

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

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

VARIANTE PARZIALE N. 10 (ai sensi 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

☒	PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON PUBBLICATO	D.C. NR. DAL	43	DEL AL	21/09/2007
☒	PRONUNCIA PROVINCIA	D.G.P. NR.	/	DEL	/
☒	PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	51	DEL	28/11/2007

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALEIL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE N. 10

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.

Recentemente è stata formata la 9^ variante parziale, la quale è stata approvata con d.c. n. 2 del 09/03/2007.

2. OBIETTIVI E SCELTE DELLA VARIANTE

Le modifiche oggetto della presente variante 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" (ICAP, Cuneo, febbraio 1999).

2.1 Aree a servizi

Ampliamento dell'area a servizi occupata dalla Casa di Riposo "Monsignor G. B. Eula"

La Casa di Riposo di proprietà della Parrocchia S. Maurizio, adiacente la chiesa parrocchiale del capoluogo, necessita di essere ampliata. Trovandosi in un tessuto edificato di antico impianto occorrerà recuperare l'adiacente edificio prospettante su via Gen.le Dho.

Si tratta di un edificio in cattivo stato di conservazione che dovrà essere recuperato mediante incisivi interventi edilizi. Al fine di creare contiguità fra i due fabbricati occorrerà altresì modificare un breve tratto di viabilità comunale che, peraltro, renderà più agevole il traffico veicolare all'interno del centro storico.

Il testo dell'art. 21 è stato integrato con l'introduzione di puntuali prescrizioni relative al potenziamento ed ampliamento della Casa di Riposo.

Al successivo p.to 3 verranno dettagliatamente illustrate le modifiche quantitative al fine di verificare la congruità della previsione con i limiti di legge.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia A1 (aumento aree a servizi) della classificazione richiamata.

2.2 Aree residenziali

2.2.1 Ridefinizione del perimetro dell'area residenziale di nuovo impianto R4.2 del capoluogo al fine di escludere la porzione settentrionale

Il perimetro dell'area residenziale di nuovo impianto R4.2 viene limitato all'ambito del piano esecutivo formato in attuazione dell'area stessa.

Viene esclusa la porzione settentrionale in quanto i proprietari hanno ribadito la loro volontà, già resa manifesta al momento della formazione del piano attuativo (P.E.C.) al quale non hanno partecipato, di non intervenire sull'area.

La porzione esclusa viene compresa nella limitrofa zona E1 di rispetto degli abitati.

La volumetria edificabile (mc 1.162) viene trasferita in borgata Annunziata, come meglio illustrato al successivo punto.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia C4 (modifica perimetro di aree esistenti) associata alla tipologia C3 (spostamento volumetria) della classificazione richiamata.

2.2.2 Individuazione di una zona residenziale di completamento in borgata Annunziata

Nelle zone di frangia della borgata Annunziata viene individuata una zona residenziale di completamento.

La nuova previsione dà l'opportunità di realizzare un'ampia area pubblica (verde e parcheggio) prospiciente la Chiesa di S. Annunziata a servizio dell'intera borgata, ampliando e rilocalizzando in posizione maggiormente baricentrica la zona pubblica prevista in fregio alla viabilità provinciale.

La volumetria edificabile (mc 1.162) deriva dalla riduzione della zona R4.2 del capoluogo, come meglio dettagliato al successivo p.to 3.

E' utile ancora precisare che la nuova zona R3.3 è inserita in porzioni di territorio idonee all'edificazione (classe II, ai sensi della Circ. P.G.R. n. //LAP/96).

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia C2 (rilocalizzazione di aree residenziali senza modifica di CIR/riduzione e conseguente nuova previsione) associata alle tipologie A1 e A3 (aumento e parziale rilocalizzazione di aree a servizi) della classificazione richiamata.

2.3 Aree produttive

Ampliamento area produttiva di completamento P1.1 nel capoluogo

Il perimetro della zona produttiva di completamento P1.1 del capoluogo viene ampliato comprendendo il parcheggio previsto lungo il confine occidentale, peraltro posto all'interno della recinzione.

L'ampliamento si rende necessario in quanto i terreni inseriti, già sistemati a piazzale, verranno utilizzati quale spazio di manovra, carico e scarico merci al servizio dei magazzini e depositi posti a nord dell'insediamento produttivo. Inoltre per accedere al parcheggio pubblico occorrerebbe utilizzare il tratto di viabilità necessario ai mezzi antincendio dei VV.FF. quale via di fuga per la parte a valle dello stabilimento.

La porzione inserita in ambito produttivo (mq 750) pressochè corrispondente allo spazio pubblico (mq 690) rientra nei limiti prescritti dalla L.R. 41/97 come verrà meglio illustrato al successivo p.to 3.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia D3 (ampliamento aree produttive).

ve esistenti) associata alla tipologia A2 (riduzione aree a servizi) della classificazione richiamata.

2.4 Varie

Individuazione di due aree produttive agricole in località Baracco/Norea

Due aziende agricole, le cui strutture produttive sono ubicate in località Baracco/Norea lungo la viabilità provinciale, vengano individuate quali aree produttive agricole, contraddistinte con le sigle PA1 e PA2.

La perimetrazione delle strutture agricole e delle relative aree di pertinenza rende possibile la realizzazione di ulteriori strutture atte a potenziare le due aziende agricole.

Il testo normativo è stato integrato, in particolare l'art. 29 "Aree speciali e prescrizioni specifiche", con le prescrizioni relative alle nuove zone PA.

Occorre ancora puntualizzare che le due zone, proprio per la loro destinazione rurale, non possono essere poste in contiguità ad altre aree perimetrate, ma debbono essere iscritte in ambito agricolo.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia F2 (nuova individuazione aree particolari / aree produttive agricole) della classificazione richiamata.

