

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

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

(e successive varianti approvate con
D.G.R. n. 103-38063 del 29/05/1990 e D.G.R. n. 10-26301 del 21/12/1998)

VARIANTE PARZIALE N. 1

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

RELAZIONE

- | | | |
|---|-----------------|-----------|
| ☐ PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON
PUBBLICATO | D.C. NR.
DAL | DEL
AL |
| ☐ PRONUNCIA PROVINCIA | D.G.P. NR. | DEL |
| ☐ PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON | D.C. NR. | DEL |

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



Cartografia aggiornata, dicembre 1992

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE N. 1

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, 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.

L'attuazione dello strumento urbanistico vigente, sebbene da poco approvato, ha messo in evidenza la necessità di apportarvi alcune modifiche per migliorarne le possibilità operative o per correggerne alcuni aspetti che non risultano coerenti con la realtà dei luoghi o perfettamente aderenti alle scelte originariamente operate.

Si tratta comunque di modifiche marginali che non investono la struttura di piano e che si possono qualificare come "parziali".

Per esse si può procedere secondo quanto disposto dall'art. 17 della L.U.R. così come modificato dalla L.R. 41/97 che attribuisce la competenza esclusivamente alla Amministrazione Comunale.

Le varianti parziali vengono infatti adottate con delibera consiliare, sono poste in deposito e pubblicazione per le eventuali osservazioni e, dopo aver acquisito il parere della Provincia, circa la compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale (in questo momento comunque non ancora approvato) sono approvate definitivamente dallo stesso Consiglio Comunale.

2. OGGETTO DELLA VARIANTE

Le modifiche oggetto della presente variante vengono di seguito illustrate nel dettaglio e a tale fine si fa riferimento, per una loro migliore comprensione, alla classificazione individuata nella pubblicazione "La nuova legge urbanistica del Piemonte sulle varianti ai piani regolatori" (ICAP 1999).

I MODIFICHE CARTOGRAFICHE

A₀ AREE PER SERVIZI.

La modifica assimilabile alla tipologia A5, riguarda l'area a parcheggio e verde prevista dal P.R.G. in capoluogo nei pressi della zona T2.1.

L'area in questione rappresentava il punto di partenza, nella stagione invernale, di un percorso per lo sci da fondo.

Il fine di meglio esplicitare la scelta e confermare la volontà dell'Amministrazione in tal senso, consentendo anche la realizzazione di un piccolo centro servizi – logistico per la pratica del fondo, si individua cartograficamente anche il simbolo "centro logistico sci fondo".

B₀ INFRASTRUTTURE.

Vengono previste due modifiche assimilabili alla tipologia B₂ – modifiche disegno viabilità esistente – consistenti in:

- eliminazione di un breve collegamento stradale tra via Alpi, (zona R1.1), e la zona di nuovo impianto R4.2 del capoluogo.
Si tratta di un collegamento viabile per il quale si sono riscontrate alcune limitazioni attuative (presenza di fabbricati esistenti e scarsa funzionalità del tracciato) che, a seguito delle proposte attuative della zona di nuovo impianto R4.2, non risulta più, a parere dell'Amministrazione, necessario e che viene pertanto soppresso.
- eliminazione di un collegamento stradale tra la strada provinciale di circonvallazione di Lurisia ed una attigua strada comunale in prossimità di una zona di nuovo impianto (R4.3) soppressa dalla Regione in sede di approvazione del P.R.G.
L'eliminazione della nuova zona residenziale ad opera della Regione cui era principalmente connessa la previsione del collegamento viabile in questione, rende ora inutile lo stesso che viene pertanto stralciato.

Ambedue le modifiche riguardano, come si può evincere dalla loro illustrazione, aspetti viari di carattere locale, connessi a previsioni di specifiche zone urbanistiche per le quali si sono definite ipotesi attuative diverse da quelle originarie (in particolare l'area di Lurisia è stata eliminata dalla Regione).

Si tratta perciò di modifiche che non intaccano la struttura del P.R.G. in ordine alle principali scelte viabili operate.

C. AREE RESIDENZIALI

Vengono previste due modifiche riconducibili alla tipologia C₄ – modifica perimetri di aree – che non comportano assolutamente incremento della capacità residenziale di Piano, né variazioni al suo impianto strutturale in quanto assolutamente marginali e finalizzate a riconoscere con maggiore precisione la situazione esistente.

- modifica perimetro della zona R1.1 del capoluogo in prossimità della zona R3.4 al fine di includere nell' R.1.1 una piccola area di pertinenza di un fabbricato esistente.

Il perimetro della zona R.1.1 viene quindi parzialmente ampliato in quanto originariamente separava impropriamente l'area di pertinenza del fabbricato attiguo.

