni 3 posti letto previsti.

2) La maggiore S.U.L. ammessa (pari a mq 880) è utilizzabile in parte mediante ampliamento del fabbricato al piano terreno ed in parte mediante sopraelevazione di un piano utile da realizzare sulle porzioni di fabbricato retrostanti il corpo lungo la strada.