

REGIONE PIEMONTE
 PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI ROCCA FORTE MONDOVI' PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE PARZIALE N. 14

(ai sensi del 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE
 ADOTTATO CON

D.C. NR. 3 DEL 21/03/2011

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.G.P. NR. / DEL /

PROGETTO DEFINITIVO
 APPROVATO CON

D.C. NR. 41 DEL 28/09/2011

Sindaco:

Renato GOCCELLI

Segretario Comunale:

Dott. Alessandro BORODAKO

Responsabile del Procedimento:

Geom. Valter GIUSTA

PROGETTO

Direttore tecnico

Arch. Alessandro SCAPOLLA



Progettista

Arch. Fabio GALLO



COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE N. 14

RELAZIONE

1. PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C'è ancora da ricordare che l'Amministrazione per risolvere alcune problematiche legate all'attuazione delle previsioni di piano nelle zone poste a ridosso dell'opera di difesa spondale, nell'abitato di Roccaforte, le quali non potevano essere risolte con semplice variante parziale, andando a modificare i vincoli operanti sul territorio comunale, ha formato una variante strutturale.

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

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

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

Per i motivi che verranno illustrati nel secondo paragrafo si sono venuti a creare i presupposti per la formazione di una nuova variante parziale, la numero 14.

2. OBIETTIVI E SCELTE DELLA VARIANTE

Le modifiche in questione vengono di seguito illustrate nel dettaglio e a tal fine si fa riferimento, per una migliore comprensione, alla classificazione individuata nella pubblicazione "La nuova legge urbanistica del Piemonte sulle varianti ai Piani Regolatori" (I-CAP, Cuneo, febbraio 1999).

2.1 Aree residenziali

2.1.1. Modifica modalità di intervento per singolo fabbricato (All. 1)

Il presente intervento ha quale oggetto la modifica della modalità di intervento inerente un singolo fabbricato ubicato nel Concentrico di Roccaforte Mondovì, prospiciente sulla piazza della Chiesa "Mons. Eula", angolo con via Ricetto e censito a Catasto al Fg. 28, mappale 249.

Il piano vigente classifica la zona del Centro Storico, ove ricade il fabbricato in oggetto, come zona R1 "Aree di interesse storico-ambientale" ovvero corrispondente con le parti del territorio comunale (infatti oltre a parte del Concentrico è riconosciuto anche il Borgo di Prea) individuato dal P.R.G. come insediamento avente carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi del 1° comma, punto 1), art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed i.. In tali zone sono obiettivi prioritari la conservazione, il recupero, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente. Le tipologie di intervento ammesse sono individuate singolarmente per ogni singolo edificio all'interno dell'elaborato grafico in scala 1:1.000 in considerazione dello stato di conservazione dei fabbricati e delle loro caratteristiche tipologico-architettoniche mediante autorizzazione diretta.

Specificatamente al caso in esame è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia interna, che risulta sostanzialmente appropriato se non fosse per la necessità della proprietà di recuperare a fini abitativi il piano sottotetto attualmente inutilizzabile a tal fine, poiché deficitario del requisito inerente l'altezza utile interna prevista dalla normativa vigente. Al fine di dare anche attuazione ad una previsione di piano, coincidente con l'obiettivo di recuperare i fabbricati esistenti con utilizzi consoni all'area di intervento, si prevede una norma specifica per l'edificio oggetto di modifica, come già attualmente previsto per altri singoli casi ricadenti nel medesimo ambito di piano, consentendo la sopraelevazione del piano sottotetto, mantenendo uguale pendenza delle falde, di cm. 140 rispetto all'attuale altezza. La modifica sotto il profilo architettonico-paesaggistico non va ad incidere sulle proporzioni dell'edificato e non si vengono a creare impatti negativi nei confronti degli edifici contigui, poiché, essendo l'edificio in oggetto quello con minore elevazione, anche a seguito della sopraelevazione, si otterrà un'altezza massima congrua e già presente nelle altre strutture.

In ultimo si precisa che la capacità insediativa di piano non viene modificata poiché il piano vigente, oltre a prevedere già per tale tipologia una sopraelevazione di 50 cm. massimo, ammette ampliamenti contenuti nel 20% del volume esistente, che vengono in questo caso utilizzati per il recupero del nuovo piano utile.