- modifica del perimetro della zona R2 di Lurisia, in prossimità della zona T1.2, al fine di comprendervi almeno una porzione dell'area di pertinenza di un fabbricato esistente.

Tale modifica, analoga a quella del capoluogo, si rende indispensabile per riconoscere lo stato dei luoghi e migliorare le possibilità operative in occasione di un intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente.

E. AREE TURISTICO/RICETTIVE E ASSIMILATE

Si tratta di due distinte modifiche che riguardano le aree destinate dal P.R.G. a comprensorio sciabile.

- relativamente al comprensorio sciabile di Lurisia ove già esistono impianti e relative attrezzature, la variante si limita ad adeguare con maggiore precisione il confine del comprensorio sciabile estendendolo parzialmente su zone marginali che potrebbero essere interessate dallo sviluppo di piste esistenti.

Si tratta, come risulta evidente di un semplice adeguamento di una previsione già contenuta nel P.R.G. al fine di rendere la rappresentazione più aderente allo stato dei luoghi.

- relativamente invece alla zona di Rastello il P.R.G. vigente individuava con una certa approssimazione (in mancanza, allora, di un progetto di dettaglio) il colle-

gamento impiantistico con il comprensorio sciabile di Artesina – Monte Tura e, considerata l'approssimazione della previsione, ometteva di indicarne il relativo comprensorio sciabile.

Attualmente, a seguito di una progettazione di massima, ma comunque di maggiore dettaglio, curata dalla stessa Amministrazione, si dispone dei tracciati degli impianti necessari per realizzare il collegamento tra la Val Ellero, di Roccaforte M.vi, con il bacino delle due Frabose, realtà che si sta concretizzando in via definitiva.

Risulta pertanto opportuno recepire le risultanze degli approfondimenti condotti per conferire al P.R.G. vigente un grado di maggiore dettaglio e precisione: in tal modo si individuano tracciati delle seggiovie di collegamento tra Rastello e la Tura, degli schilift accessori ed il relativo comprensorio sciabile.

Anche in tal caso si tratta di un oggetto di variante parziale dal momento che la previsione, già espressa nel P.R.G. vigente, viene semplicemente dettagliata definitivamente.

La nuova indicazione cartografica non modifica dunque l'impianto strutturale di Piano in quanto la scelta urbanistica era preesistente e approvata e in quanto, come già detto, è semplicemente oggetto di un maggiore dettaglio previsionale.

F. VARIE

La variante prevede una sola modifica riconducibile alla tipologia F3 – aggiornamenti cartografici -: si tratta infatti, a seguito di segnalazione, di riconoscere più esattamente lo stato di fatto relativo ad un fabbricato in zona R2 del capoluogo, nei pressi della zona P1.1.

II MODIFICHE NORMATIVE

La presente variante propone tre specifiche modifiche normative:

- la prima, riconducibile alla tipologia G5.2 – variazioni, precisazioni attinenti modalità attuative – concerne l'art. 4, ove nel comma 3, si prevede una integrazione relativa alla possibilità di attuare i S.U.E. individuati dal P.R.G. anche mediante comparti singoli. La norma aggiunta, per l'evidente ragione di facilitare l'attuazione delle previsioni di Piano quando l'eccessivo numero di proprietà o la loro diversa disponibilità ostacola le iniziative di realizzazione, viene comunque dotata delle necessarie cautele per garantire risultati organici e pienamente coerenti con le previsioni di piano.
- la seconda modifica, riconducibile alla stessa tipologia G 5.2, riguarda l'art. 12 relati-

vo alle aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione.

Nell'articolo in questione il P.R.G. ammette, tra il resto, la possibilità di demolizione e ricostruzione, a parità di volume, di edifici esistenti; può avvenire che in tale occasione si rendano necessari delle parziali traslazioni dei volumi esistenti per migliorare il contesto sul quale si opera (migliore accesso, viabilità, le condizioni di salubrità, etc.); riconoscere dunque, sebbene con alcune giuste limitazioni, tale possibilità appare un elemento che migliora le condizioni attuative del Piano e che pertanto può essere ragionevolmente oggetto di modifica.

- la terza modifica, riconducibile alla tipologia G5.1 – modifiche per eliminare incongruenze normative – riguarda l'art. 14 delle norme ed in particolare propone l'eliminazione dell'ultimo capoverso del 2° comma.

La prescrizione vigente non consentiva, per le strutture alberghiere esistenti ed individuate in zona a destinazione terziaria, alcun cambiamento di destinazione d'uso.

La finalità della norma richiamata consisteva, come si può bene presumere, nell'intento di voler conservare il patrimonio ricettivo, dal momento che l'offerta turistica caratterizza in misura determinante l'attività economica locale.

