

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. 13

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR. 25 DEL 28/04/2010

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.G.P. NR. / DEL /

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR. 32 DEL 15.7.2010

Sindaco:

Renato OCCELLI

Segretario Comunale:

Dott. Luigi CARONARA

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. 13

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^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.

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 13.

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 produttive

2.1.1. Ampliamento area produttiva P1.6 Capoluogo (All. 1)

Nella zona nord del Capoluogo, lungo la Strada Provinciale per Villanova Mondovì, il P.R.G. individua un'area produttiva, su cui risulta ormai da tempo insediata un'attività legata al settore del legname (segheria) identificandola con la sigla P1.6 (aree per impianti produttivi confermati e di completamento).

Tale attività pur occupando solo parzialmente l'area con strutture, in quanto date le tipologie di lavorazione e del materiale utilizzato in cui occorrono considerevoli piazzali per il deposito, stoccaggio e movimentazione, necessita di un ampliamento per consentirne lo sviluppo quantificabile in mq. 15.047 di superficie territoriale.

L'area ritenuta maggiormente idonea per tale previsione è, come evidenziato nell'allegato, quella ricadente sui mappali posti lungo il confine ovest della zona in posizione retrostante ai capannoni esistenti. Tale scelta è dettata dalla necessità di limitare uno sviluppo lineare delle aree produttive lungo le arterie viarie principali (secondo quanto desumibile dai principi Regionali per lo sviluppo del Territorio) e di allontanare il più possibile l'attività dalle zone residenziali edificate e d'espansione del Concentrico al fine di limitare gli eventuali disturbi derivanti dall'attività. La nuova edificazione potrà interessare soltanto la porzione posta più a sud di tale ampliamento, in quanto parte di questo è reso modificabile per motivi di carattere geologico – tecnico pur determinando S.U.L. realizzabile sulle restanti aree idonee.

La modifica è possibile attraverso l'impiego della superficie territoriale stralciata con precedenti varianti parziali da alcune previsioni di piano ad oggi ancora a disposizione (53.010 mq.), senza neppure praticare l'incremento del 6% del totale della dotazione di superfici territoriali prevista dal Piano (corrispondente a 18.707,4 mq.) previsto all'art. 17, c.7 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.. I calcoli di verifica verranno eseguiti al successivo punto 3 della relazione.

La modifica è riconducibile alla tipologia D₃ (ampliamento aree esistenti) della classificazione richiamata.

2.1.2. Integrazione destinazione in area P1.7 Capoluogo

La modifica si rende necessaria al fine di prevedere all'interno dell'area P1.7 del Capoluogo, in cui è previsto l'insediamento di attività artigianali per la produzione di gelati e collegata attività commerciale (data la localizzazione favorevole sul fronte della strada comunale per Norea), un'integrazione alle destinazioni d'uso ammesse per consentire all'interno dell'attività commerciale, già prevista dal P.R.G. vigente, anche l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande.

Tale nuova previsione consentirebbe ad un'attività, già presente nel Comune di Roccaforte Mondovì, di potersi ampliare in modo tale da riuscire a perseguire specifici obiettivi ritenuti indispensabili per creare una nuova offerta sul territorio Comunale.

Pertanto si provvede ad integrare la tabella di zona dell'area in oggetto inserendo una nota utile a disciplinare in modo appropriato la nuova previsione.

La modifica è riconducibile alla tipologia D₇ (individuazione nuove destinazioni ammesse) della classificazione richiamata.

2.2 Area turistico-ricettiva

2.2.1. Incremento S.U.L. area T1.1 a Norea e località Borello (area impianti di risalita)

La presente modifica ha per oggetto due aree a destinazione turistico-ricettiva per le quali 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.

La prima zona presa in esame è identificata dal P.R.G. con la sigla T1.1. di Norea (poichè esistono aree con analoga dicitura in altre località del Comune) ed è localizzata lungo la Strada Comunale per Prea frontostante il ponte, attraversante il Torrente Ellero, che conduce all'abitato. Sull'area è presente un'attività di albergo e ristorazione che negli anni si è ampliata sfruttando la quasi totalità dell'edificabilità consentita dal piano, compreso l'incremento di 1.000 mq. previsto in tabella di zona con una precedente variante. Nonostante ciò, per le ragioni in precedenza esposte, oggi deve intervenire adeguando le proprie strutture creando un piccolo ampliamento verso sud, per realizzare locali accessori all'attività gastronomica della tradizione locale, e sopraelevando di un piano parte dell'edificio esistente, posto in porzione retrostante al fabbricato realizzato lungo la viabilità comunale ai piedi della collina, da adibire a nuove camere d'albergo.