La modifica è riconducibile alla tipologia C₇ (modifica modalità di intervento) della classificazione richiamata.

2.2 Aree produttive

2.2.1. Incremento parametro altezza in zona P1.1 Lurisia

La presente modifica scaturisce dalla necessità di rimodernamento delle strutture produttive di un'azienda importante a livello economico-occupazionale da tempo operante sul territorio comunale connessa al settore dell'imbottigliamento dell'acqua minerale.

L'azienda ricade all'interno di un'area produttiva individuata dal P.R.G. come P1.1 "Aree per impianti produttivi esistenti, confermati e di completamento", posta all'estremo ovest dell'abitato di Lurisia in prossimità dello stabilimento termale, per la quale vengono fissati all'interno della relativa tabella di zona un insieme di parametri edificatori-urbanistici che ne regolamentano, assieme alle norme di attuazione, l'edificabilità della zona. Tra questi vi è l'altezza massima realizzabile che è riconosciuta in mt. 8,50 indistintamente sia per le strutture produttive vere e proprie che per i locali direzionali-amministrativi.

Data la limitata superficie ancora oggi utile all'edificazione, sia perché buona parte dell'area risulta già coperta da capannoni ed edifici vari, sia perché le caratteristiche geo-idrologiche di questa fan sì che non tutti i terreni risultino idonei alla costruzione, appare indispensabile poter sfruttare in modo ottimale quanto già edificato o eventualmente ancora da edificare sviluppando lo spazio in altezza. Inoltre tale necessità scaturisce anche da bisogni legati al processo produttivo e di immagazzinamento che secondo le nuove tecnologie debbono poter usufruire di spazi differenti da quanto previsto nei tempi passati.

Ciò premesso si provvede a modificare esclusivamente il parametro relativo all'altezza massima edificabile portandolo da mt. 8,5 a mt. 10,00 senza che ciò comporti incrementi di S.U.L. realizzabile. Per tale motivo non si produce alcuna verifica dei limiti quantitativi imposti dall'applicazione delle varianti parziali.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia G3.1 (modifica parametri) della classificazione richiamata.

2.3 Aree turistico-ricettive

2.3.1. Incremento S.U.L. area T1.4 a Lurisia

La presente modifica ha per oggetto un'area a destinazione turistico-ricettiva per la quale risulta necessario prevedere un incremento di superficie utile lorda realizzabile al fine di consentire un indispensabile sviluppo delle attività svolte, vitale per soddisfare le nuove necessità richieste dai frequentatori del territorio comunale e consentire alla struttura di potersi evolvere secondo tali bisogni.

La zona presa in esame è identificata dal P.R.G. con la sigla T1.4 Lurisia ed è localizzata nel concentrico dell'abitato di Lurisia lungo la strada comunale e confinante con il Rio Valcocca che la separa dall'annucleamento rurale denominato "I Viglietti". Sull'area è presente un'attività di albergo e ristorazione che negli anni si è ampliata sfruttando la quasi totalità dell'edificabilità assentita dal piano, in considerazione che comunque parte dei terreni risulta inedificabile poiché ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. Nonostante ciò, per le ragioni in precedenza esposte, oggi la proprietà deve intervenire adeguando le proprie strutture creando un modesto ampliamento.

Per operare tale modifica si assegna all'area una S.U.L. aggiuntiva di 500 mq. che viene sottratta dalla quota a disposizione, attraverso l'utilizzo dell'incremento del 6% previsto dalla L.U.R.. Per le verifiche quantitative necessarie si rimanda al successivo punto tre.

La modifica è riconducibile alla tipologia E1 (incrementi aree esistenti) della classificazione richiamata.

3. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte, apportate al P.R.G. vigente, si qualificano, come già accennato, quali varianti parziali ai sensi del 7° comma della Legge urbanistica regionale.

Esse infatti consistono in integrazioni e variazioni dello 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 sono insorte o si sono meglio precisate nel tempo.

Oltre a non contrastare, come detto, con piani o progetti sovra comunali approvati, le modifiche in questione non comportano alcuna significativa variante delle previsioni vigenti agli effetti delle ricadute sull'ambiente.