2.5 Modifiche normative

Integrazione normativa finalizzata al chiarimento di un aspetto procedurale per gli interventi nel centro storico

Il testo del 12° comma dell'art. 11 delle N. d. A. è stato integrato al fine di precisare puntualmente che i piani particolareggiati ed i piani di recupero che comprendano immobili inclusi in ambito R1 sono assoggettati al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, di cui all'art. 91bis della L.U.R., come peraltro già previsto al 1° comma dello stesso articolo. La prescrizione relativa al preventivo parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali ed ambientali è stata estesa anche agli edifici compresi in ambito R1 per i quali il P.R.G. prescriva interventi di risanamento conservativo, al fine di garantire una maggiore tutela del patrimonio edilizio esistente.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia G5.1 (integrazioni per chiarire aspetti normativi) associata alla tipologia G1.4 (modifica modalità di intervento) 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.

Esse inoltre non contrastano con piani sovracomunali né con progetti sovracomunali.

In merito infine alle modifiche quantitative delle aree per servizi e alle aree produttive si rendono necessarie le seguenti valutazioni al fine di dimostrare la congruità della variante rispetto ai requisiti di legge.

3.1 Modifica aree per servizi

Come illustrato al precedente punto 2, la dotazione complessiva delle aree a servizi viene modificata come segue:

aree inserite

in ambito R1.1	capoluogo	mq	460
in ambito R3.3	b.ta Annunziata	mq	838
		mq	1.298

aree sottratte

in ambito R4.2 – capoluogo	mq	195
in b.ta Annunziata	mq	250
in ambito R2 – capoluogo	mq	690
	mq	1.135

con un lieve aumento pari a 163 mq ($1.298 - 1.135$) i quali, sommati all'incremento previsto dalla precedente variante parziale n. 9 (mq 782), determinano un complessivo aumento di mq 945 ($782 + 163$).

Tale quantità è inferiore al limite consentito, essendo gli abitanti insediabili 7.230 ($945 \text{ mq} / 7.230 \text{ ab.} = 0,13 \text{ mq/ab.} < 0,50 \text{ mq/ab.}$).

3.2 Modifica aree residenziali

La riduzione dell'area residenziale di nuovo impianto R4.2 (cfr p.to 2.21) e l'individuazione dell'area residenziale di completamento R3.3 in borgata Annunziata (cfr. p.to 2.2.2) determinano uno spostamento di volumetria.

Nel dettaglio:

Volume sottratto

- riduzione R4.2
mq $(14.800 - 12.476) \times 0,5 \text{ mc/mq} =$ mc 1.162

Volume inserito

- nuova area R3.3 b.ta Annunziata
mq $1.937 \times 0,60 \text{ mc/mq} =$ mc 1.162

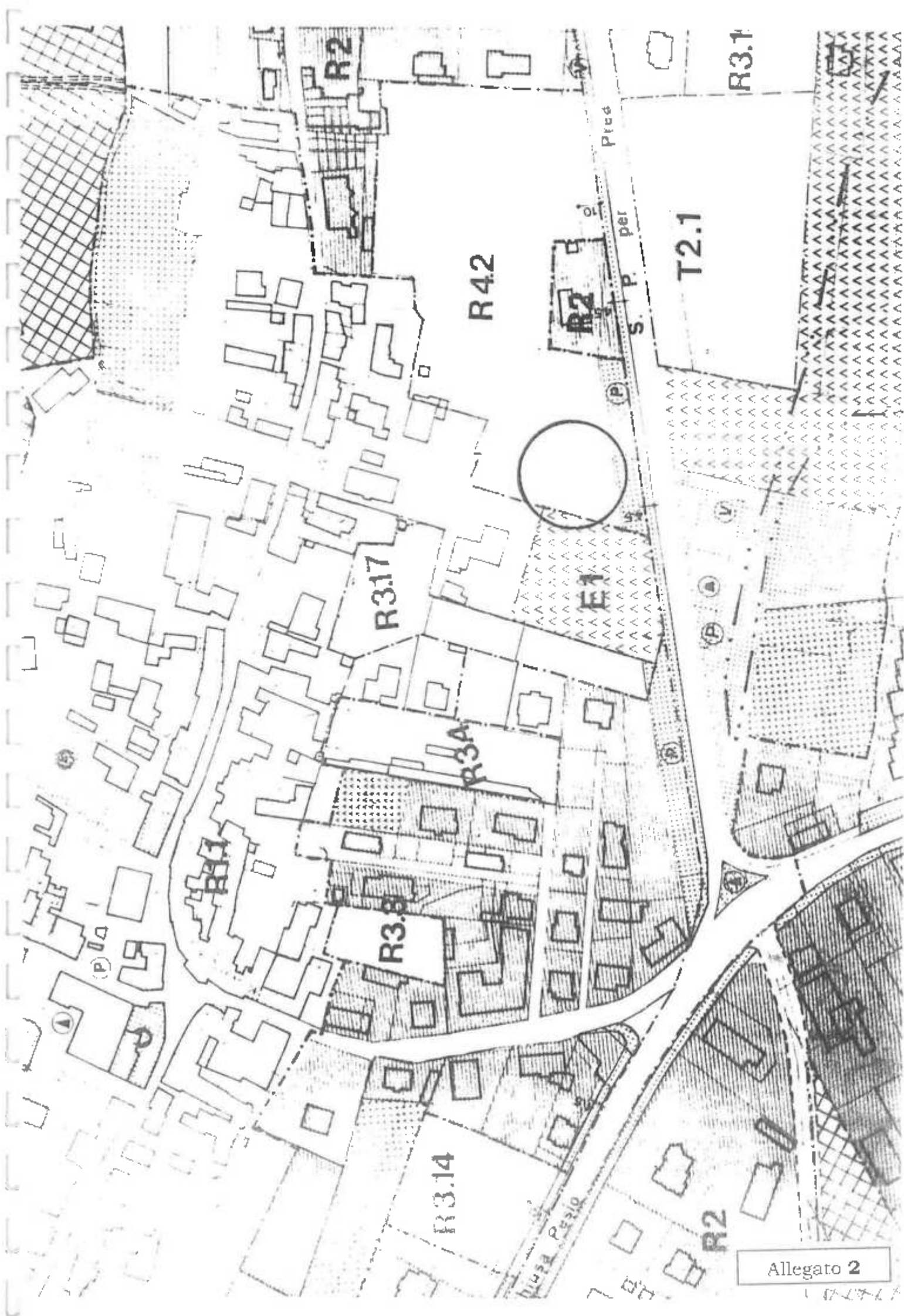
3.3 Modifica aree produttive

L'ampliamento dell'area P1.1 nel capoluogo, descritto al precedente punto 2.3, va a ridurre la quota accantonata con le precedenti varianti parziali.