Per operare tale modifica si assegna all'area una S.U.L. aggiuntiva di mq. 880 che viene sottratta dalla quota a disposizione, attraverso l'utilizzo dell'incremento del 6% previsto dalla L.U.R. Per consentire la sopraelevazione dell'ulteriore piano e la realizzazione dei locali accessori necessari si prevede all'interno della tabella di zona una nota esplicativa in cui si disciplinano tali interventi specifici.

Il secondo intervento interessa un'area in località Borello tra l'arrivo e la partenza delle seggiovie "Rastello – Borello" e "Borello – Tura" per la quale il piano prevede la realizzazione di un fabbricato con locali per somministrazione alimenti e bevande, servizi igienici e deposito automezzi con superficie coperta massima pari a 250 mq. Sempre con le medesime motivazioni in precedenza richiamate ad oggi risulta necessario, ad integrazione del medesimo fabbricato, prevedere un'ulteriore S.U.L., pari a mq. 700, con destinazione turistico – ricettiva.

Tale incremento viene assegnato attraverso l'integrazione della norma specifica riguardante il comprensorio sciabile (art. 29, c. 1 delle N. di A.) già predisposta. Con la medesima si fissano anche alcune prescrizioni tipologiche per l'ottenimento di un ottimale inserimento nel contesto.

Anche questa modifica è praticabile attraverso l'utilizzo dell'incremento del 6% assentito dalla L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Per le verifiche quantitative necessarie si rimanda, in entrambe i casi, al successivo punto tre della presente relazione.

Le modifiche sono riconducibili alla tipologia E₁ (ampliamenti / incrementi di aree esistenti) associata alla tipologia G3.1 (modifica parametri) della classificazione richiamata.

2.3 Modifiche normative

2.3.1. Integrazione normativa per le zone R1

Con la precedente variante parziale nr. 12 è stata predisposta un'integrazione normativa per le zone R1 (aree di interesse storico-ambientale) al fine di consentire la realizzazione di autorimesse, anche completamente fuori terra, a servizio delle abitazioni che ne risultino sprovviste qualora sia dimostrata l'impossibilità di poter optare per differenti soluzioni (interrate, all'interno di fabbricati esistenti).

Con le prime applicazioni si è ancora riscontrata, in alcuni casi, la difficoltà di realizzare, secondo quanto prescritto in norma, la copertura a due falde in quanto, trattandosi di interventi all'interno di un tessuto già consolidato e dalle "maglie" strette, si vengono a creare problematiche di converse che fanno defluire la raccolta delle acque meteoriche contro pareti di edifici già realizzati.

Per ovviare a tale problematica si interviene sulla norma predisposta integrandola al fine di prevedere, qualora siano riscontrati tali problemi a seguito di una valutazione puntuale per ogni singolo caso, la possibilità di realizzare la copertura ad unica falda.

La modifica è riconducibile alla tipologia G1.6 (modifica/integrazione prescrizione tipologica) 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 ampliare l'area produttiva P1.6, assegnare della S.U.L. aggiuntiva ad aree turistico-ricettive e di apportare alcune integrazioni di tipo normativo; 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 il Comune risulta attualmente sprovvisto del piano di classificazione acustica. Il Comune aveva infatti adottato il piano di classificazione acustica con dc nr. 21 del 15/07/2004 che con ricorso al Tar 4591/06 è stata annullata. Il ricorso da parte dell'Amministrazione Comunale al Consiglio di Stato, avviato con delibera di Giunta Comunale nr. 110 del 21/09/2007, ha di fatto confermato la sentenza del Tar e pertanto il Comune dovrà provvedere alla redazione di un nuovo piano.

