

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

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

VARIANTE PARZIALE N. 7 (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	25	DEL AL	21/12/2005
☒	PRONUNCIA PROVINCIA	D.G.P. NR.	/	DEL	/
☒	PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALEIL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE N. 7

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.

Recentemente il Comune, in ottemperanza alla L.R. 19/99, ha approvato con d.c. n. 16 del 29/09/2005, il proprio Regolamento edilizio.

L'Amministrazione, al fine di rendere operative le norme contenute nel R.E. stesso ha avviato una specifica variante di carattere normativo che, per l'entità e le problematiche affrontate, assume valenza di variante parziale.

Tale variante, la sesta, è stata adottata con d.c. n. 24 del 21/12/2005.

Contestualmente, al fine di risolvere alcune problematiche di limitata portata, ma che, se risolte, permetterebbero una migliore gestione ed attuazione del Piano, viene formata la 7^ variante parziale.

2. OGGETTO 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 per servizi

Modifica al perimetro dell'area a parcheggio in borgata Rastello

L'ampia area destinata a parcheggio al servizio degli impianti di risalita in borgata Rastello viene ridefinita.

Nel dettaglio viene esclusa la porzione settentrionale, a valle, interessante un versante ad elevata acclività, non utilizzabile per la realizzazione di un'area di sosta e parcheggio. L'area a parcheggio viene estesa a monte inserendo la porzione compresa fra la viabilità comunale ed il corso del torrente Ellero.

Il nuovo piazzale verrà utilizzato al servizio della pista per lo sci da fondo e verrà data la possibilità di realizzare un fabbricato quale centro logistico per lo sci da fondo che ospiterà locali per il noleggio sci, servizi igienici, ristoro, etc.

La modifica descritta viene operata senza alterare la dotazione complessiva di spazi pubblici, essendo la quantità inserita pari a quella stralciata.

Nel contempo viene aggiornato il tracciato della pista di sci da fondo individuando il nuovo percorso interamente illuminato.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia A4 (modifica perimetri aree per servizi senza alterarne la quantità) associata alla tipologia E5 (modifica aree sciabili) della classificazione richiamata.

2.2 Infrastrutture

Si tratta di modifiche attinente a:

2.2.1 Previsione nuovo tratto di viabilità comunale nel capoluogo

Si tratta di individuare un nuovo tratto di viabilità comunale che, proseguendo via del Burias, va ad immettersi sulla nuova viabilità in progetto lungo le opere spondali del torrente Ellero, a protezione dell'abitato di Roccaforte.

La nuova viabilità verrà realizzata ampliando e sistemando il sedime di una strada

già esistente e permetterà di collegare la porzione meridionale dell'abitato con le zone poste al di là del torrente Ellero evitando di transitare per il centro cittadino.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia E1 (previsione nuove strade) della classificazione richiamata.

2.2.2. Previsione di una centralina idroelettrica

Si prevede la realizzazione di una centralina idroelettrica nei pressi della borgata Prea, derivando le acque del torrente Ellero.

Viene pertanto individuata l'area all'interno della quale verrà realizzato il fabbricato destinato a contenere le turbine e le apparecchiature annesse.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia B5 (previsione impianti di pubblico interesse-centraline idroelettriche) della classificazione richiamata.

2.2.3. Riduzione fascia di rispetto stradale in ambito T1.1 del capoluogo

Al fine di permettere il potenziamento delle strutture turistiche esistenti in ambito T1.1 lungo il corso del torrente Ellero nel capoluogo, viene ridotto il prescritto arretramento dalla viabilità comunale che delimita la zona T1.1 lungo il confine settentrionale.

La fascia di rispetto, la cui profondità viene ridotta a m 5,00, risulta, in ogni caso, sufficiente a garantire la sicurezza stradale nel tratto interessato.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia B6 (riduzione fasce di rispetto esistenti) della classificazione richiamata.

2.3 Aree residenziali

Si tratta di modifiche attinenti a:

2.3.1. Ridefinizione della perimetrazione dell'area R2 nella porzione compresa fra via Roma e via Divisione Cuneense, con riduzione dell'attigua zona a spazio pubblico

La zona posta all'innesto di via Roma con via Divisione Cuneense presenta una sistemazione diversa da quella riportata sulle tavole di Piano.

In particolare l'area pubblica occupata dalla pensilina per la fermata degli autobus ha un'estensione ridotta rispetto a quella disegnata sulle tavole di P.R.G.

E' pertanto necessario rivedere il disegno di dettaglio della zona eliminando il vincolo gravante sui terreni delimitati da recinzione e costituenti pertinenza al

fabbricato residenziale posto in fregio a via Divisione Cuneense e, conseguentemente, riducendo l'estensione dell'area pubblica di mq 225.

Come verrà illustrato al successivo punto 4, la riduzione descritta riduce l'incremento previsto con le precedenti varianti parziali sempre nel rispetto dei limiti prescritti per legge.

Contestualmente si provvede alla correzione della quota, relativa alla profondità della fascia di spazi pubblici a lato di via Divisione Cuneense, erroneamente trascritta "6,5" anziché "4,5".

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia C4 (modifica perimetri delle aree residenziali) associata alla tipologia A2 (riduzione aree per servizi) e alla tipologia F3 (aggiornamenti cartografici) della classificazione richiamata.

2.3.2 Modifica al perimetro della zona residenziale R3.6 di Lurisia

La perimetrazione della zona residenziale R3.6 di Lurisia viene estesa comprendendo anche il piccolo fabbricato rurale attualmente inserito in ambito R2, costituente un'unica proprietà.

La modifica descritta permetterà di utilizzare, negli interventi edificatori previsti in ambito R3.6, anche la volumetria derivante dalla demolizione del rustico oltre a consentire l'allargamento della viabilità che delimita la zona sul confine settentrionale.

E' utile precisare che la nuova previsione, pur determinando un incremento delle possibilità edificatorie nella zona R3.6, non incide sulla CIR complessiva di Piano in quanto il recupero del rustico ammesso in ambito R2, era già contemplato nel vigente P.R.G.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia C4 (modifica perimetri di aree residenziali) associata alla tipologia B2 (modifica disegno viabilità esistente - allargamento) della classificazione richiamata.

2.3.3 Riconoscimento di una zona residenziale a capacità insediativa esaurita – R2 in borgata Magnaldi

All'interno dell'abitato della borgata Magnaldi viene riconosciuta una zona di recente edificazione a capacità insediativa esaurita.

La nuova zona, che comprende alcuni edifici già inseriti nella perimetrazione dell'annucleamento rurale, ma che hanno ormai perso le caratteristiche di ruralità, viene estesa a valle fino al tracciato della viabilità provinciale.

Essendo l'area riconosciuta "a capacità insediativa esaurita", la CIR di piano risulta immutata.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia C6 (riconoscimento aree prima non individuate) associata alla tipologia F2 (modifica perimetri annucleamenti rurali) della classificazione richiamata.

2.4 Aree produttive

Ampliamento area produttiva P1.1 nel capoluogo

L'area produttiva P1.1 viene ampliata comprendendo terreni in proprietà, già salvaguardati per garantire future espansioni urbane, posti oltre la viabilità comunale.

In considerazione dell'ubicazione del lotto, in una zona prettamente residenziale, e delle necessità manifestate dalla ditta insediata, l'edificazione nella zona in ampliamento è limitata ad edifici con tipologia abitativa ad uso uffici ed attività amministrative escludendo ogni attività produttiva.

L'incremento previsto rientra nei limiti prescritti dalla legge, come meglio illustrato al successivo punto 4.

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

2.5 Modifiche normative

2.5.1. Modifica normativa finalizzata ad ammettere la realizzazione di villaggi turistici all'interno della zona CR1 in località Lurisia

Al fine di migliorare l'offerta turistica, garantendo una più articolata gamma di tipologie ricettive, viene ammessa la possibilità di destinare a villaggio turistico una quota di ricettività relativa all'area CR1 di Lurisia.

