

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI RODELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE RELATIVA AL SOLO COMUNE DI RODELLO

Approvata con D.G.R n. 17-5781 del 05/02/1996

VARIANTE STRUTTURALE N.1

Approvata con D.C.C. n.2 del 26/01/2018

VARIANTE PARZIALE 22

(L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Committente:

COMUNE DI RODELLO

Data:

Febbraio 2025

Progettista:

Dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n.2 - 12073 Ceva (CN)

Inquadramento territoriale:

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN2

atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutività	pubblicazione
progetto preliminare	30	04/12/2024	04/12/2024	09/12/2024
controdeduzioni	2	26/02/2025	26/02/2025	28/02/2025
progetto definitivo	2	26/02/2025	26/02/2025	28/02/2025

COMUNE DI RODELLO
VARIANTE PARZIALE N° 22 AL P.R.G.I.

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Situazione della strumentazione urbanistica generale
- Motivazioni e contenuti della variante
- Rispetto di tutte le condizioni previste dai commi 5° e 6°, art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Rispetto del comma 8°, art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i. (Valutazione Ambientale Strategica)
- Interazioni con la pianificazione sovracomunale
- Integrazioni alle norme di attuazione
- Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS
- Elaborati della Variante parziale

SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE

Il Comune di Rodello è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) dei Comuni di Rodello e Montelupo Albese approvato con D.G.R. n. 29-33548 del 10/04/1984, a cui ha fatto seguito la Variante del P.R.G.I. interessante unicamente il Comune di Rodello approvata con D.G.R. n. 17-5781 del 05/02/1996, successivamente modificata per mezzo delle seguenti Varianti parziali:

- Variante parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 28 del 21/7/1999;
- Variante parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 12 del 30/05/2001;
- Variante parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 11 del 30/05/2001;
- Variante parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 3 del 23/01/2002;
- Variante parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 4 del 23/01/2002;
- Variante parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 17 del 11/06/2002;
- Variante parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 32 del 17/09/2002;
- Variante parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 33 del 17/09/2002;
- Variante parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 29 del 23/09/2003;
- Variante parziale n. 10 approvata con D.C.C. n. 30 del 23/09/2003;
- Variante parziale n. 11 approvata con D.C.C. n. 31 del 23/09/2003;
- Variante parziale n. 12 approvata con D.C.C. n. 20 del 27/07/2004;
- Variante parziale n. 13 approvata con D.C.C. n. 21 del 27/07/2004;
- Variante parziale n. 14 approvata con D.C.C. n. 22 del 27/07/2004;
- Variante parziale n. 15 approvata con D.C.C. n. 23 del 27/07/2004;
- Variante parziale n. 16 approvata con D.C.C. n. 15 del 27/03/2006;
- Variante parziale n. 17 approvata con D.C.C. n. 17 del 20/07/2009;
- Variante parziale n. 18 approvata con D.C.C. n. 14 del 24/07/2010;
- Variante parziale n. 19 approvata con D.C.C. n. 28 del 29/11/2010;
- Variante parziale n. 20 approvata con D.C.C. n. 27 del 18/06/2013;
- Variante parziale n. 21 approvata con D.C.C. n. 41 del 05/09/2014.

Il Comune di Rodello ha inoltre approvato la Variante strutturale n. 1 al P.R.G.I. con D.C.C. n. 2 del 26/01/2018, interessante unicamente il Comune di Rodello, che ha costituito l'adeguamento dello strumento urbanistico al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po (P.A.I.), oltre all'inserimento di altri contestuali interventi.

Il Comune di Rodello si è inoltre dotato dei seguenti atti:

- Piano di classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 26/10/1995 n. 447 e L.R. 20/10/2000 n. 52, approvato con D.C.C. n. 28 del 29/09/2004 e aggiornato con D.C.C. n. 14 del 14/09/2020;
- Regolamento Edilizio, approvato con D.C.C. n. 2 del 18/02/2019.

La presente Variante Parziale n. 22 si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.; essa rientra quindi tra le "Varianti parziali" la cui approvazione spetta al Comune.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Rodello ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 22 al fine di adeguare lo strumento urbanistico a disposizioni statali/regionali e di modificare alcune previsioni attinenti edifici ed aree del Centro Abitato. Tali previsioni rispondono in parte a criteri di interesse collettivo, ed in parte vengono incontro ad esigenze manifestate dai privati che non contrastano però con l'interesse collettivo.