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 produttive:

Sup. Ter. Complessiva P.R.G. (Variante 1995) =	311.790 mq
Incremento ammissibile $311.790 \times 6\% =$	18.707,4 mq
Sup. coperta. Complessiva P.R.G. (Variante 1995) =	154.001,5 mq
Incremento ammissibile $311.790 \times 6\% =$	9.240,09 mq

Modifiche apportate con varianti parziali:

- Var Parz. 2 →	ampliamento P1.5 cap.	S.T.+ 8.720 mq	S.C. + 5.232mq
	riduzione P1.1 est.	S.T.- 3.230 mq	S.C. - 960mq
	modifica P1.1 cap.	S.T.- 5.310 mq	S.C. - 3.451,5mq
- Var Parz. 4 →	stralcio P2.2 cap.	S.T.- 60.000 mq	S.C. - 30.000mq
- Var Parz. 7 →	ampliamento P1.1 cap.	S.T.+ 4.160 mq	S.C. + 2.704mq
- Var Parz. 9 →	ampliamento P1.1 cap.	S.T.+ 1.900 mq	S.C. + 1.235mq
- Var Parz. 10 →	ampliamento P1.1 cap.	S.T.+ 750 mq	S.C. + 487,5mq
- Var. Parz. 12 →	previsione area P1.1 Lurisia	S.T.+32.028mq	S.C. +16.014 mq
Bilancio superfici modificate		S.T.- 20.982 mq	S.C. - 8.739 mq

Attuale disponibilità per ulteriori adeguamenti

$$S.T.(18.707,4+20.982) = 39.689,4 \text{ mq}$$

$$S.C.(9.240,09+8.739) = 17.979,09 \text{ mq}$$

Modifiche apportate con la presente variante:

- ampliamento area P1.6 Capoluogo → $ST = + 15.047 \text{ mq.}$
 $SC = + 4.514,1 \text{ mq.}$

Superficie territoriale disponibile per ulteriori adeguamenti

$$(39.689,4 - 15.047) = 24.642,4 \text{ mq.}$$

Superficie coperta disponibile per ulteriori adeguamenti

$$(17.979,09 - 4.514,1) = 13.464,99 \text{ mq.}$$

Aree Turistico – ricettive

$$\text{Sup. Ter. Complessiva P.R.G. (Var. 1995+Var. strutt. specif. Lurisia)} = 173.170 \text{ mq}$$

$$\text{Incremento ammissibile } 173.170 \times 6\% = 10.390,2 \text{ mq}$$

$$\text{S.U.L. Complessiva P.R.G. (Var. 1995+Var. strutt. specif. Lurisia)} = 74.229,5 \text{ mq}$$

$$\text{Indice medio } 74.229,5 / 173.170 = 0,428$$

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	+ 1.464,9mq S.T.*
	aumento 300 mq S.U.L. T1.1 cap.	+ 700,9mq S.T.*
		+ 3.236,8 mq S.T.
- Var Parz. 4 →	stralcio area T1.2 (Scoiattolo)	- 1.840 mq S.T.
	aumento 1.000 mq S.U.L. T1.1 Norea	+ 2.336,4mq S.T.*
	individuazione nuova area T1.2 Lurisia	+ 750 mq S.T.
		+ 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.	
		+ 0 mq S.T.

Bilancio superfici modificate + 4.483,2 mq S.T.

*Trattandosi di un aumento di S.U.L. occorre rapportarlo 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.

Attuale disponibilità di Sup. Ter per ulteriori adeguamenti
 $(10.390,2 - 4.483,2) = 5.907$ mq

Attuale disponibilità di S.U.L. per ulteriori adeguamenti
 $(5.907 \times 0,428) = 2.528,2$ mq

Modifiche apportate con la presente variante:

- aumento di 880 mq. di S.U.L. area T1.1 Norea
- aumento di 700 mq. di S.U.L. località Borello

Con la presente variante si ha pertanto un incremento di S.U.L. turistico-ricettiva pari a 1.580 mq. corrispondenti ad una Sup. Terr. di mq. 3.691,5 (1.580/0,428) e pertanto rimane una disponibilità di:

Sup. Ter. disponibile per ulteriori adeguamenti: 2.215,5 mq.

S.U.L. disponibile per ulteriori adeguamenti : 948,2 mq.

4. OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare è pervenuto un'unica osservazione trasmessa dalla Provincia di Cuneo nella quale viene fatto rilevare che il Comune non dispone del Piano di Classificazione Acustica, che "non si ritiene corretto procedere all'approvazione di variante in assenza del suddetto piano" e si sollecita in merito.

L'amministrazione accoglie parzialmente l'osservazione in quanto prende atto del contributo della Provincia precisando che il Comune si trova sprovvisto del P.C.A. per motivi non dipendenti da Questa e che peraltro ha già provveduto ad attivare le procedure per la formazione di un nuovo P.C.A. Per contro ritiene assolutamente improprio il termine "non corretto" utilizzato dalla Provincia in quanto non risultano disposizioni di legge che limitano l'azione di pianificazione locale in assenza di P.C.A..