In tal senso non è pertanto necessaria alcuna verifica ai sensi dell'art.20 della L.R. 40/98, ne conseguentemente dell'art.6 del D.Lgs. 4/2008.

Relativamente alla Vas, la D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 precisa che si intendono escluse le varianti parziali che prevedono nuovi volumi in contesti già edificati. Nel nostro caso si tratta di modificare il parametro dell'altezza massima realizzabile (+ 1,50 mt.) previsto per l'area produttiva P1.1, assegnare della S.U.L. aggiuntiva ad un'area turistico-ricettiva e di modificare il tipo di intervento per un singolo edificio (assentendo la sopraelevazione); pertanto si ritiene senz'altro di ricadere nel caso di esclusione previsto dagli indirizzi regionali.

In merito alla verifica di compatibilità acustica si rileva che le modifiche previste dalla presente variante non hanno alcuna ricaduta in merito.

Per quanto attiene alle modifiche dei limiti quantitativi prescritti al 4° c., art. 17 della L.U.R. vengono qui appresso riportati i calcoli necessari a eseguire tale verifica. A tal fine si riporta la sintesi delle modifiche apportate con le varianti parziali precedenti.

Aree Turistico – ricettive

Sup. Ter. Complessiva P.R.G. (Var. 1995+Var. strutt. specif. Lurisia) =	173.170 mq
Incremento ammissibile $173.170 \times 6\% =$	10.390,2 mq
S.U.L.. Complessiva P.R.G. (Var. 1995+Var. strutt. specif. Lurisia) =	74.229,5 mq
Indice medio $74.229,5 / 173.170 =$	0,428

Modifiche apportate con varianti parziali:

- Var Parz. 2 →	ampliamento T1.1 Norea	+ 1.071	mq S.T.
	aumento 30% S.U.L. T1.1 Norea	+ 1.464,9	mq S.T.*
	aumento 300 mq S.U.L. T1.1 cap.	+ 700,9	mq S.T.*
		<u>+ 3.236,8</u>	<u>mq S.T.</u>

- Var Parz. 4 →	stralcio area T1.2 (Scoiattolo)	- 1.840	mq S.T.
	aumento 1.000 mq S.U.L. T1.1 Norea	+ 2.336,4	mq S.T.*
	individuazione nuova area T1.2 Lurisia	<u>+ 750</u>	<u>mq S.T.</u>
		+ 1.246,4	mq S.T.
- Var Parz. 12 →	riduzione area T1.10 Lurisia → - 32.028 mq. di S.T. con 5.250 mq. di S.U.L.		
	ampliamento area T2.1 Capoluogo → + 10.500 mq. di S.T. con 5.250 mq. di S.U.L.		
	La S.U.L. dell'area T1.10 viene trasferita nell'area T2.1 senza che vi sia, in tal modo, incremento di S.U.L. per le aree turistico – ricettive previste dal P.R.G.		
- Var Parz. 13 →	aumento di 880 mq. di S.U.L. area T1.1 Norea	+ 2.056,0	mq S.T.*
	aumento di 700 mq. di S.U.L. Località Borello	<u>+ 1.635,5</u>	<u>mq S.T.*</u>
		+ 3.691,5	mq S.T.
	Bilancio superfici modificate	+ 8.174,70	mq S.T.

*Trattandosi di un aumento di S.U.L. occorre riportarlo alla corrispondente S.T., ai fini delle verifiche quantitative, mediante ricorso all'indice medio:

- T1.1 Norea aumento 30% S.U.L. (627 mq) = $627/0,428 = 1.464,9$ mq S.T.
- T1.1 Capoluogo aumento 300 mq. S.U.L. = $300/0,428 = 700,9$ mq S.T.
- T1.1 Norea aumento 1.000 mq. S.U.L. = $1.000/0,428 = 2.336,4$ mq S.T.
- T1.1 Norea aumento 880 mq. S.U.L. = $880/0,428 = 2.056$ mq. S.T.
- Località Borello 700 mq. S.U.L. = $700/0,428 = 1.635$ mq. S.T.