A tal fine è stato integrato il testo del 3° comma, art. 29 delle norme di attuazione.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia G3.2 (integrazioni destinazioni d'uso in aree turistico-ricettive) della classificazione richiamata.

2.5.2 Integrazione normativa finalizzata alla realizzazione, all'interno del comprensorio sciabile, di un fabbricato di servizio agli impianti di sci

Per migliorare la qualità dei servizi all'interno del comprensorio sciabile si prevede la realizzazione di un fabbricato di dimensioni contenute con locali di ristoro

e servizi igienici, da ubicarsi in località Borello, fra l'arrivo e la partenza delle seggiovie "Rastello – Borello" e "Borello – Tura".

La fattibilità dell'intervento è, in ogni caso, da verificare alla luce caratteristiche geomorfologiche dei terreni, escludendo zone a potenziale rischio.

Il testo del 1° comma dell'art. 29 delle norme di attuazione viene integrato con le prescrizioni relative alla realizzazione del fabbricato suddetto.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia G3.5 (aggiunta interventi in aree sciabili) della classificazione richiamata.

Gli articoli modificati a seguito delle nuove previsioni precedentemente descritte e le tabelle di zona vengono adeguati al Testo unico per l'edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n. 380). Nel dettaglio viene adeguata la nomenclatura riferita ai titoli abilitativi.

Per la redazione del progetto definitivo è stata utilizzata la base cartografica aggiornata con la Variante strutturale, limitata alla porzione dell'abitato di Roccaforte posta lungo il corso del torrente Ellero, approvata con D.G.R. n. 9-14588 del 24/01/2005, contrariamente a quanto, erroneamente, avvenuto per la redazione del progetto preliminare.

3. OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'adozione preliminare e successiva pubblicazione del progetto di variante parziale n. 7 sono pervenute due osservazioni: una accolta, l'altra respinta come descritto nell'allegato fascicolo "Osservazioni e controdeduzioni".

L'accoglimento dell'osservazione summenzionata ha comportato la modifica cartografica relativa alla individuazione della fascia di rispetto stradale in ambito T1.1 del capoluogo

Si tratta di una modifica migliorativa delle previsioni di P.R.G. in quanto volta all'incentivazione del settore turistico e, pertanto, introdotta a seguito della relativa proposta pervenuta.

Tale modifica, essendo di limitata entità e di esclusivo rilievo locale, non modifica in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adatta a situazioni che sono insorte e meglio precisate nel tempo; come tale rientra nella casistica prevista per le varianti parziali.

4. 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.

Aree a servizi

Come illustrato ai precedenti p.ti 2.1 e 2.3.1. la dotazione complessiva di aree a servizi viene ridotta alle seguenti quantità:

- parcheggio Rastello/
- area in R2 – capoluogo 225 mq

Tenendo conto che la modifica al perimetro dell'area a parcheggio di Rastello viene operata a parità di superficie, la dotazione complessiva di spazi pubblici viene ridotta di 225 mq.

Tale decremento va a ridurre l'incremento definito dalla precedente variante parziale n. 5, ottenendo complessivamente un aumento di 3282 mq (3.507-225), inferiore al minimo consentito di 0,50 mq/ab., essendo gli abitanti insediabili 7.230 (3.282 mq / 7.230 ab. = 0,45 mq/ab. < 0,50 mq/ab.).

Aree produttive

L'ampliamento dell'area P1.1 nel capoluogo, descritto al precedente p.to 2.4, va a ridurre la quota accantonata con la variante parziale n. 4.

Nel dettaglio la quota di riserva (60.000 mq), derivante dallo stralcio dell'area P2.2, viene ridotta di mq 4.160. Restano quindi disponibili per eventuali esigenze di settore mq 55.840.

5. VERIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

5.1 Premessa

Il Comune di Roccaforte Mondovì ha adottato il piano di classificazione acustica del proprio territorio con d.c. n. 21 del 15/07/2004.

Agli effetti dell'art. 5, comma 4, della L.R. 52/2000 è tenuto ad effettuare una verifica delle nuove previsioni urbanistiche contenute nella presente variante, rispetto al piano di classificazione acustica adottato.

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 6/08/01 attribuisce, in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale, una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

A tal fine si ricorda che la zonizzazione acustica in funzione delle destinazioni d'uso urbanistiche si può articolare in sei classi delle "aree particolarmente protette" fino alle "aree esclusivamente industriali".

Per quanto concerne la verifica in questione si tratta di evidenziare:

- la classe di zonizzazione in cui ricade la nuova previsione urbanistica;
- le classi di zonizzazione confinanti;
- la presenza di eventuali contatti critici;
- l'eventuale necessità di revisione della zonizzazione acustica.

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 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 le aree oggetto della variante con la destinazione prevalente loro attribuita, 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.

E' utile precisare che le modifiche relative alla viabilità comunale, al tracciato della pista di sci di fondo, dell'area residenziale del capoluogo (R2) ed in borgata Lurisia (R3.6) sono ininfluenti ai fini della zonizzazione acustica e pertanto non sono state oggetto di verifica.

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

(1) area ampliata

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	
Parcheggio/S.P.	III - IV - V	III-IV	no	no	b.ta Rastello
Area per imp. speciali IS	IV	V	no	no	b.ta Prea
Area R2/res.	III	III	no	no	b.ta Magnaldi
Area P1.1/pro. (1)	IV - III	III - IV - V	no	no	Capoluogo

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G. del Comune di Roccaforte Mondovì risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio.

ESTRATTI DEL P.R.G. VIGENTE

- **Allegato 1** - stralcio tav. 5.2 P.R.G. vigente (scala 1:5.000) relativo al p.to 2.1 della relazione;
- **Allegato 2** - stralcio tav. 1 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.1 della relazione;
- **Allegato 3** - stralcio tav. 5.2 P.R.G. vigente (scala 1:5.000) relativo al p.to 2.2.2 della relazione;
- **Allegato 4** - stralcio tav. 1 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.3 della relazione;
- **Allegato 5** - stralcio tav. 1 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3.1 della relazione;
- **Allegato 6** - stralcio tav. 2 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3..2 della relazione;
- **Allegato 7** - stralcio tav. 2 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3.3 della relazione;
- **Allegato 8** - stralcio tav. 1 P.R.G. vigente (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.4 della relazione.