Il parziale accoglimento dell'osservazione non produce modifiche agli elaborati di variante adottati in sede di progetto preliminare.

ESTRATTO DELLE TABELLE DI ZONA VIGENTI

CAPOLUOGO (v. tav. 1)

	P1.1 (•)	P1.2 (•)	P1.3 (•)	P1.4 (•)	P1.5 (•)	P1.6	P1.7	P1.8 (•)	P1.9 (•)	P2.1
superficie territoriale	mq.	77.995	21.800	11.120	4.500	43.840	5.400	6.300	30.100	35.080
superficie destinata alla viabilità	mq.	965	0	0	0	2.300	960	/	/	6.115
spazi pubblici - parcheggi	mq.	3.652	993	505	205	2.600	840	500	1.355	2.210
spazi pubblici - verde	mq.	3.202	992	505	205	1.400	625	500	1.355	1.300
spazi pubblici - totale	mq.	6.854 *	1.985 *	1.010	410	1.328	1.465	1.000	2.710	3.510
superficie fondiaria	mq.	70.176	19.815	10.110	4.090	37.540	2.975	5.300	27.390	25.455
superficie coperta esistente	mq.	25.900	855	3.845	547	1.674	426	1.692	3.810	0
superficie utile lorda esistente	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	65/30 (1)	30	60	50	30	60	50	50	50
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda in progetto	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	SUE
nr. piani abitabili	nr.	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
destinazione specifica		A/I/C	A	A/I	A	A	A/C	A	I/A	A/C
posti letto esistenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0

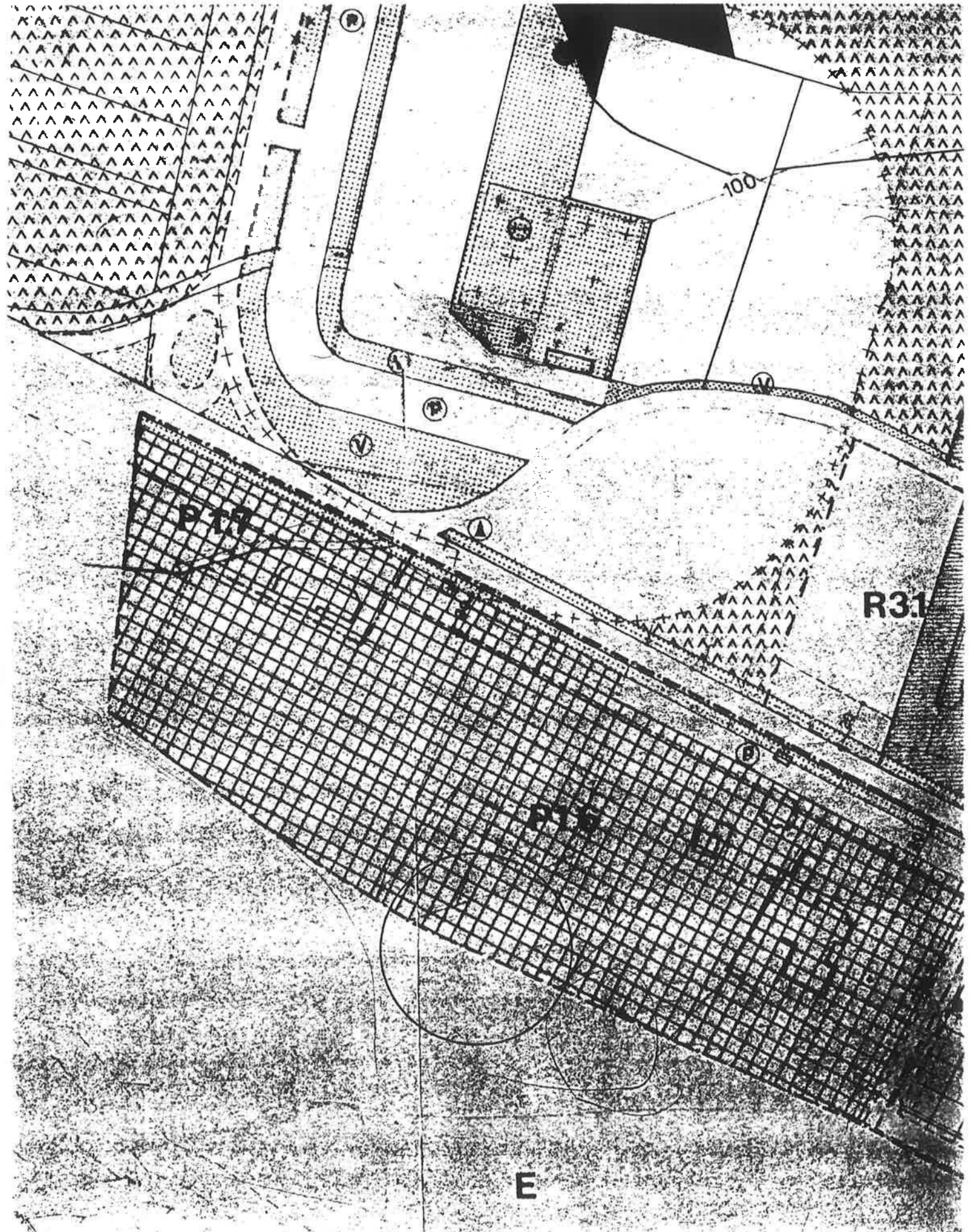
* La localizzazione e la quantificazione degli spazi pubblici riportati in cartografia è vincolante