A seguito, tuttavia di un successivo approfondimento, condotto dall'Amministrazione, anche sul piano giuridico, è emerso che la norma in questione va ritenuta illegittima e che potrebbe generare possibili contenziosi con conseguenti danni per l'operato della stessa Amministrazione.

Alla questione si è dunque ritenuto di porre rimedio operando lo stralcio anzidetto.

Anche in tal caso si tratta di variante parziale in quanto la modifica è conseguente alla volontà di porre rimedio ad una prescrizione operativa di evidente portata locale posta in essere dalla stessa Amministrazione, che risulta illegittima: la modifica è pertanto un dovuto adeguamento normativo al più generale quadro giuridico nel quale si collocano le norme di attuazione.

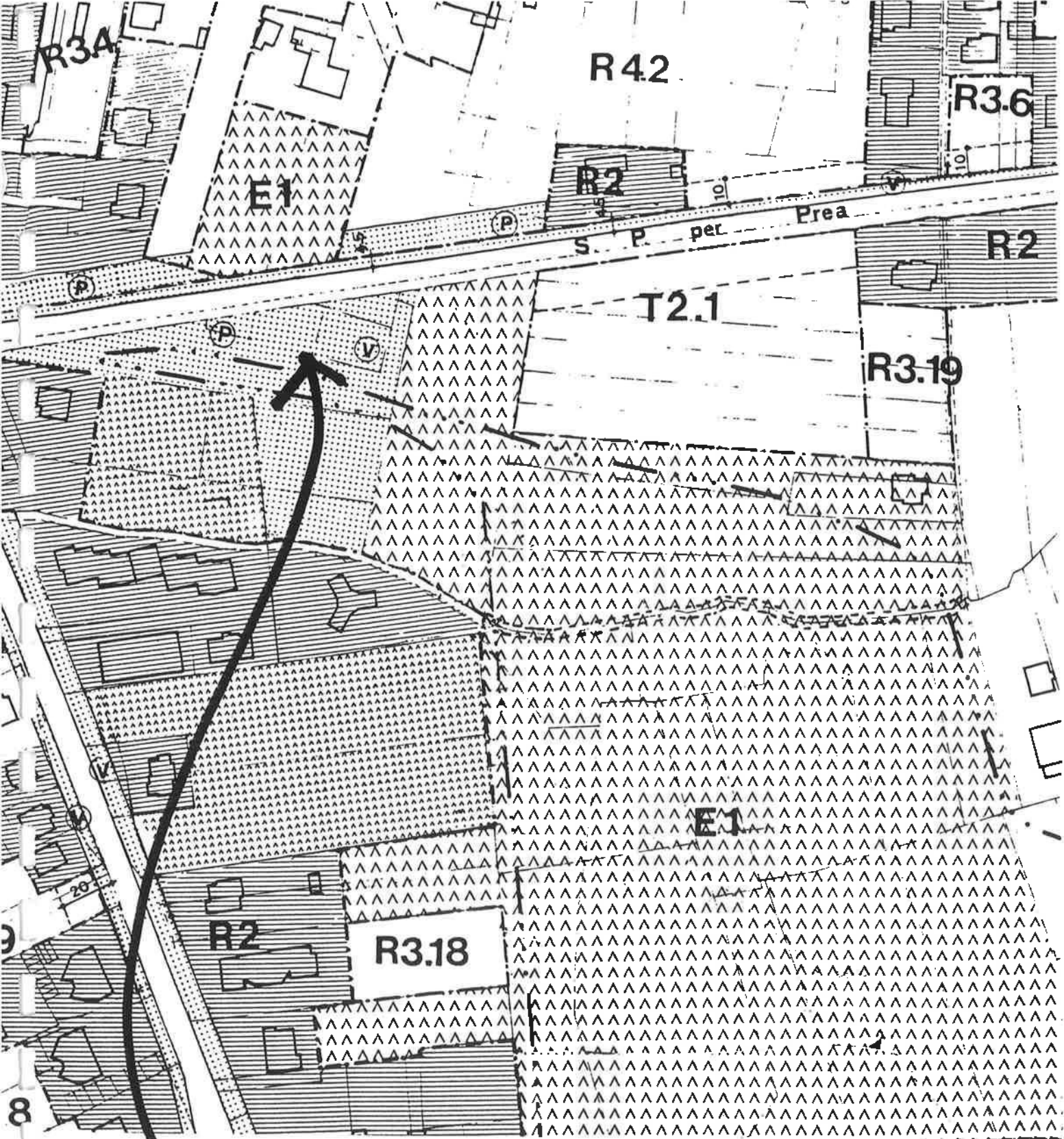
3. VERIFICHE DELLE MODIFICHE OPERATE

Le varianti precedentemente descritte si originano da un sicuro interesse pubblico in quanto rispondono alla finalità di assicurare maggiore funzionalità ed aderenza delle previsioni di piano alle esigenze locali.