CCAFORTE

M. VI'

E

15

P12

R42

R2

Prea

per

S

P

R3.6

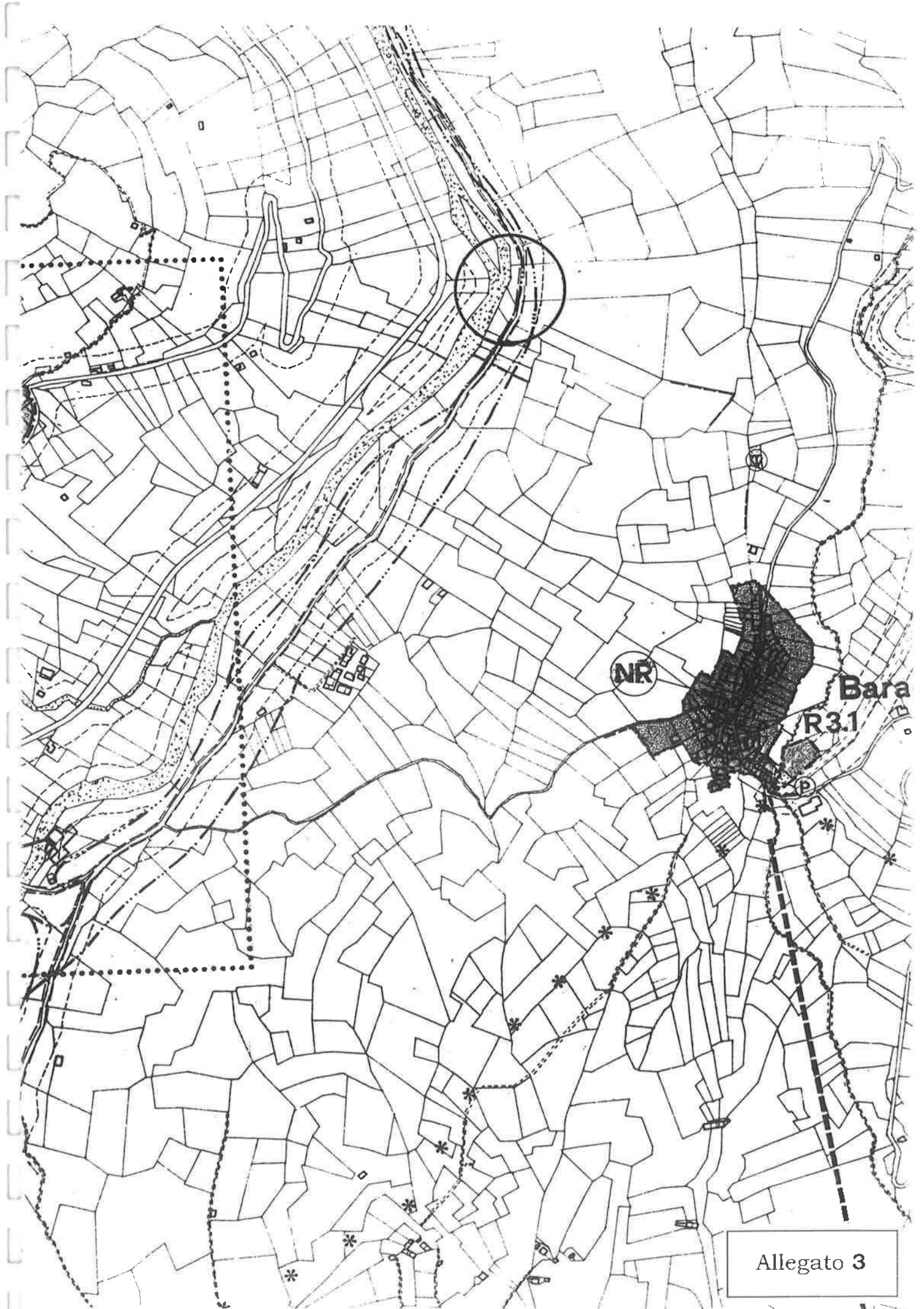
R3.