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

	LURISIA	NOREA	ALTRE AREE					1)
	Cava	Albergo Commercio						
	PE2	T1.1	P1.1	CR1	CR2	T2.2		
			(•)	(•)	(•)			
superficie territoriale	mq.	40.760	5.140	8.670	37.400	24.323	23.150	
superficie destinata alla viabilità	mq.	/	0	0	/	/	0	
spazi pubblici - parcheggi	mq.	/	0	395	/	/	0	
spazi pubblici - verde	mq.	/	0	395	/	/	12.000	
spazi pubblici - totale	mq.	/	0	790	/	/	12.000	
superficie fondiaria	mq.	/	5.140	7.880	/	/	11.150	
superficie coperta esistente	mq.	/	870	200	/	/	/	
superficie utile lorda esistente	mq.	/	3.300	0	/	/	/	
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	/	50%	30%	/	/	40%	
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	0,00	/	/	0,35	
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	+ 1.000	/	/	/	8.100	
modalità di intervento		/	DIR	DIR	/	/	SUE	
nr. piani abitabili	nr.	/	es.	2	/	/	3	
altezza	m.	/	es.	7,5	/	/	10,5	
destinazione specifica		/	d,f	A/I	/	/	/	
posti letto esistenti		/	54	0	/	/	/	
posti letto previsti		/	/	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.

ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE



Allegato 1

ESTRATTO DELLE TABELLE DI ZONA MODIFICATE

CAPOLUOGO (v. tav. 1)

	P1.1 (•)	P1.2 (•)	P1.3 (•)	P1.4 (•)	P1.5 (•)	P1.6 (•)	P1.7	P1.8 (•)	P1.9 (•)	P2.1
superficie territoriale	mq. 77.995	21.800	11.120	4.500	14.720	58.887	5.400	6.300	30.100	35.080
superficie destinata alla viabilità	mq. 965	0	0	0	120	2.300	960	/	/	6.115
spazi pubblici - parcheggi	mq. 3.652	993	505	205	664	3.430	840	500	1.355	2.210
spazi pubblici - verde	mq. 3.202	992	505	205	664	1.715	625	500	1.355	1.300
spazi pubblici - totale	mq. 6.854 *	1.985 *	1.010	410	1.328	5.145	1.465	1.000	2.710	3.510
superficie fondiaria	mq. 70.176	19.815	10.110	4.090	13.272	51.442	2.975	5.300	27.390	25.455
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	SUE
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/C
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