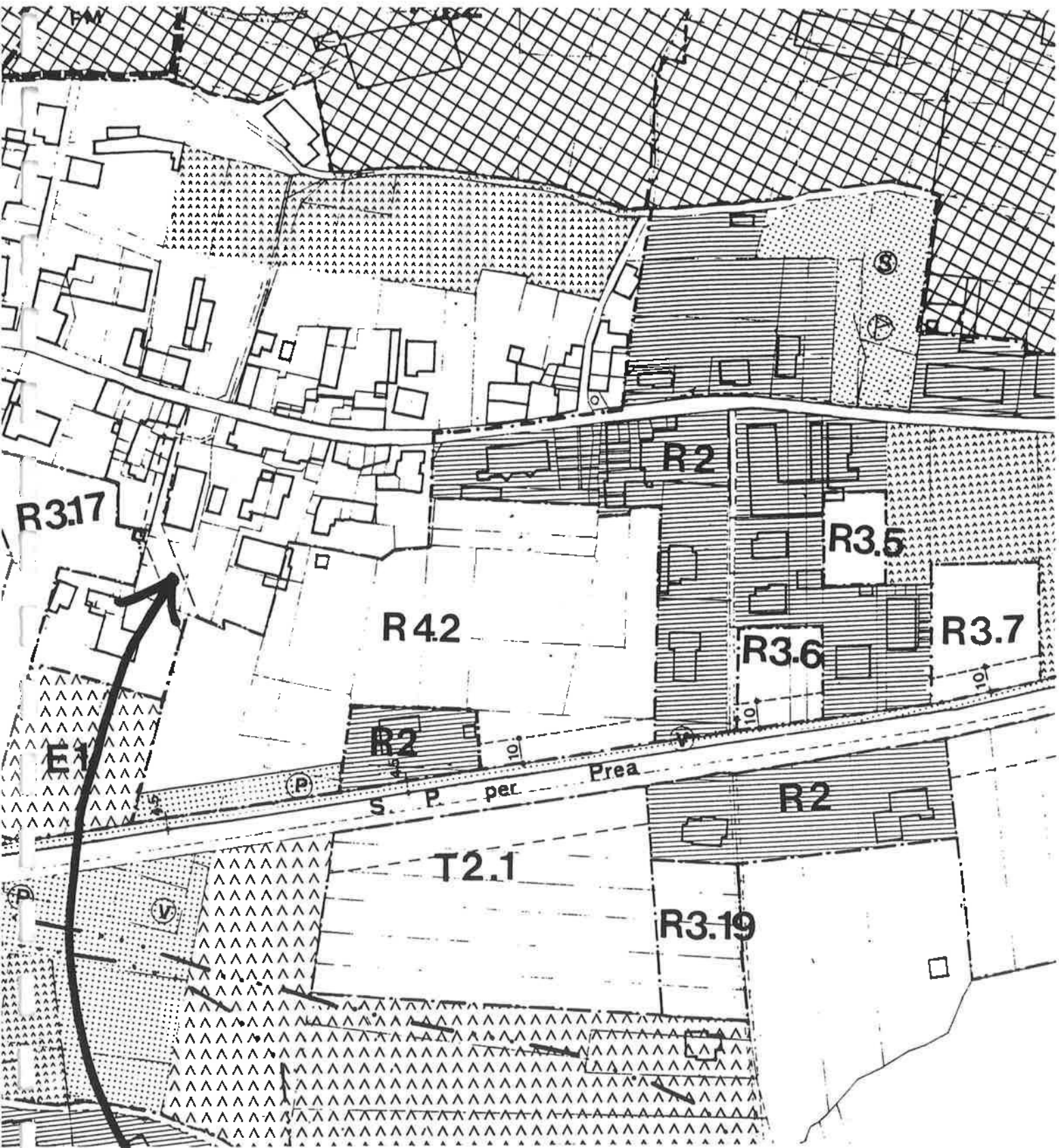
Esse, inoltre, si qualificano tutte come varianti parziali in quanto individuano previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale, non incidono sull'impianto strutturale di P.R.G., né su vincoli nazionali o regionali in materia di emergenze storico-artistico-ambientali, né sui parametri del comma 4 dell'art. 17.

Esse infine non confliggono con progetti sovracomunali approvati (non ne risultano di esistenti che possano interferire) né con piani sovracomunali esistenti (in particolare il P.T.R. ed il sistema degli obiettivi del P.T.P.).