Nel dettaglio la quota di riserva (53.940 mq) viene ridotta di 750 mq. Restano quindi disponibili per eventuali, future esigenze di settore mq 53.190 (53.940 - 750).

ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE

- **Allegato 1** - stralcio tav. 1.1 P.R.G. vigente (scala 1:1.000) relativo al p.to 2.1;
- **Allegato 2** - stralcio tav. 1 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.1;
- **Allegato 3** - stralcio tav. 4 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.2;
- **Allegato 4** - stralcio tav. 1 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3;
- **Allegato 5** - stralcio tav. 5.2 P.R.G. vigente (scala 1:5.000) relativo al p.to 2.4.

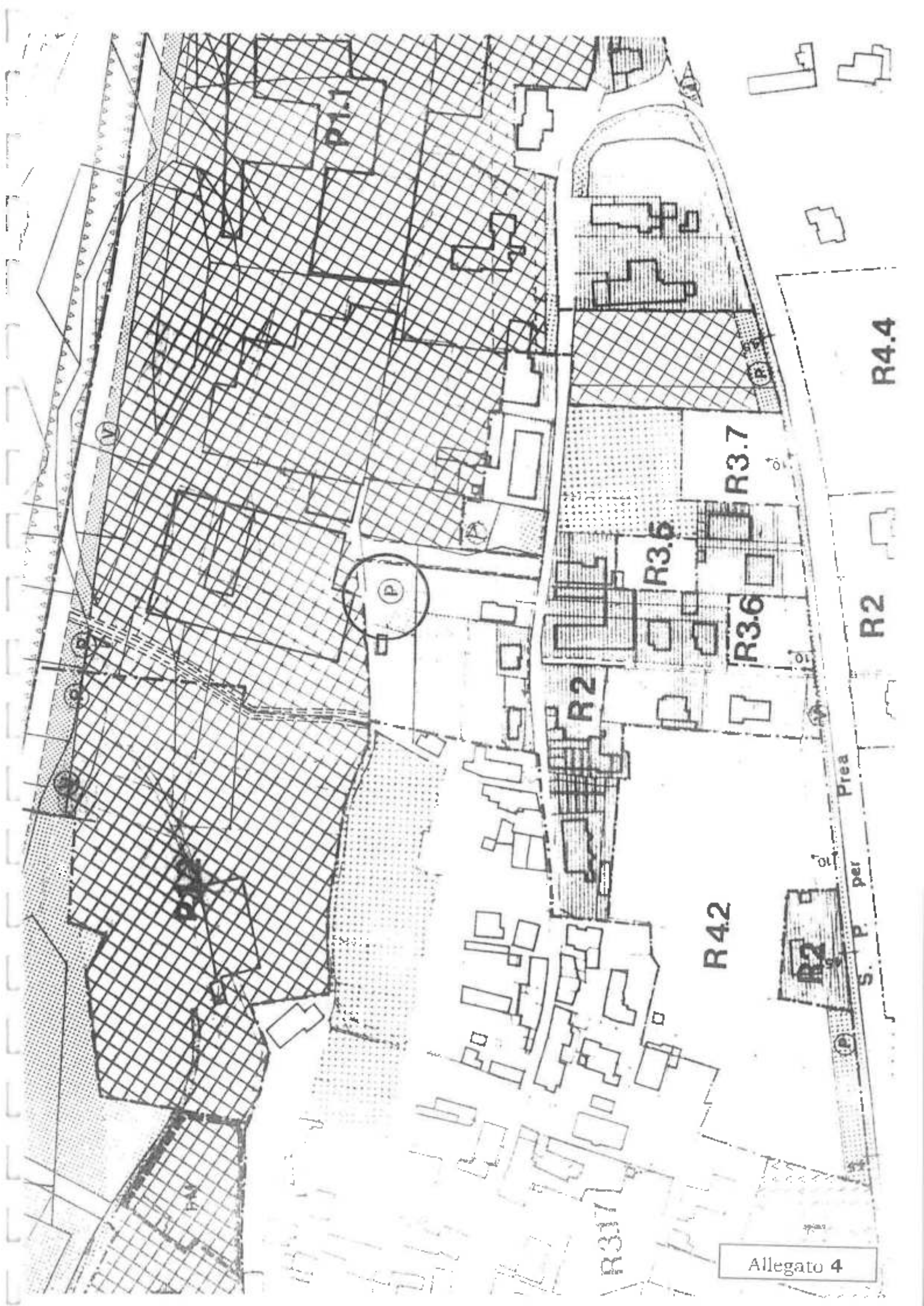


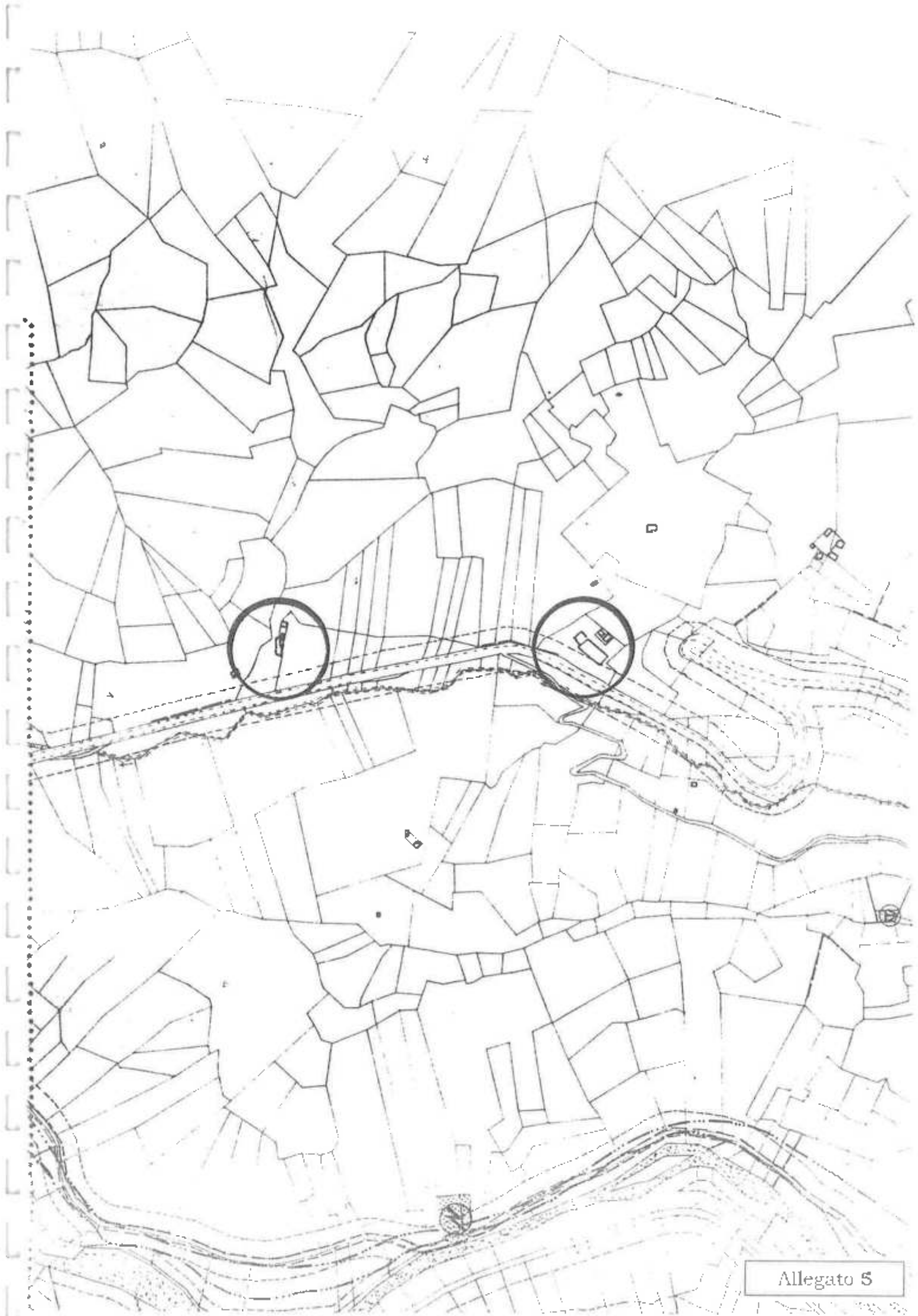
Ellero

Torrente

S. R. Roccaforte - Prea

Annunziata





ESTRATTO TABELLE DI ZONA VIGENTE

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	122.910	256.030	6.000	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000	1.480
superficie destinata alla viabilità	10.810	16.640	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	7.200	24.840	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:										
a	8.080	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	4.100	60	0	0	0	0	0	0	0	0
c	0	11.565	270	0	0	0	0	0	0	0
d	4.810	1.930	0	0	0	0	0	0	0	0
totale	16.990	13.555	270	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	87.910	200.995	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000	1.480
superficie fondiaria compromessa	87.910	200.995	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	0	0	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000	1.480
volumi complessivi esistenti	161.600	172.210	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	1,8	0,86	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	0	0	0,54	0,6	0,6	0,5	0,9	0,7	0,7	0,5