Le modifiche inserite nella Variante sono qui sotto elencate e sono descritte in dettaglio nei successivi paragrafi e schede (quest'ultime contenenti con uguale riferimento numerico gli estratti delle tavole relative al PRGCI vigente ed alla Variante Parziale in progetto).

ELENCO DELLE MODIFICHE

- 1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato
- 2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato
- 3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale
- 4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia
- 5) Costruzione di porticato ed autorimessa
- 6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino

MODIFICHE NORMATIVE

- 1 NTA) Adeguamento di norma inerente gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale alle disposizioni regionali
- 2 NTA) Applicazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4°, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato A della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.

MODIFICA n° 1: Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato

Ubicazione: Via Tagliata

SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Riferimento alla cartografia: Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGI

Motivazioni:

Lo strumento urbanistico vigente individua nel territorio comunale la perimetrazione delle aree del Centro Abitato, che sono classificate come “Aree destinate ad usi residenziali”, in cui gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi sussidiari alla medesima, quali: attività professionali; artigianato di servizio non nocivo e non molesto; locali per il commercio al minuto e attività terziarie; alberghi, pensionati, ristoranti, bar e simili; locali di spettacolo; cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e ricevimento.

In particolare l'art. 22 delle norme di attuazione (Operatività nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni del Centro Abitato), definisce gli interventi edilizi ammessi in funzione delle destinazioni d'uso (appunto abitazioni ed usi sussidiari alle stesse): oltre agli interventi riguardanti le residenze, sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento in unica soluzione per gli edifici ospitanti attività produttive, artigianali, commerciali ed attrezzature turistico-alberghiere ammesse dalla normativa generale per le aree residenziali, nel rispetto di determinati parametri.

All'interno del Centro Abitato del capoluogo la cartografia del PRG vigente individua con la sigla “NS/VS.5” un edificio (con destinazione sussidiaria alla residenza: attività commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande) soggetto a norme specifiche introdotte con la Variante strutturale n. 1. Le Tabelle degli “Ambiti soggetti a norme specifiche” relativamente a tale edificio recitano:

“*AMBITO NS/VS.5*

.....*omissis*.....

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di 800 mc per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato esistente, nel rispetto dell'altezza massima prevista dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.”

Il proprietario non intende usufruire di tutto l'incremento volumetrico di mc. 800 consentito (e non ancora realizzato) per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato esistente, per cui ne chiede lo stralcio parziale, nella misura di mc. 500.

Contenuti:

Si modifica la Tabella dell'Ambito “NS/VS.5” stralciando mc. 500 dall'incremento volumetrico consentito, che costituiscono capacità insediativa resa disponibile per altri interventi sul territorio comunale.

Trattandosi di edificio interno al Centro Abitato, avente destinazione classificata dalle NTA come “sussidiaria alla residenza”, la cui area pertinenziale non ha una specifica destinazione terziaria, la capacità insediativa resa disponibile è assimilata a quella residenziale.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Modifiche cartografiche: Non vengono apportate modifiche alle tavole di Piano, si allega comunque l'estratto del PRG vigente per consentire l'individuazione dell'area interessata

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: Si modifica la tabella "Ambito NS/VS.5"