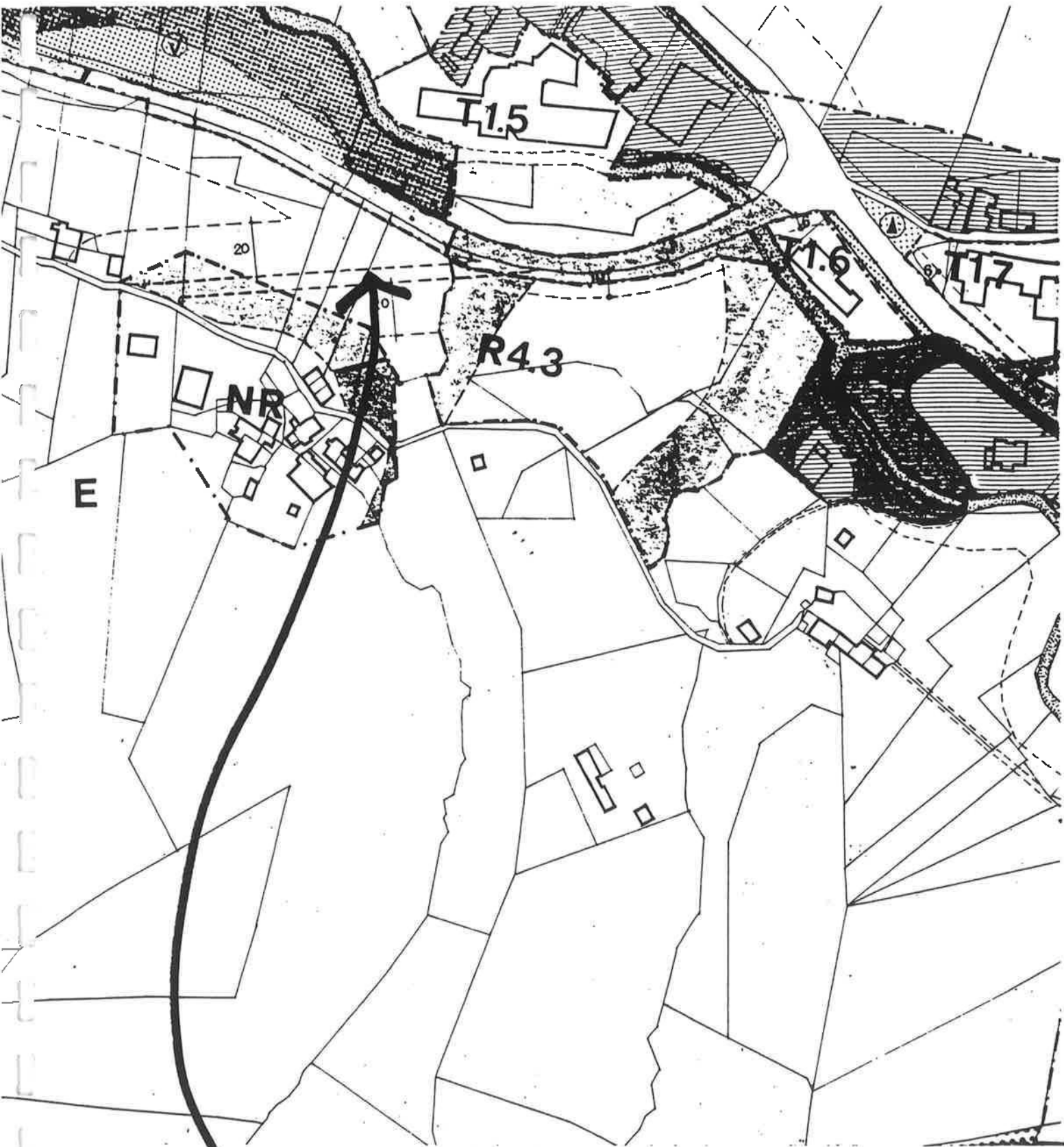
ESTRATTI P.R.G. VIGENTE OGGETTO DI MODIFICA



MODIFICA A₀ (Tav.1)