volumi in progetto	0	0	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.400	740
totale volumi realizzabili in zona	161.600	172.210	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.400	740
cap. res. attuale:	350	402	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	438	343	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	0	0	34	16	8	17	8	8	15	8
cap. res. compl. teorica prev.	813	745	34	16	8	17	8	8	15	8
densità territoriale	1,31	0,65	0	0	0	0	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	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	/	/	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
ref. prescrizioni norme di attuazione	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 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	14.800	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 inedificabile	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	1.150	0	0	0	0	0	0		
c	575	1.025	835	25.960	0	0	0	385	3.840	0		
d	115	205	170	5.990	880	0	0	80	380	0		
<i>totale</i>	b)	b)	b)		c)			b)	a) c)			
superficie fondiaria complessiva	690	1.230	1.005	33.110	880	0	0	465	4.220	0		
superficie fondiaria compromessa	7.640	13.570	8.995	213.010	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.830		
superficie fondiaria libera	0	0	0	213.010	0	0	0	0	0	30		
volume complessivo esistente	7.640	13.570	8.995	0	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800		
densità fondiaria esistente	0	0	0	187.700	0	0	0	0	0	155		
densità fondiaria prevista	0	0	0	0,88	0	0	0	0	0	0		
volume in progetto	4.165	7.400	6.000	0	1.600	960	1.100	2.772	2.616	900 *		
totale volume realizzabile in zona	4.165	7.400	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	82	67	0	18	11	12	31	29	10		
cap. res. compl. teorica prev.	46	82	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

CAPOLUOGO (v. tav. 1)