R3.7

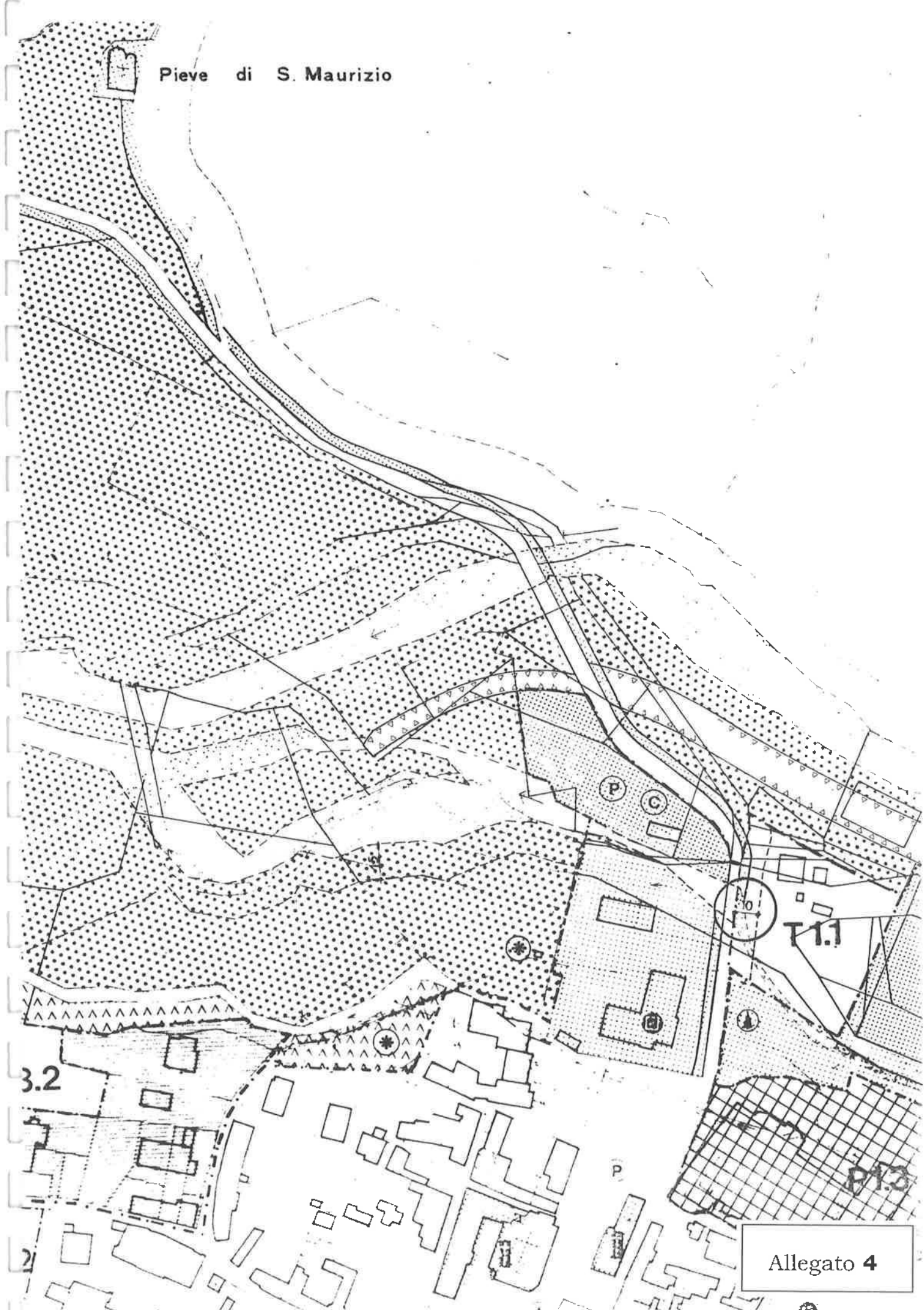
R2

R4

Allegato 2



Pieve di S. Maurizio



Allegato 4



LURISIA

R3.1

T1.4

R3.5

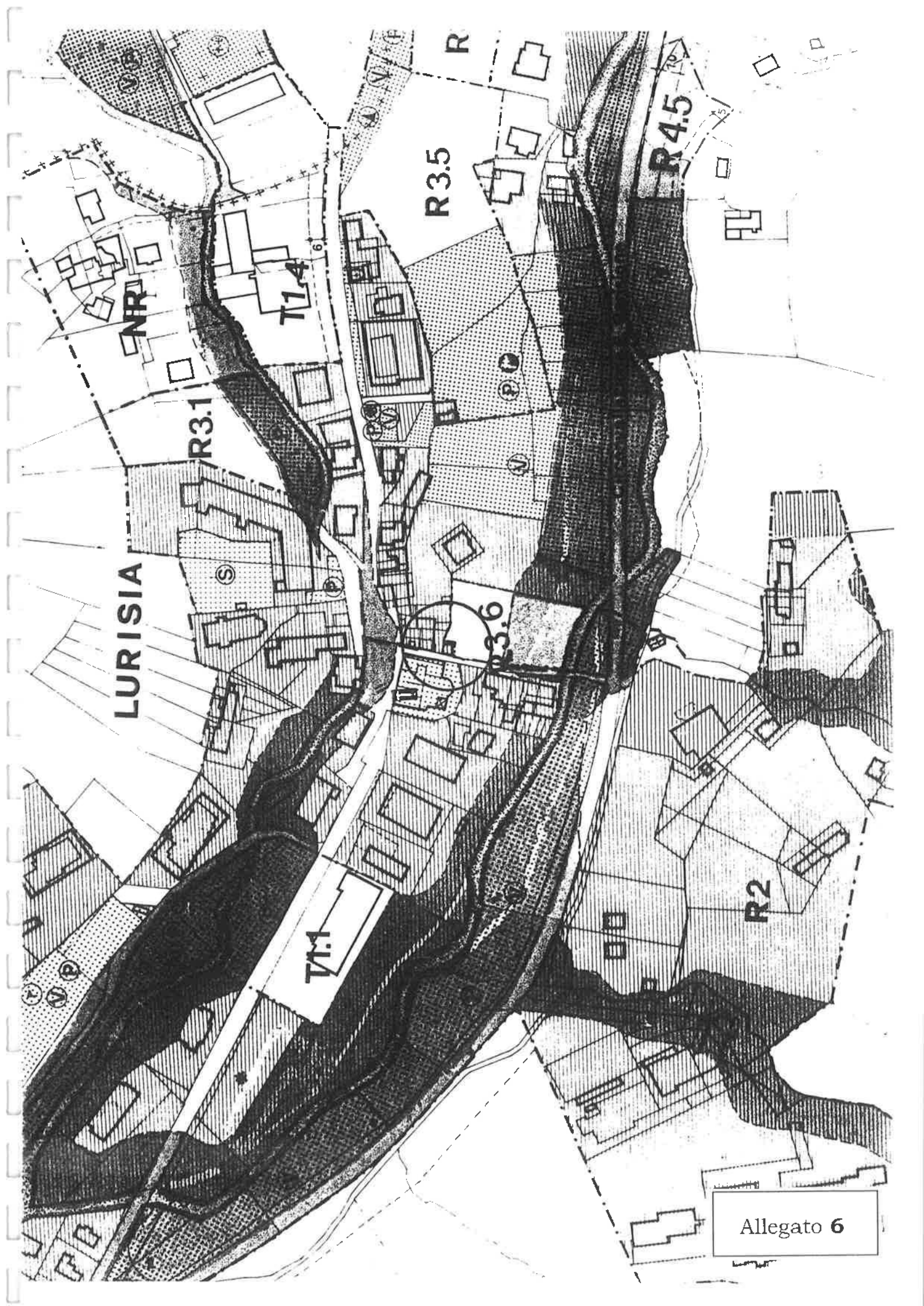
R

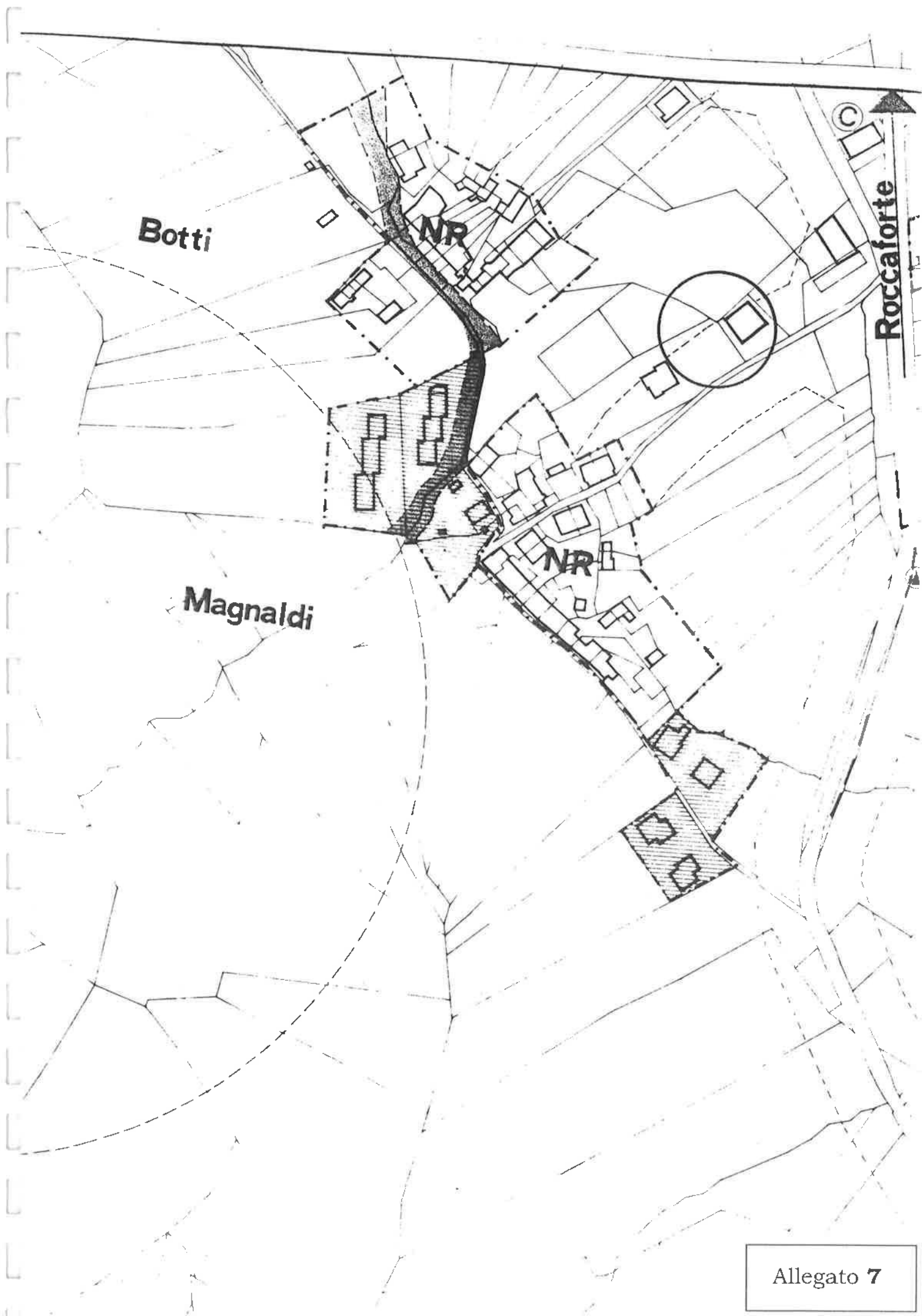
R4.5

T1.1

R3.6

R2





E



ESTRATTI DEL P.R.G. VIGENTE

- **Allegato 9** - stralcio tabelle di zona oggetto di modifica

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	262.090	6.000	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000
superficie destinata alla viabilità	mq.	10.810	16.800	0	0	0	0	0	0	0
superficie ineditabile	mq.	7.200	30.040	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	8.080	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	4.100	60	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	11.790	270	0	0	0	0	0	0
d	mq.	4.810	1.930	0	0	0	0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	16.990	13.780	270	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	87.910	201.470	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000
superficie fondiaria compromessa	mq.	87.910	201.535	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000
volume complessivo esistente	mc.	161.600	172.210	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,8	0,85	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	735	1.400
totale volume realizzabile in zona	mc.	161.600	172.210	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.400
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	350	402	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	438	343	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.	25	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	34	16	8	17	8	8	15
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	813	745	34	16	8	17	8	8	15
densità territoriale	mc./mq.	1,31	0,65	0	0	0	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	11	12	13	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	0	0	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani f.t.	ml./n.	0	0	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento		0	0	* C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
ref. 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 concessione convenzionata 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	276.830	3.200	1.920	2.200	9.240	8.720	1.800	
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	17.650	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	1.160	0	0	0	0	0	0	
c	575	1.025	835	28.460	0	0	0	385	3.840	0	
d	115	205	170	5.990	880	0	0	80	380	0	
totale	b) 690	b) 1.230	b) 1.005	35.610	c) 880	0	0	b) 465	a) c) 4.220	0	
superficie fondiaria complessiva	7.640	13.570	8.995	203.770	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800	
superficie fondiaria compromessa	0	0	0	203.770	0	0	0	0	0	0	
superficie fondiaria libera	7.640	13.570	8.995	0	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800	
volume complessivo esistente	0	0	0	184.100	0	0	0	0	0	0	
densità fondiaria esistente	0	0	0	0,9	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	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	184.100	1.600	960	1.100	2.772	2.616	900	
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	0	35	35	35	35	35	35	
altezza massima / n. piani f.t.	7,50/2	7,50/2	7,50/2	0	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	
modalità di intervento	SUE	SUE	SUE	0	SUE	C.S.	C.S.	SUE	SUE	C.S.	
rif. prescrizioni norme di attuazione	13	13	13	12	13	13	13	13	13	13	