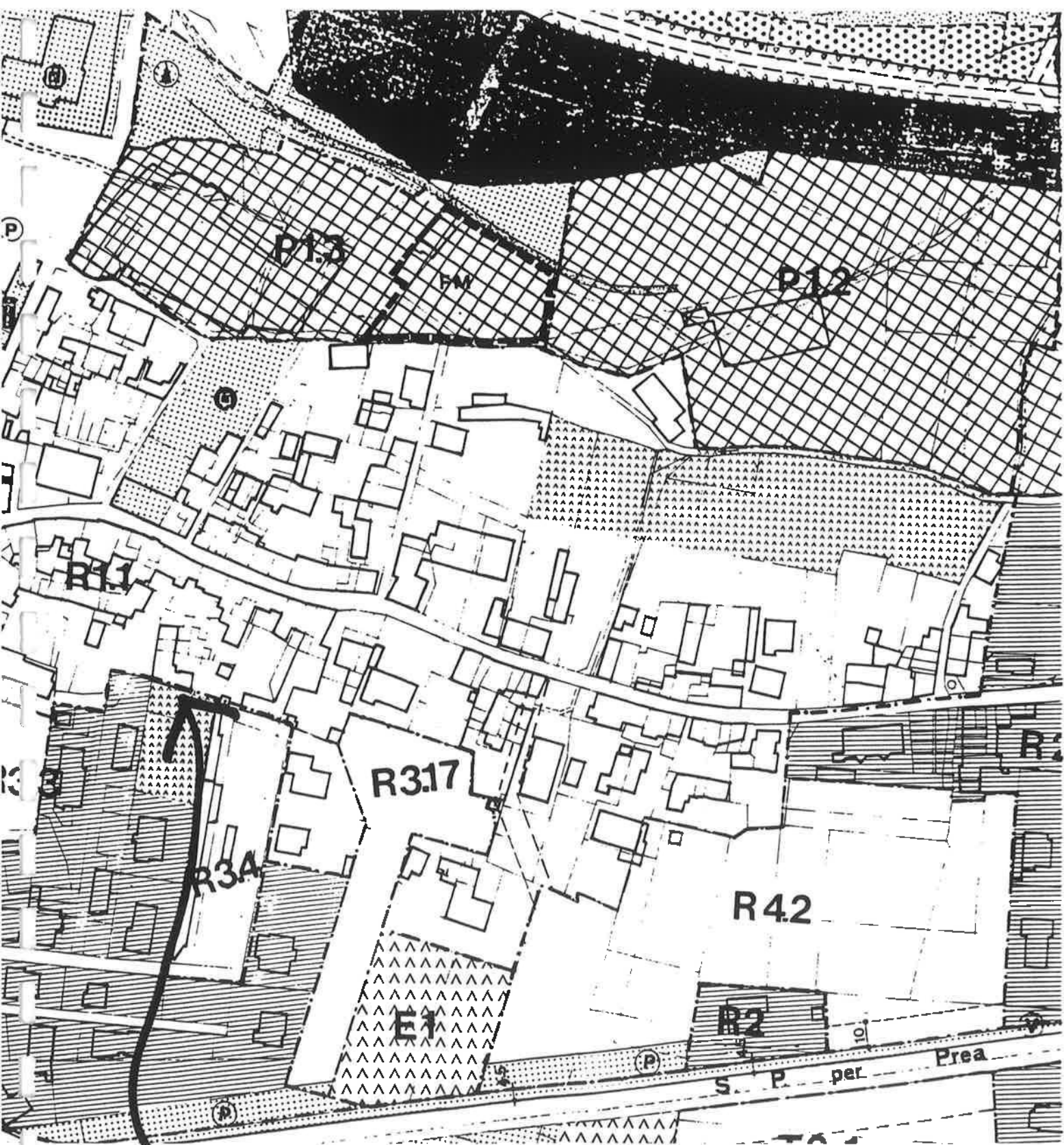


MODIFICA Bo/1 (tav.1)