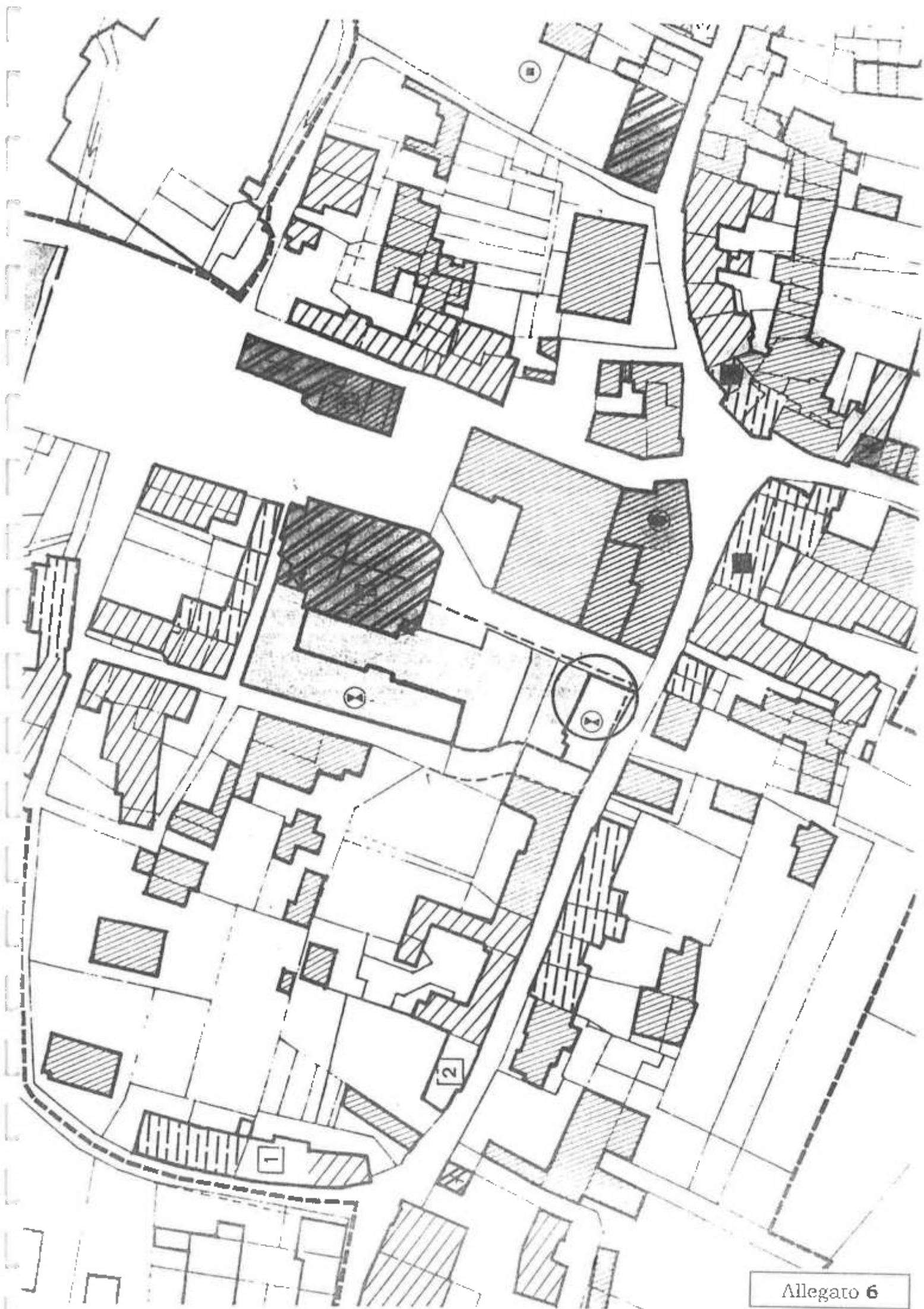
	P1.1 (*)	P1.2 (*)	P1.3 (*)	P1.4 (*)	P1.5 (*)	P1.6	P1.7	P1.8 (*)	P1.9 (*)	P2.1
superficie territoriale	77.245	21.800	11.120	4.500	14.720	43.840	5.400	6.300	30.100	35.080
superficie destinata alla viabilità	905	0	0	0	120	2.300	960	/	/	6.115
spazi pubblici - parcheggi	3.652	993	505	205	664	2.600	840	500	1.355	2.210
spazi pubblici - verde	3.202	992	505	205	664	1.400	625	500	1.355	1.300
spazi pubblici - totale	6.854 *	1.985 *	1.010	410	1.328	4.000	1.465	1.000	2.710	3.510
superficie fondiaria	70.391	19.815	10.110	4.090	13.272	37.540	2.975	5.300	27.390	25.455
superficie coperta esistente	25.900	855	3.845	547	1.139	1.674	426	1.692	3.810	0
superficie utile lorda esistente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto %	65/30 (1)	30	60	50	60	30	60	50	50	50
utilizzazione territoriale in progetto	0	0	0	0	**	0	0	0	0	0
utilizzazione fondiaria in progetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda in progetto	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	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza	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	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

ESTRATTO DEL P.R.G. VARIATO

- Allegato **6** - stralcio tav. 1.1 P.R.G. variato (scala 1:1.000) relativo al p.to 2.1;
- Allegato **7** - stralcio legenda tav. 1.1 P.R.G. variato relativo al p.to 2.1;
- Allegato **8** - stralcio tav. 1 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.1;
- Allegato **9** - stralcio tav. 4 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.2;
- Allegato **10** - stralcio tav. 1 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3;
- Allegato **11** - stralcio tav. 5.2 P.R.G. variato (scala 1:5.000) relativo al p.to 2.4;
- Allegato **12** - stralcio tav. 0 P.R.G. variato (scala 1:1.000) relativo al p.to 2.4.