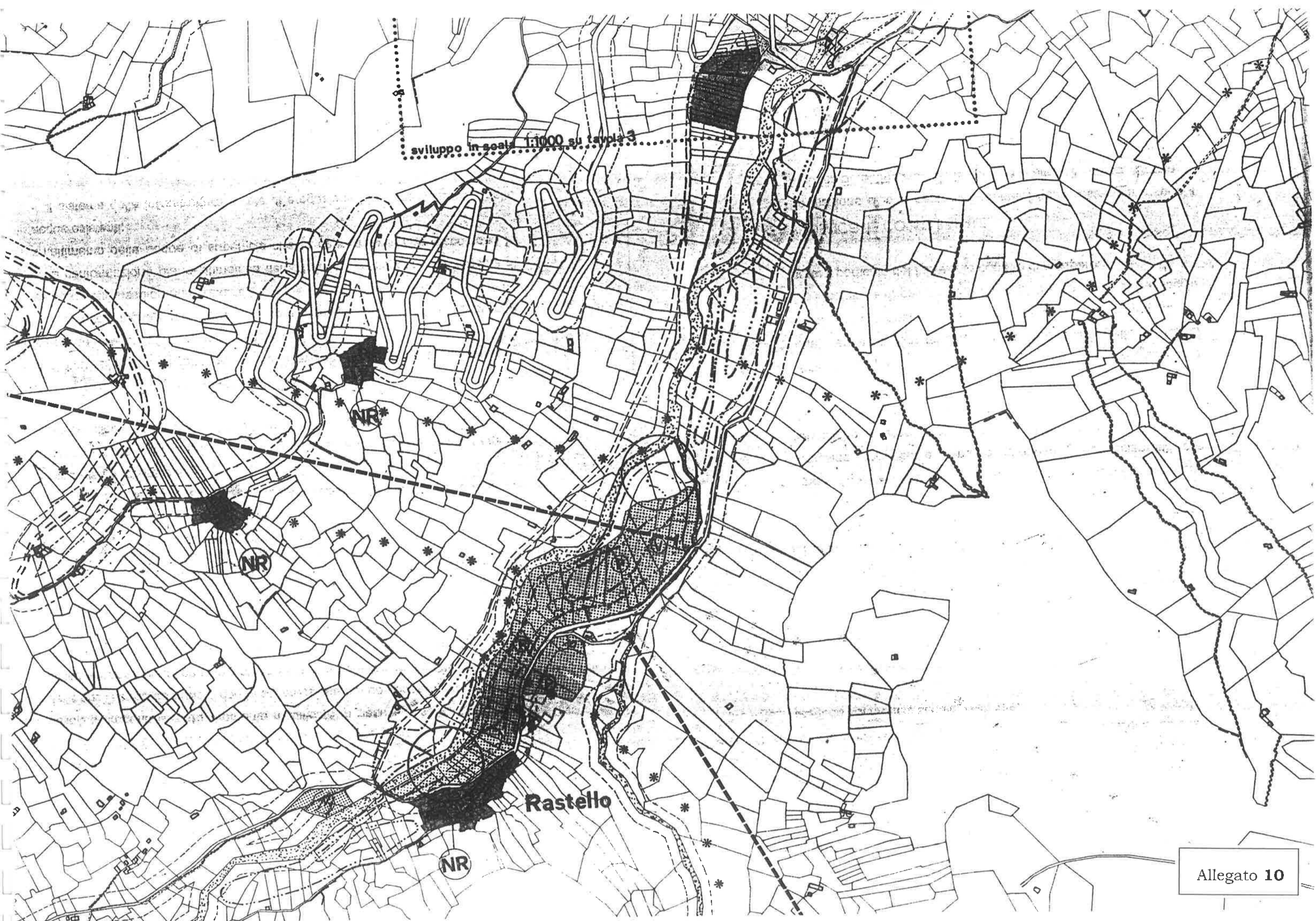
CAPOLUOGO (v. tav. 1)

	P1.1 (*)	P1.2 (*)	P1.3 (*)	P1.4 (*)	P1.5 (*)	P1.6	P1.7	P1.8 (*)	P1.9 (*)	P2.1
superficie territoriale	71.185	21.800	11.120	4.500	14.720	43.840	5.400	6.300	30.100	35.080
superficie destinata alla viabilità	745	0	0	0	120	2.300	960	/	/	6.115
spazi pubblici - parcheggi	3.202	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	6.404 *	1.985 *	1.010	410	1.328	4.000	1.465	1.000	2.710	3.510
superficie fondiaria	64.036	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	60	50	60	30	60	50	50	50
utilizzazione territoriale in progetto	0	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	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	SUE
nr. piani fuori terra	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
destinazione specifica	A/I	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

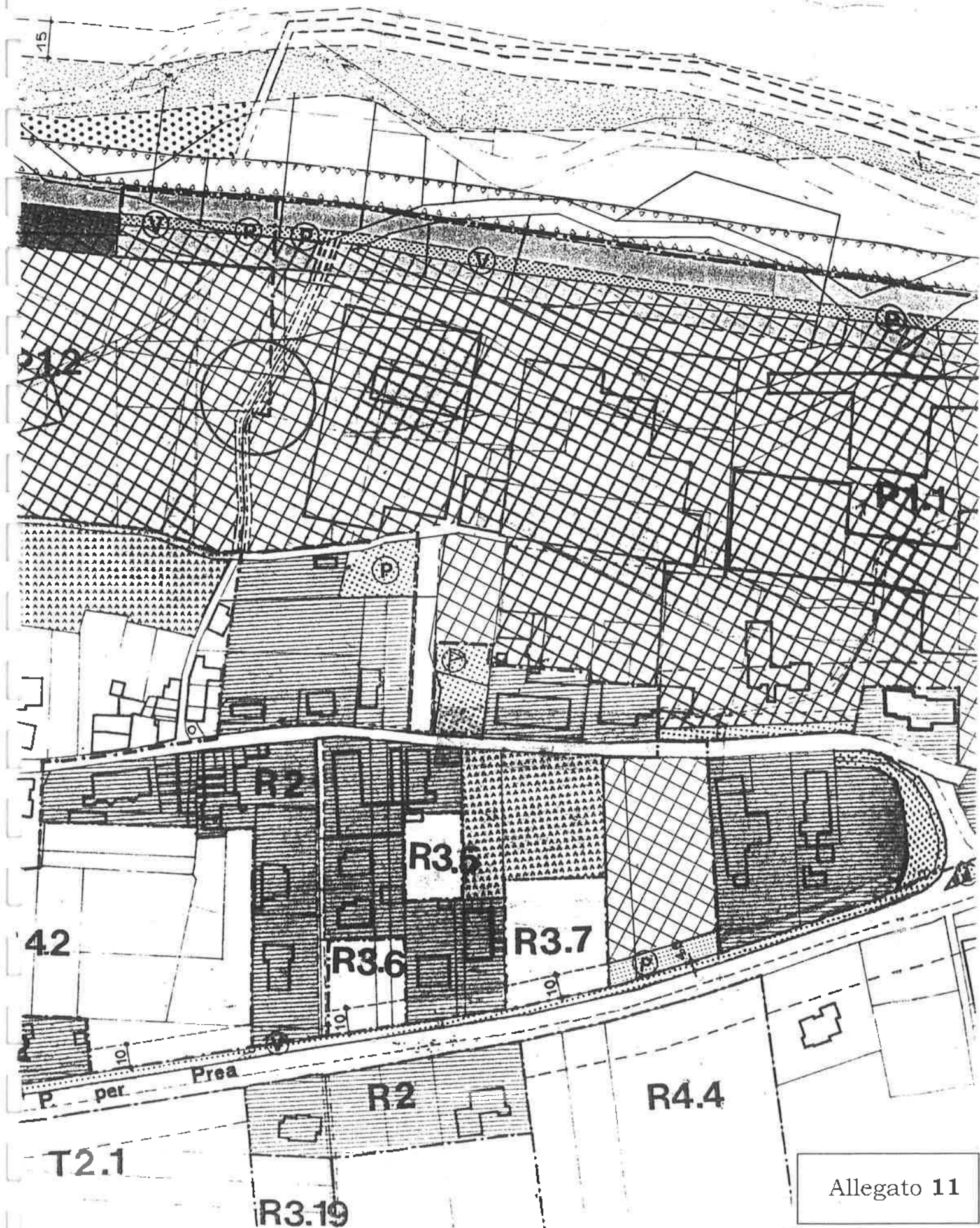
* La localizzazione e la quantificazione degli spazi pubblici riportati in cartografia è vincolante