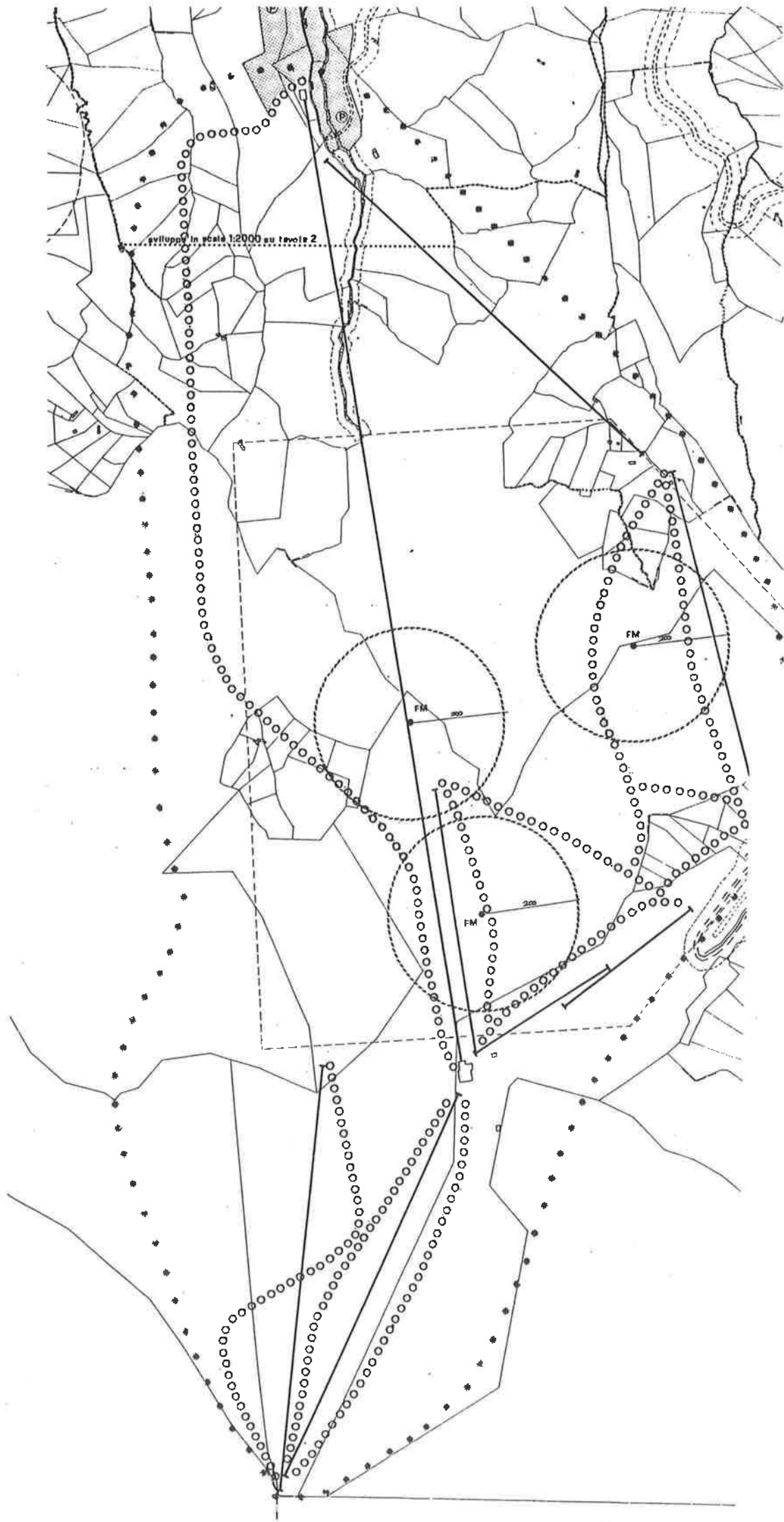


MODIFICA Bo/2 (tav.2)

**N.B. l'area R4.3 e' stata
stralciata in sede
di approvazione regio-
nale -**



MODIFICA Co/1 (Rev. 1)