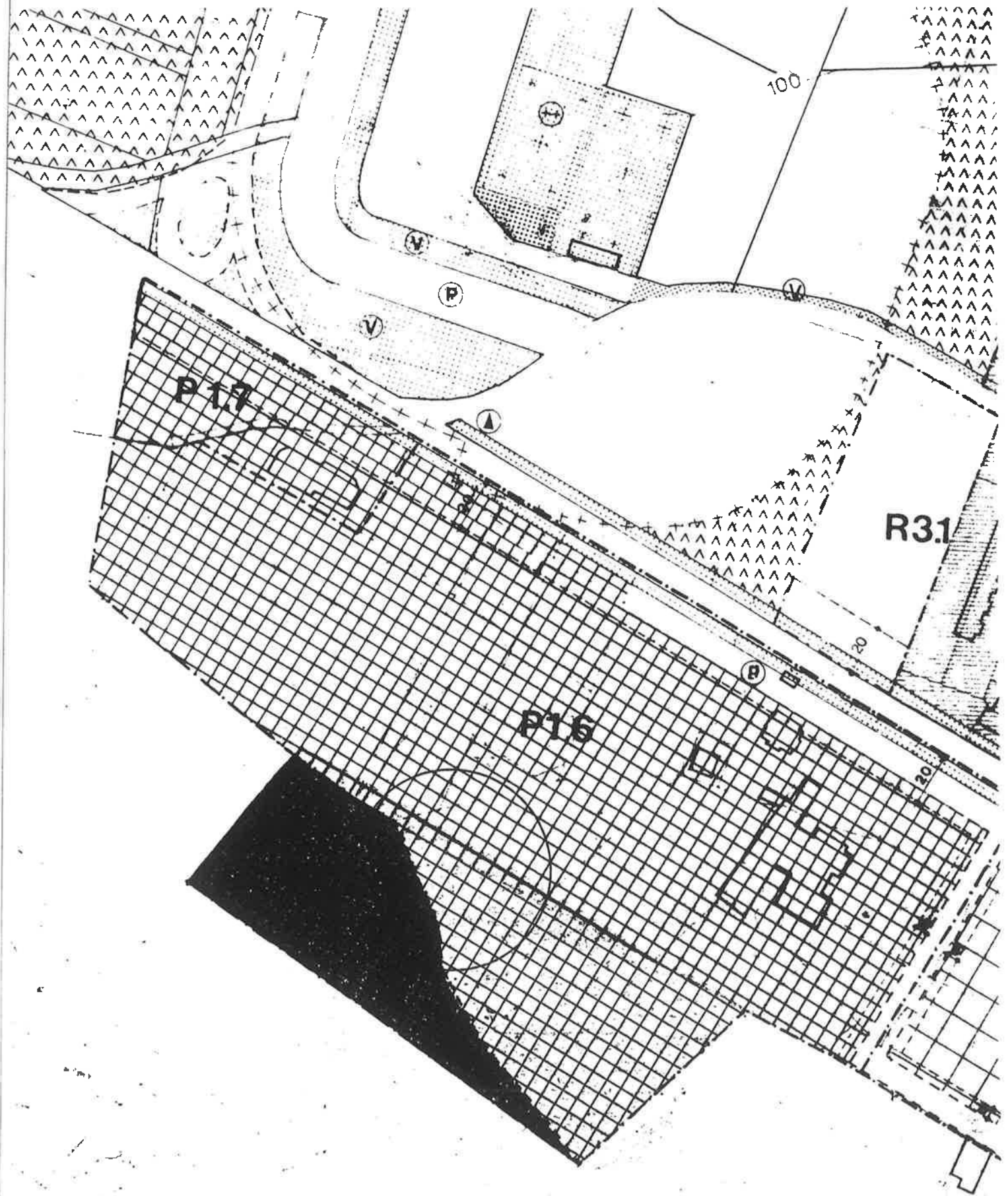
	LURISIA Cava	NOREA Albergo Commercio	ALTRE AREE				1)
			P1.1 (•)	CR1 (•)	CR2 (•)	T2.2	
	PE2	T1.1					
superficie territoriale	mq.	40.760	5.140	8.670	37.400	24.323	23.150
superficie destinata alla viabilità	mq.	/	0	0	/	/	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	/	0	395	/	/	0
spazi pubblici - verde	mq.	/	0	395	/	/	12.000
spazi pubblici - totale	mq.	/	0	790	/	/	12.000
superficie fondiaria	mq.	/	5.140	7.880	/	/	11.150
superficie coperta esistente	mq.	/	870	200	/	/	/
superficie utile lorda esistente	mq.	/	3.300	0	/	/	/
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	/	50%	30%	/	/	40%
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	0,00	/	/	0,35
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	+ 1.880	/	/	/	8.100
modalità di intervento		/	DIR	DIR	/	/	SUE
nr. piani abitabili	nr.	/	es. / 2)	2	/	/	3
altezza	m.	/	es. / 2)	7,5	/	/	10,5
destinazione specifica		/	d.f	A/I	/	/	/
posti tetto esistenti		/	54	0	/	/	/
posti letto previsti		/	/	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.

ESTRATTO DEL P.R.G. VARIATO



Allegato 1