LEGENDA



Perimetro aree di interesse storico-ambientale R:

Interventi obbligatori (v. art. 11, c.4)



restauro conservativo



risanamento conservativo



ristrutturazione edilizia interna



ristrutturazione edilizia totale



edifici soggetti a norme speciali (v. art. 11, c. 17)



loggiate da conservare (v. art. 11, c. 18)

viabilità in progetto

Aree per attrezzature e servizi pubblici

servizi pubblici:



casa di riposo



scuola materna



scuola elementare



chiesa, cappella

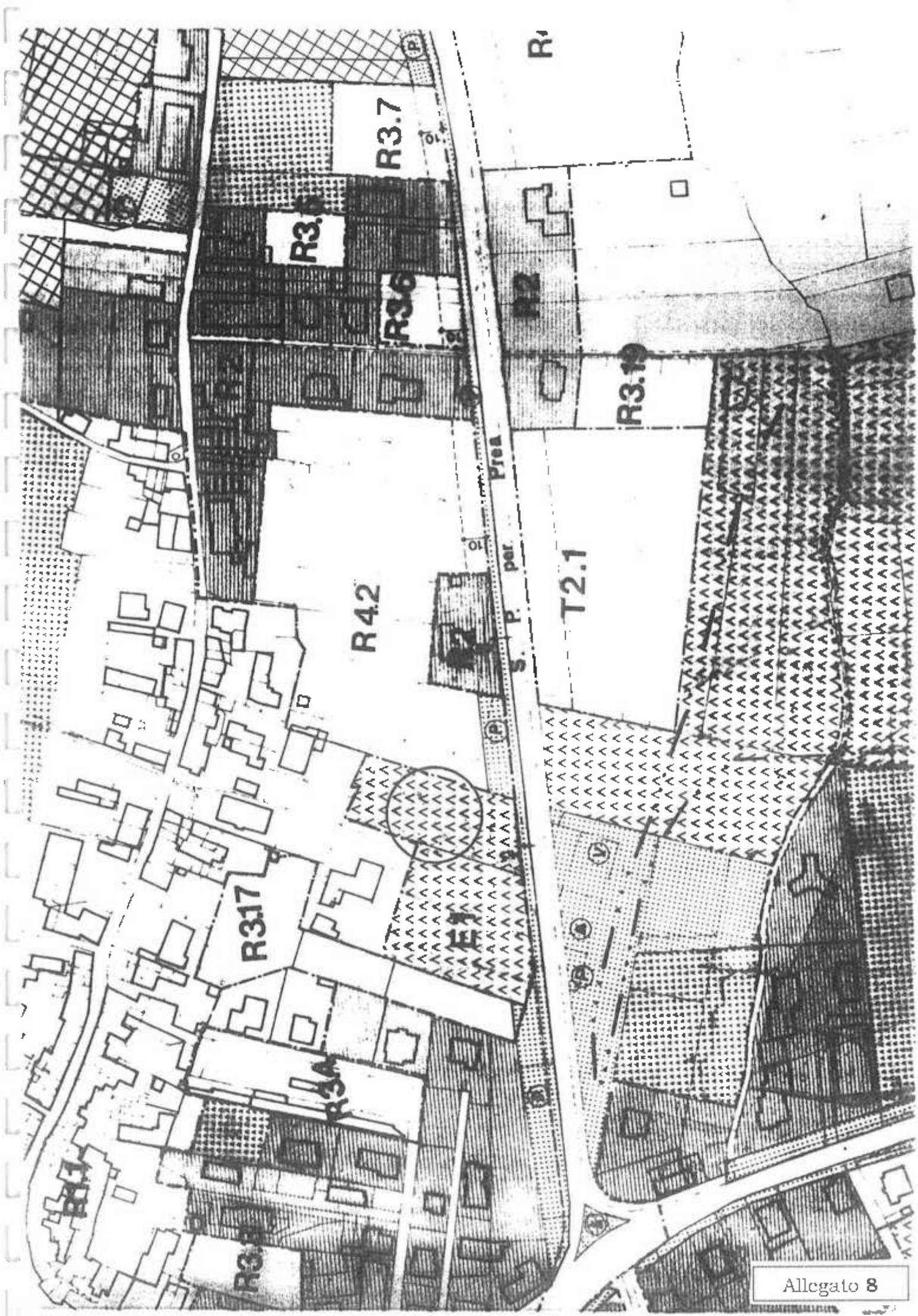


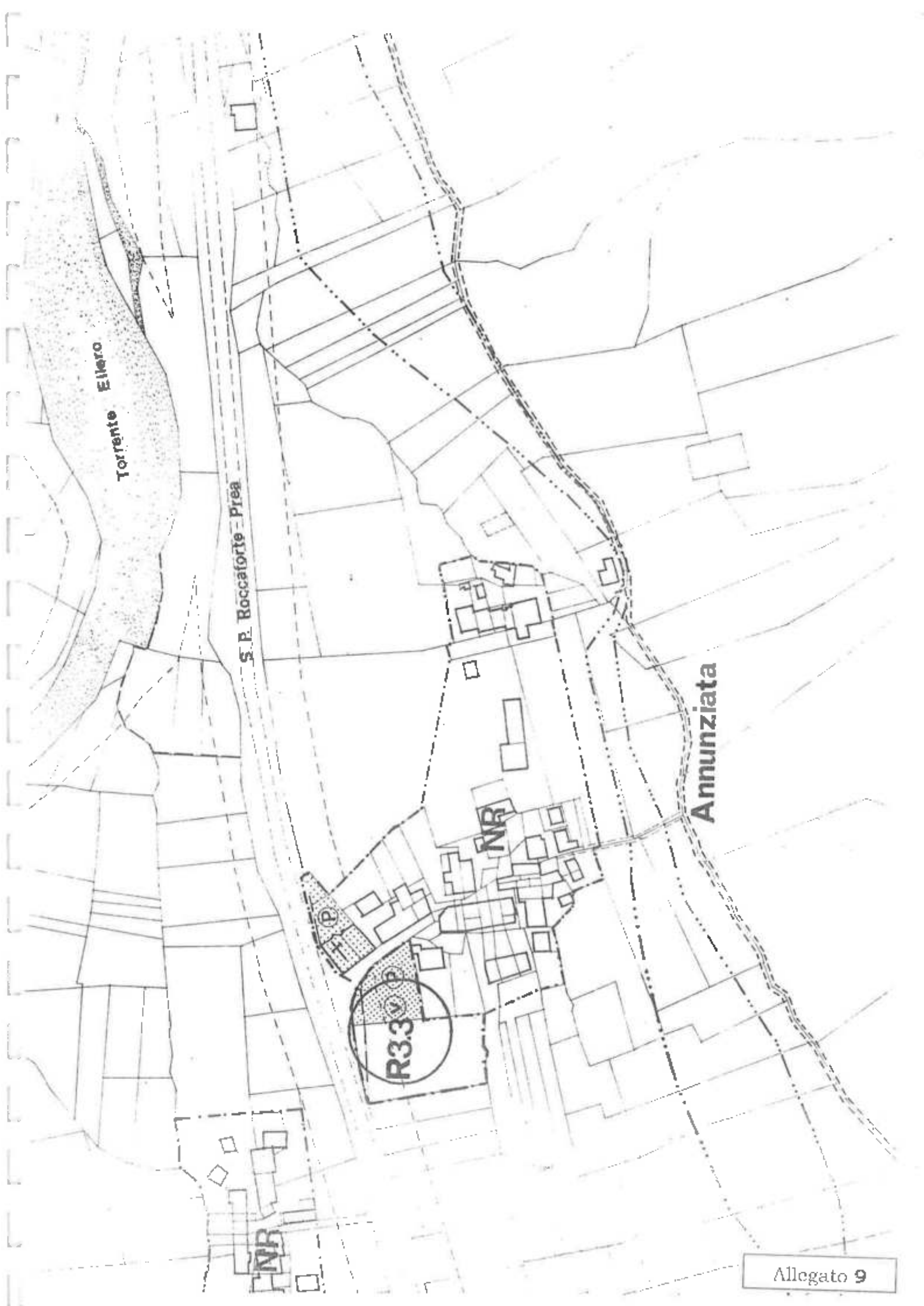
municipio

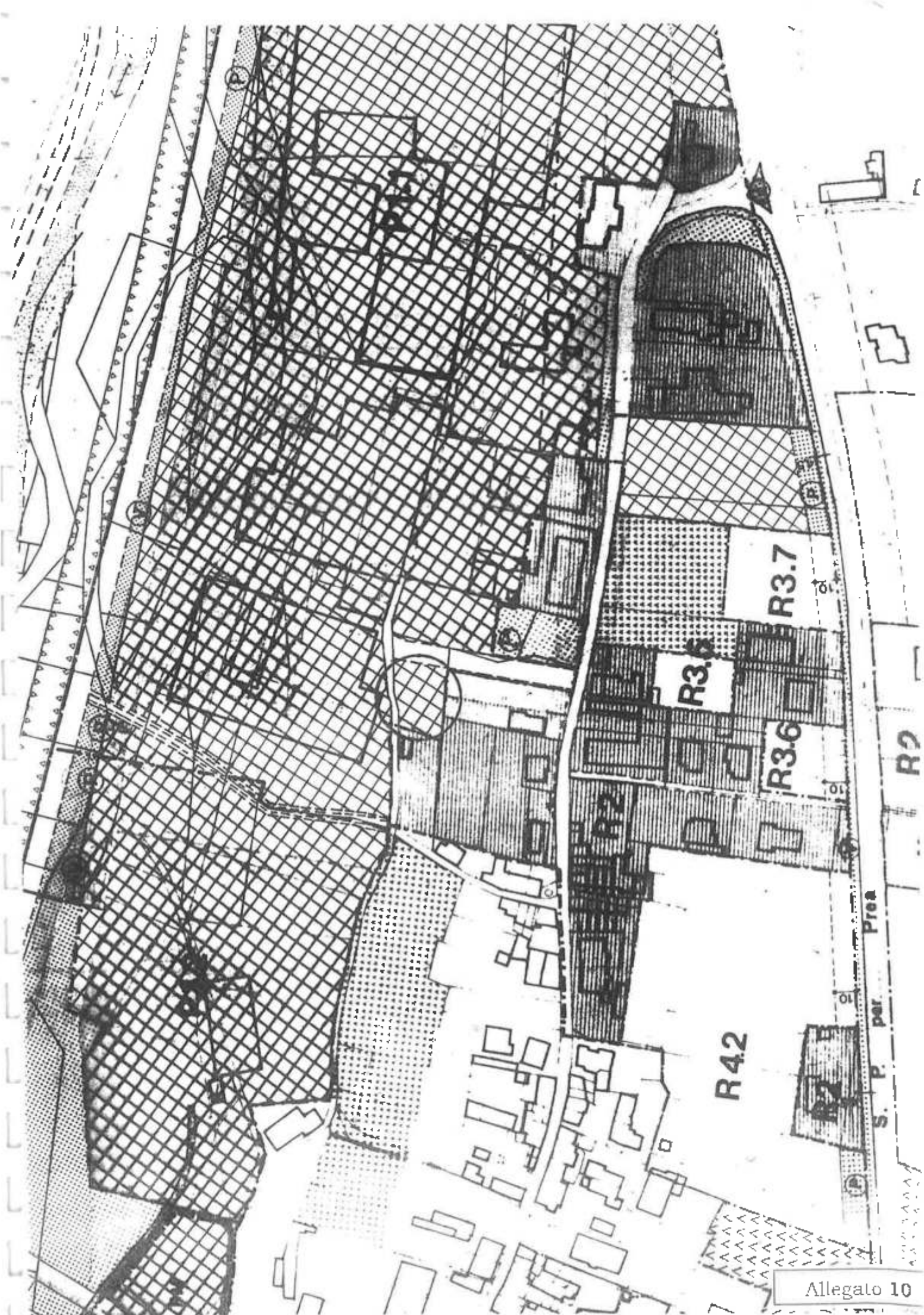
opera di difesa idraulica dell'abitato di Roccaforte Mondovì (da "Progetto esecutivo opere di difesa idraulica dell'abitato di Roccaforte Mondovì" -febbraio 1997- approvato dalla Sottocommissione Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino del fiume Po)