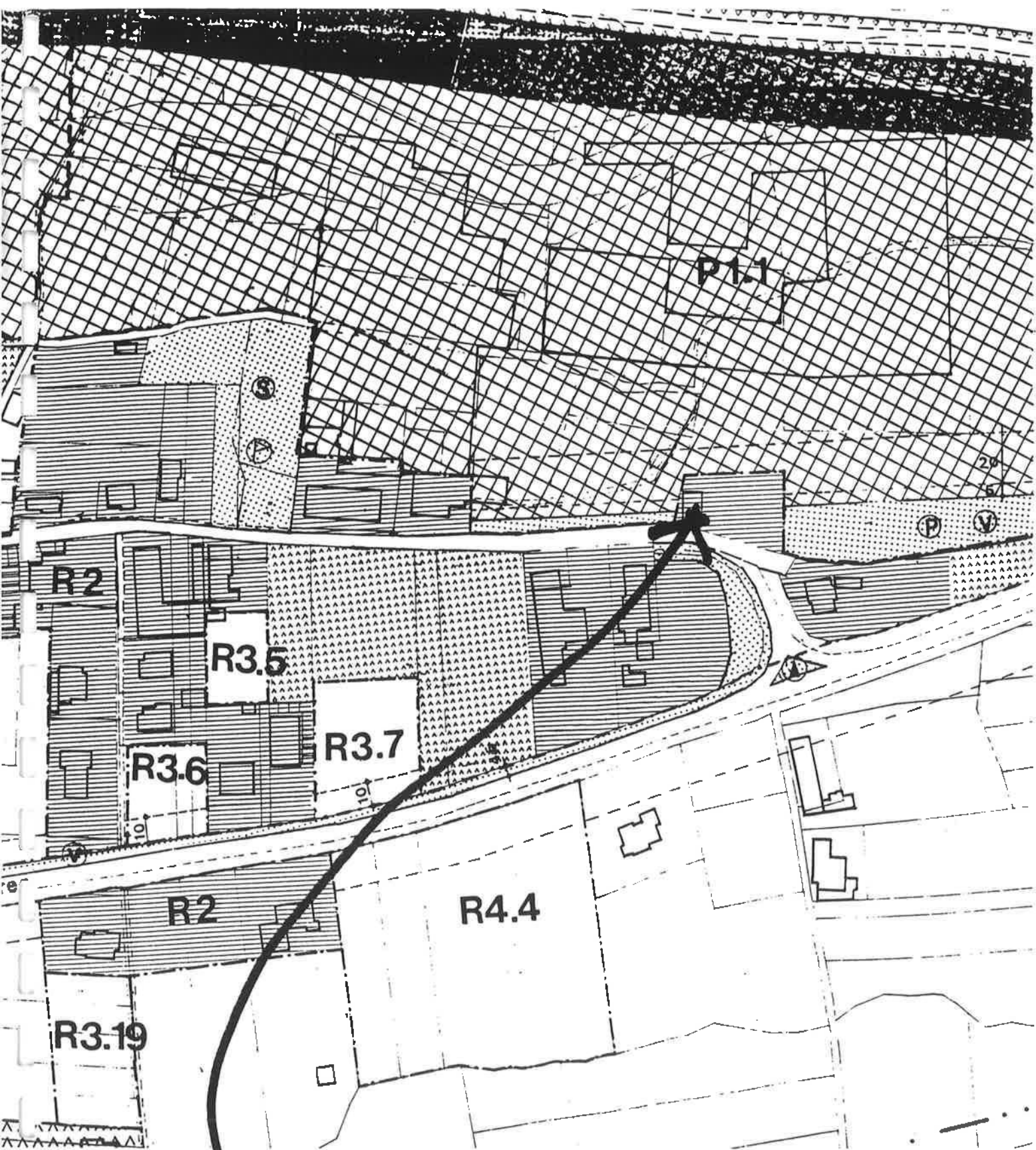


MODIFICA Eo/1 (tav. 5.2)



MODIFICA

Eo/2 (tav. 5.2 e 5.3)



MODIFICA F₀ (tav. 1)

TESTO VIGENTE DEGLI ARTICOLI DELLE N. DI A. MODIFICATI

(per il testo modificato con la presente variante, vedasi il fascicolo Norme di Attuazione e tabelle di zona)

Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione è subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:
 - a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo;
 - b) negli ulteriori casi in cui l'Amministrazione Comunale ritenga necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere territoriale procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma dell'art. 32, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree asseggiate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto delle quantità delle aree per servizi, dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso; le modifiche dovranno comunque garantire per le aree pubbliche una agevole e immediata fruibilità ed una razionale interconnessione con la viabilità e le altre aree a servizi esterne.
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso quanto previsto alla lettera c, 6° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 4 Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in esecuzione del P.R.G. allora vigente, in corso di realizzazione alla data di adozione del presente piano, restano confermati. Salvo diversa specifica prescrizione restano confermati i parametri e le quantità approvati senza pregiudizio della possibilità di apportare modifiche intese a garantire una migliore organizzazione degli immobili interessati.

Art. 12 - R2 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.
- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante autorizzazione o concessione singola:

- a) manutenzione straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti.

Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti:

- la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
 - gli ampliamenti e le sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%;
 - gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.
- d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari;

Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50.

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., o con specifica deliberazione consiliare motivata;

- b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 10,50, fatti salvi gli ampliamenti previsti nella precedente lettera c), 3° comma.
- 5 E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 100 mq., e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.
- Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante soprelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

Art. 14 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO.

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
 - a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali; commercio con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili;
 - b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
 - c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
 - d abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 180 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.

- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziaria sono i seguenti:
 - a commercio ingrosso e dettaglio;
 - b esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
 - c servizi pubblici e privati, strutture per lo spettacolo, il tempo libero, congressi e simili;
 - d strutture ricettive alberghiere, paralberghiere, case di cura, riposo e simili con eventuali annessi esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
 - e strutture per il tempo libero e lo sport;
 - f residenza necessaria per proprietario o custode nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati o in loro assenza in misura non superiore ad un alloggio per ogni unità prevista con S.U.L. massima non superiore a mq. 180 di alloggio.

Per le strutture alberghiere esistenti alla data di adozione del P.R.G., individuate in zona terziaria, è vincolante la destinazione d'uso in essere. Non è ammesso cambio di destinazione a favore di case di cura, riposo e simili.

- 3 L'eventuale precisazione ed articolazione delle destinazioni ammesse nelle singole aree di P.R.G. è definita nelle relative tabelle di zona: tali indicazioni rivestono valore prescrittivo.

- 4 Si richiamano i disposti di cui all'art. 21, 1° comma, punti 2 e 3, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. in ordine alla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.