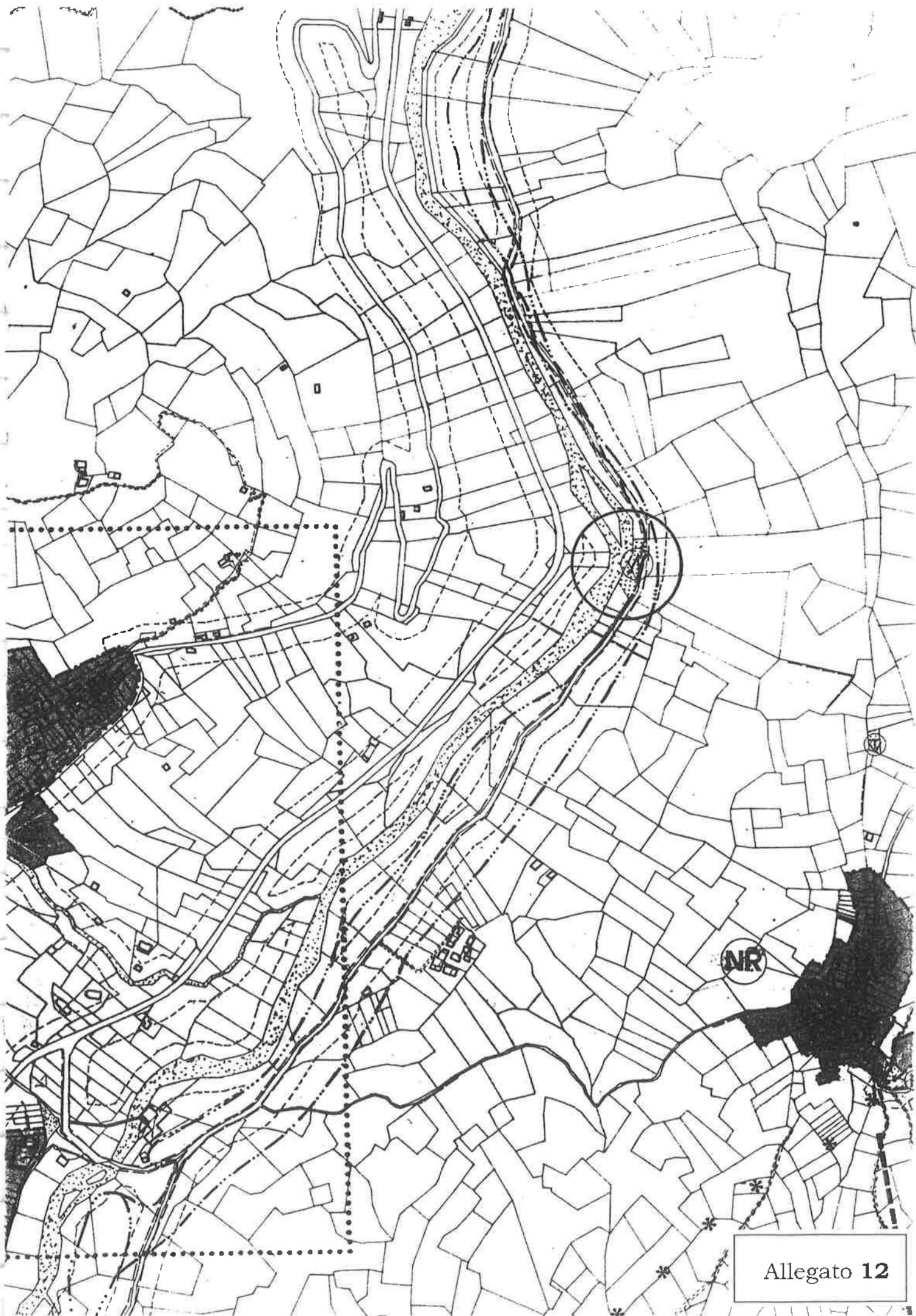
ESTRATTI DEL P.R.G. VARIATO

- Allegato **10** - stralcio tav. 5.2 P.R.G. variato (scala 1:5.000) relativo al p.to 2.1 della relazione;
- Allegato **11** - stralcio tav. 1 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.1 della relazione;
- Allegato **12** - stralcio tav. 5.2 P.R.G. variato (scala 1:5.000) relativo al p.to 2.2.2 della relazione;
- Allegato **13** - stralcio tav. 1 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.2.3 della relazione;
- Allegato **14** - stralcio tav. 1 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3.1 della relazione;
- Allegato **15** - stralcio tav. 2 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3..2 della relazione;
- Allegato **16** - stralcio tav. 2 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.3.3 della relazione;
- Allegato **17** - stralcio tav. 1 P.R.G. variato (scala 1:2.000) relativo al p.to 2.4 della relazione.