Note:

- 1) La cartografia di base utilizzata è stata predisposta a cura dell'Amministrazione Comunale.
- 2) Il tratto di torrente Ellero attiguo al capoluogo comunale è stato aggiornato sulla base del rilievo topografico realizzato per il progetto esecutivo delle opere di difesa idraulica dell'abitato di Roccaforte Mondovì (febbraio 1997).
Il tratto interessato è stato differenziato dai rimanenti con propria rappresentazione grafica 
- 3) La presente tavola illustra unicamente le aree di tipo R1
- 4) Per quanto concerne le limitazioni geologico-tecniche si fa riferimento agli altri elaborati di P.R.G.







sviluppo in scala 1:2000 su tavola 4

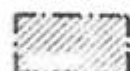


LEGENDA TAVOLE PROGETTO P.R.G. in scala 1:500



aree a prevalente destinazione residenziale

(con sviluppi in scala 1:2000)



aree a prevalente destinazione terziaria



aree a prevalente destinazione produttiva



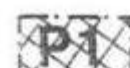
aree agricole produttive



aree agricole di rispetto degli abitati



annucleamenti rurali



aree per impianti produttivi esistenti / confermare e completamento



aree per complessi ricettivi all'aperto



aree produttive agricole



Impianti ed attività in zona impropria

Ⓐ ricettività alberghiera

Ⓒ commercio



aree per servizi pubblici isolate e impianti speciali

† chiese, cappelle

Ⓥ verde attrezzato e non

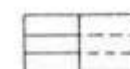
Ⓟ parcheggi

Ⓐ elementi di arredo urbano

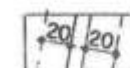
Ⓢ osservatorio astronomico

Ⓜ centralina idroelettrica

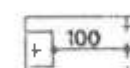
Ⓢ impianti di teleselezione



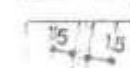
sedimi stradali esistenti ed in progetto



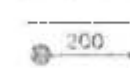
fasce di rispetto da strade



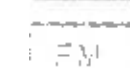
limite di rispetto cimiteriale



fasce di rispetto da corsi d'acqua



fasce di rispetto da opere di pubblica utilità e di salvaguardia da ferri comuni



aree di urbanizzazione



aree di urbanizzazione

aree di urbanizzazione

ESTRATTO TABELLE DI ZONA MODIFICATE

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.	122.910	257.604	6.000	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000
superficie destinata alla viabilità	mq.	10.810	16.580	0	0	0	0	0	0	1.480
superficie inedificabile	mq.	7.200	27.164	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	8.080	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq.	4.560	60	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	11.565	270	0	0	-0	0	0	0
c	mq.	4.810	1.240	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	17.450	12.865	270	0	0	0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	87.450	200.995	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000
superficie fondiaria complessiva	mq.	87.450	200.995	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria compromessa	mq.	87.450	200.995	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	1.480
volume complessivo esistente	mc.	161.600	172.210	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,8	0,86	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	0,5
volume in progetto	mc.	0	0	3.094	1.440	756	1.520	756	1.400	740
totale volume realizzabile in zona	mc.	161.600	172.210	3.094	1.440	756	1.520	756	1.400	740
cap. res. attuale:	nr. ab.	350	402	0	0	0	0	0	0	0
permanente	nr. ab.	438	343	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	25	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	34	16	8	17	8	15	8
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	813	745	34	16	8	17	8	15	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	1.31	0,85	0	0	0	0	0	0	0
densità territoriale	mc./mq.	11	12	13	13	13	13	13	13	13
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	/	/	35	35	35	35	35	35	35
rapporto di copertura	%	/	/	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	/	/	* DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
modalità di intervento	art.	11	12	13	13	13	13	13	13	13
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	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	mq.	8.330	12.476	10.000	283.820	3.200	1.920	2.200	9.240	8.720	1.830
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	17.900	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	19.800	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a											
b					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)		690	1.035	b)	33.110	c)	0	0	b)	a) c)	0
totale	mq.	7.640	11.441	8.995	213.010	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.830
superficie fondiaria complessiva	mq.	0	0	0	213.010	0	0	0	0	0	30
superficie fondiaria compromessa	mq.	7.640	11.441	8.995	0	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	187.700	0	0	0	0	0	165
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0,88	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0,5	0,5	0	0	0,5
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	960	1.100	2.772	2.616	900 *
volume in progetto	mc.	4.165	6.238	6.000	0	1.600	960	1.100	2.772	2.616	1.065
totale volume realizzabile in zona	mc.	4.165	6.238	6.000	187.700	1.600	960	1.100	2.772	2.616	1.065
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	0	347	0	0	0	0	0	0
permanente	nr. ab.	0	0	0	1.640	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	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.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	46	69	67	0	18	11	12	31	29	10
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	46	69	67	1.987	18	11	12	31	29	10
densità territoriale	mc./mq.	0,5	0,5	0,6	0,66	0,5	0	0	0,3	0,3	0
destinazione (rif. norme di attual.)	art.	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	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	7,50/2
modalità di intervento		SUE	SUE	SUE	/	SUE	DIR	DIR	SUE	SUE	DIR
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	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

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	43.840	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	2.600	840	500	1.355	2.210
spazi pubblici - verde	mq. 3.202	992	505	205	664	1.400	625	500	1.355	1.300
spazi pubblici - totale	mq. 6.854 *	1.985 *	1.010	410	1.328	4.000	1.465	1.000	2.710	3.510
superficie fondiaria	mq. 70.176	19.815	10.110	4.090	13.272	37.540	2.975	5.300	27.390	25.455
superficie coperta esistente	mq. 25.900	855	3.845	547	1.139	1.574	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	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	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