Attuale disponibilità di Sup. Ter per ulteriori adeguamenti
 $(10.390,2 - 8.174,7) = 2.215,5$ mq

Attuale disponibilità di S.U.L. per ulteriori adeguamenti
 $(2.215,5 \times 0,428) = 948,2$ mq

Modifiche apportate con la presente variante:

- aumento di 500 mq. di S.U.L. area T1.4 Lurisia

Con la presente variante si ha pertanto un incremento di S.U.L. turistico-ricettiva pari a 500 mq. corrispondenti ad una Sup. Terr. di mq. 1.168,2 ($500/0,428$) e pertanto rimane una disponibilità di:

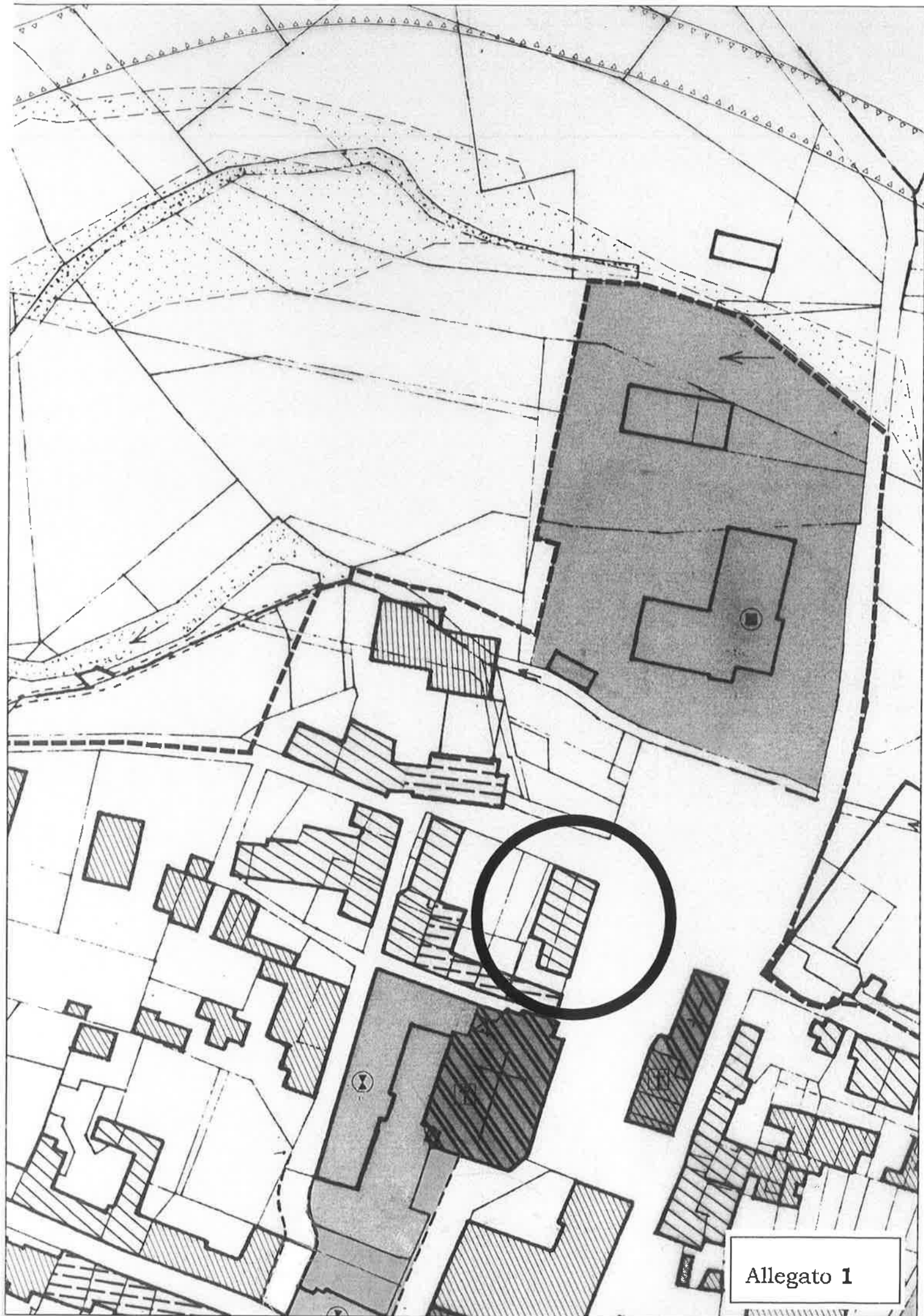
Sup. Ter. disponibile per ulteriori adeguamenti: 1.047,3 mq.