E



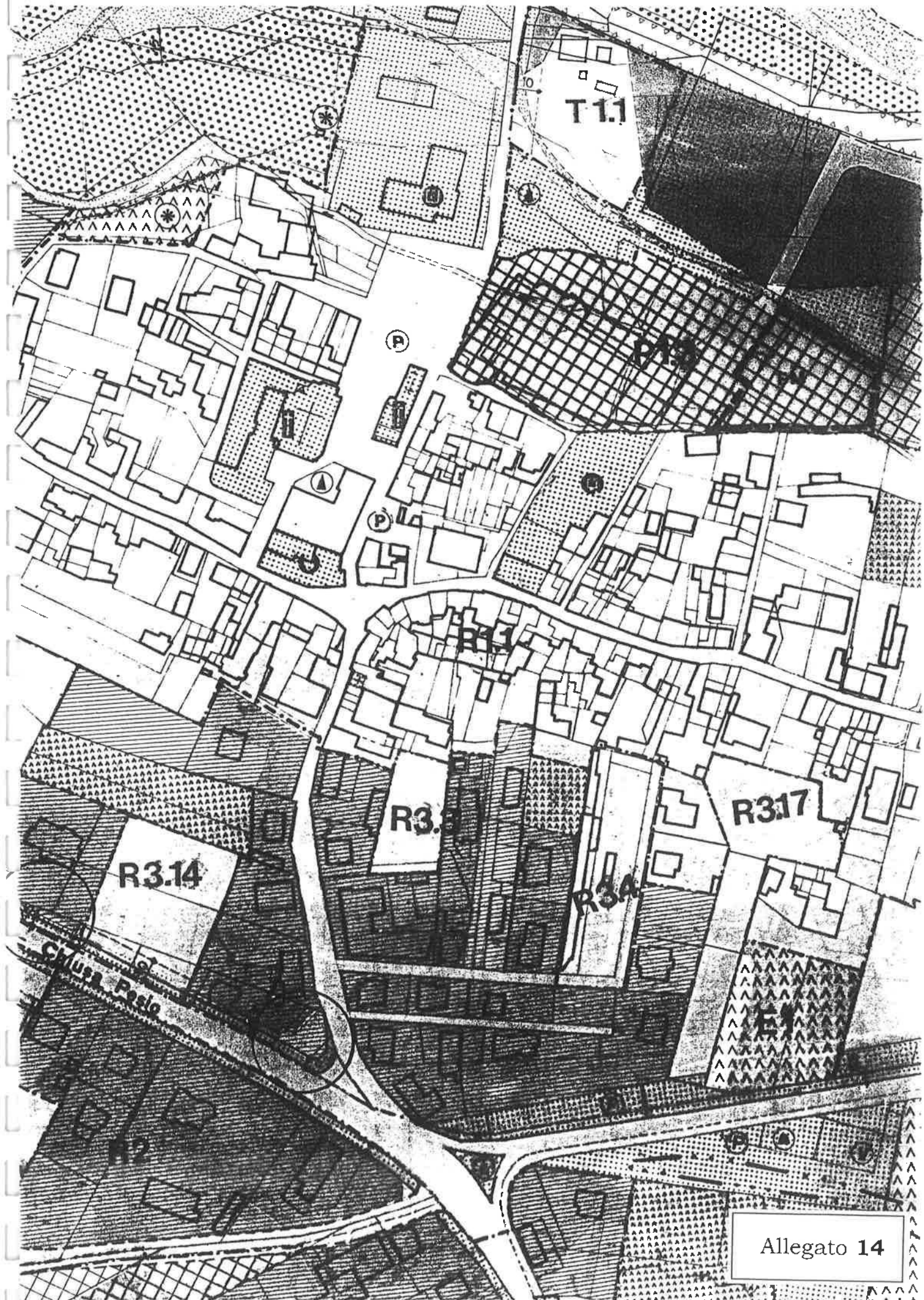


Pieve di S. Maurizio

RC

T.1.1

Allegato 13



LURISIA

R3.1

T1.1

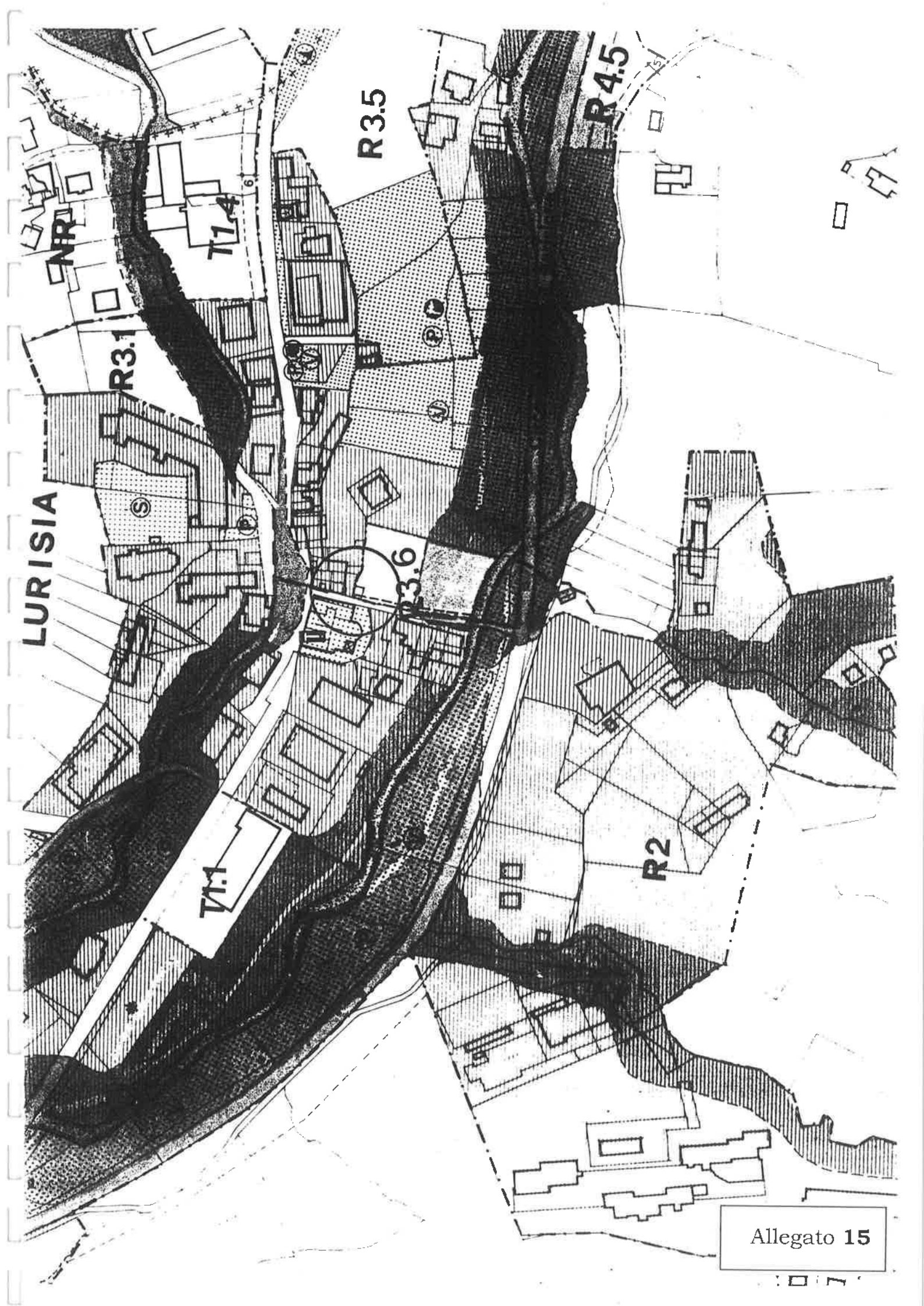
T1.4

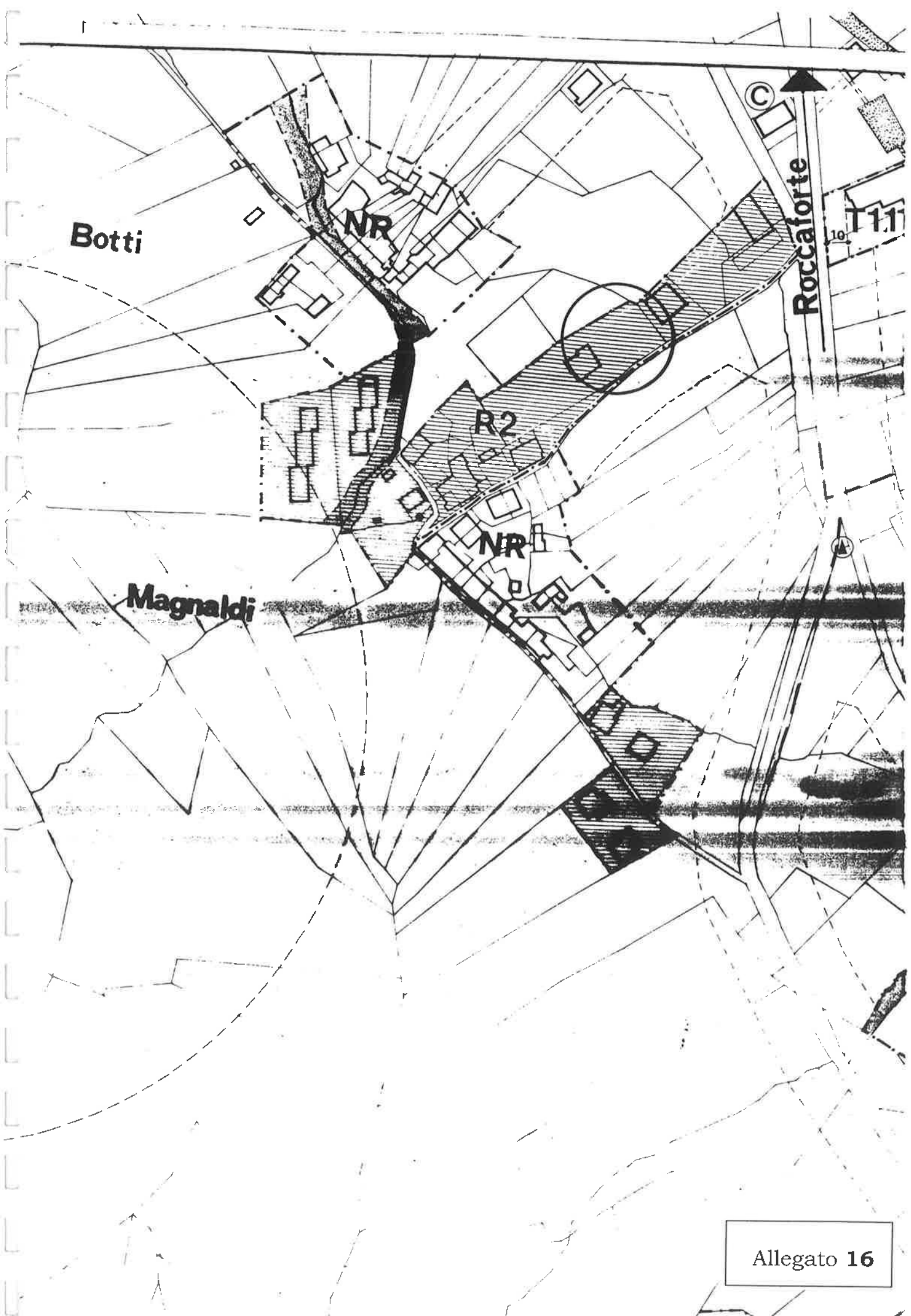
R3.5

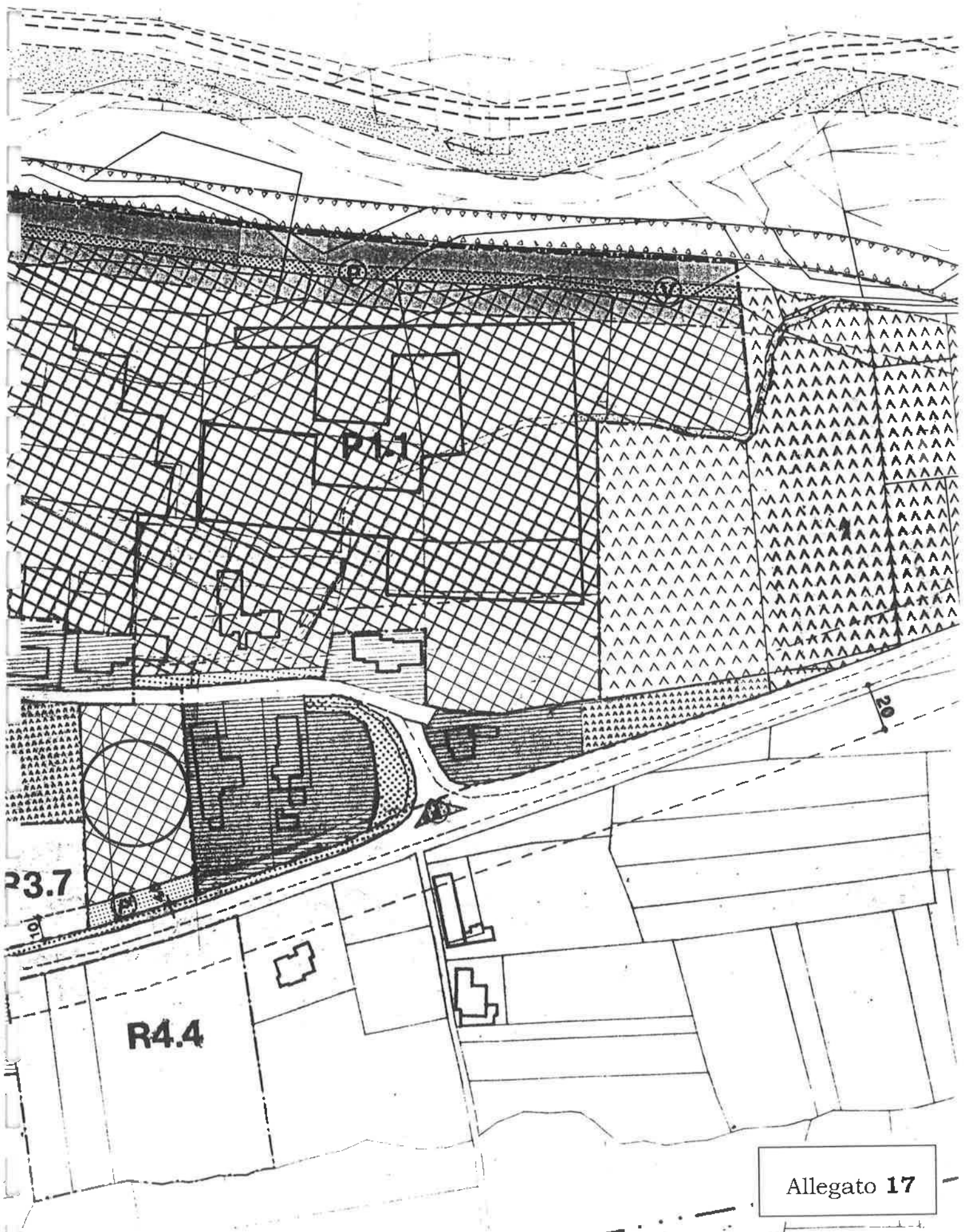
R3.6

R4.5

R2







ESTRATTI DEL P.R.G. VARIATO

- **Allegato 18** - stralcio 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	122.910	257.930	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 edificabile	7.200	26.040	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
<i>totale</i>	16.990	13.555	270	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	87.910	201.695	5.730	2.400	1.260	3.040	840	1.050	2.000	1.480
superficie fondiaria compromessa	87.910	201.695	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
volume complessivo esistente	161.600	172.210	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	1,8	0,85	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
volume in progetto	0	0	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.400	740
totale volume realizzabile in zona	161.600	172.210	3.094	1.440	756	1.520	756	735	1.400	740
cap. res. attuale: permanente	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	1.160	0	0	0	0	0	0
c	575	1.025	835	28.460	0	0	0	385	3.840	0
d	115	205	170	5.990	880	0	0	80	380	0
totale	b)	b)	b)	35.610	c)	0	0	b)	a) c)	0
	690	1.230	1.005	210.510	880	0	0	465	4.220	0
	7.640	13.570	8.995	210.510	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.830
	0	0	0	210.510	0	0	0	0	0	30
superficie fondiaria complessiva	7.640	13.570	8.995	0	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800
superficie fondiaria libera	0	0	0	187.700	0	0	0	0	0	165
volume complessivo esistente	0	0	0	0,89	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	0	0	0	0	0	0,5	0,5	0	0	0,5
densità fondiaria prevista	0	0	0	0	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	mq. 75.345	21.800	11.120	4.500	14.720	43.840	5.400	6.300	30.100	35.080
superficie destinata alla viabilità	mq. 905	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. 64.036	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	1.674	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	A/I	A	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