S.U.L. disponibile per ulteriori adeguamenti : 448,2 mq.

ESTRATTO DELLE TABELLE DI ZONA VIGENTI

CAPOLUOGO (v. tav. 1)					LURISIA (v.tav. 2)					
	T1.1	T1.2	T2.1	PE1	Pensionato Villa Delfi	T1.1	T1.2	Pensione Zindo	Albergo Reale	Albergo Everest
	T1.1	T1.2	T2.1	PE1	(•)	(•)		(•)	T1.4	T1.5
	(•)	(•)							(•)	(•)
superficie territoriale	mq. 4.400	12.840	20.000	114.700	4.000	750	3.560	6.640	6.300	
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	0	0	/	470	0	0	680	0	
spazi pubblici - parcheggi	mq. 0	0	1.000	/	680	0	0	0	0	
spazi pubblici - verde	mq. 0	0	685	/	680	0	0	0	0	
spazi pubblici - totale	mq. 0	0	1.685	/	1.360	0	0	0	0	
superficie fondiaria	mq. 4.400	12.840	18.315	/	2.170	750	3.560	5.960	6.300	
superficie coperta esistente	mq. 223	46	0	/	720	280	460	1.120	1.560	
superficie utile lorda esistente	mq. 223	46	0	/	2.370	560	880	6.300	2.600	
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq. 70	10	50	/	50	60	30	40	50	
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq. 0	0,00	0,5	/	0	0	0	0	0	
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq. 0,12	0,1	0	/	0	0	0,5	0	0	
superficie utile lorda in progetto	mq. 300 +	1.284	10.000	/	30% +	/	1.780	30% +	30% +	
modalità di intervento	DIR	DIR	SUE	/	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	
nr. piani abitabili	nr. 2	2	3+1	/	es.	es.	es.	es.	es.	
altezza	m. 7,5	7,5	9,50/12,50	/	es.	es.	es.	es.	es.	
destinazione specifica	b,e,f	b,e,f	b,c,d,e,f	v. art. 17	d,f	b,f	d,f	d,f	d,f	
posti letto esistenti	0	0	0	0	0	/	25	102	66	

ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO DELLE TABELLE DI ZONA MODIFICATE

CAPOLUOGO (v. tav. 1)					LURISIA (v.tav. 2)					
					Pensionato Villa Delfi			Pensione Zindo	Albergo Reale	Albergo Everest
	T1.1	T1.2	T2.1	PE1	T1.1	T1.2		T1.3	T1.4	T1.5
	(•)	(•)			(•)			(•)	(•)	(•)
superficie territoriale	mq.	4.400	12.840	20.000	114.700	4.000	750	3.560	6.640	6.300
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	/	470	0	0	680	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	0	1.000	/	680	0	0	0	0
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	685	/	680	0	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq.	0	0	1.685	/	1.360	0	0	0	0
superficie fondiaria	mq.	4.400	12.840	18.315	/	2.170	750	3.560	5.960	6.300
superficie coperta esistente	mq.	223	46	0	/	720	280	460	1.120	1.560
superficie utile lorda esistente	mq.	223	46	0	/	2.370	560	880	6.300	2.600
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	70	10	50	/	50	60	30	40	50
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	0	0,00	0,5	/	0	0	0	0	0
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	0,12	0,1	0	/	0	0	0,5	0	0
superficie utile lorda in progetto	mq.	300 +	1.284	10.000	/	30% +	/	1.780	30% +500	30% +
modalità di intervento		DIR	DIR	SUE	/	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	3+1	/	es.	es.	es.	es.	es.
altezza	m.	7,5	7,5	9,50/12,50	/	es.	es.	es.	es.	es.
destinazione specifica		b,e,f	b,e,f	b,c,d,e,f	v. art. 17	d,f	b,f	d,f	d,f	d,f
posti letto esistenti		0	0	0	0	0	/	25	102	66

ESTRATTO DEL P.R.G. VARIATO