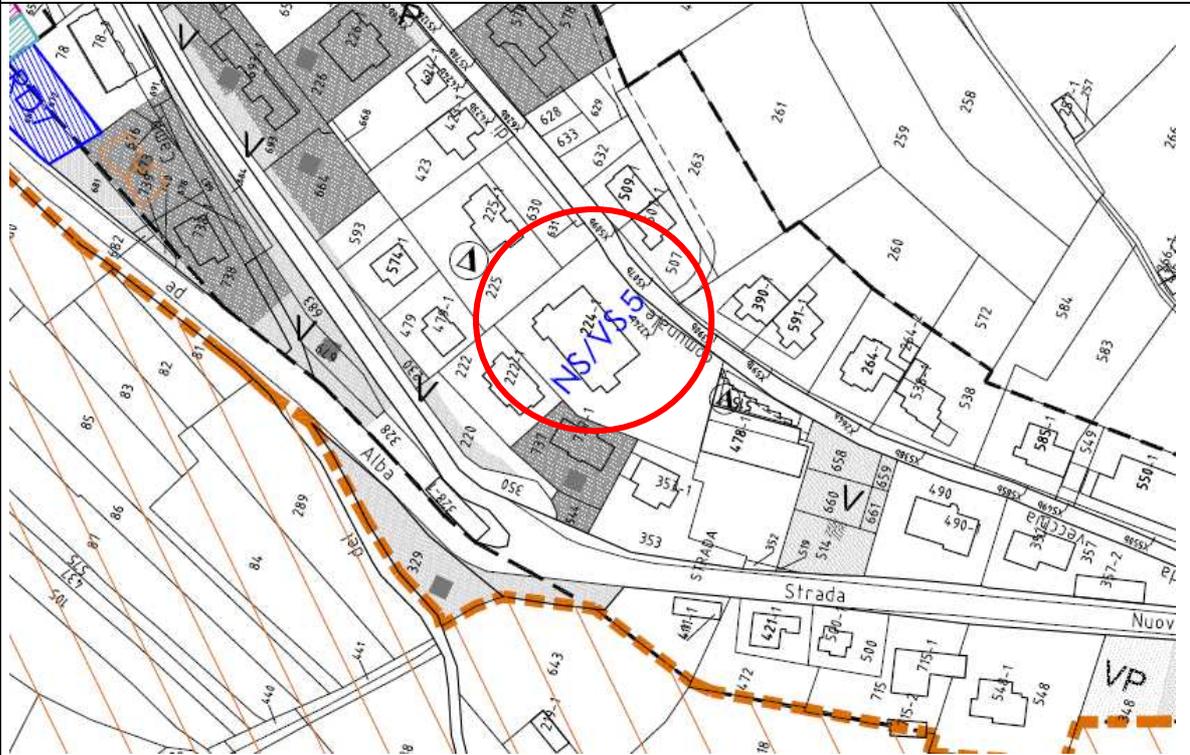
Riepilogo dati quantitativi: Volumetria stralciata: mc. 500

Superficie territoriale stralciata: mq. 0.

RAFFRONTO PRGI VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 22

MODIFICA n° 1 – Estratto cartografico della Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano
(estratto fuori scala - l'area interessata è indicata dal cerchio)

PRGI VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 22 - PROGETTO

Non sono previste modifiche cartografiche

MODIFICA n° 2: Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato

Ubicazione: Via San Rocco

SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Riferimento alla cartografia: Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGI

Motivazioni:

All'interno della perimetrazione del Centro Abitato in Via San Rocco la cartografia del PRG vigente individua un edificio avente destinazione sussidiaria alla residenza: attività commerciale e di somministrazione alimenti e bevande.

Come si è detto, le aree del Centro Abitato sono classificate come “Aree destinate ad usi residenziali” e regolate dall’art. 22 (Operatività nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni del Centro Abitato) delle NTA, il quale ne definisce gli interventi edilizi e le destinazioni d’uso ammesse (abitazioni ed usi sussidiari alle stesse). In particolare, oltre agli interventi riguardanti le residenze, sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento in unica soluzione per gli edifici ospitanti attività produttive, artigianali, commerciali ed attrezzature turistico-alberghiere ammesse dalla normativa generale per le aree residenziali, nel rispetto di determinati parametri.

Per le attività di tipo turistico-alberghiero sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 40% della superficie di calpestio con un massimo di mq. 500, il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 30% dell'area interessata all'edificazione.

Il proprietario dell’esercizio commerciale richiede di incrementare l’attuale superficie utile lorda destinata all’attività di circa mq 150 mantenendo la stessa destinazione d’uso, per poter ampliare i servizi offerti.

L’Amministrazione Comunale è favorevole all’iniziativa, che amplia l’offerta turistica nel territorio comunale, tenuto inoltre conto che la richiesta può essere soddisfatta grazie alla disponibilità di capacità insediativa con uguale destinazione derivante dallo stralcio descritto nella precedente modifica.

Contenuti:

Si assegna una volumetria edificabile aggiuntiva pari a mc. 500 (circa mq. 150 di superficie utile lorda), rispetto a quella attualmente esistente, con destinazione sussidiaria alla residenza (attività commerciale e di somministrazione alimenti e bevande), derivante da pari capacità insediativa stralciata con la modifica precedente.

Anche in questo caso la capacità insediativa utilizzata è assimilata a quella residenziale, trattandosi di edificio interno al Centro Abitato, avente destinazione classificata dalle NTA come “sussidiaria alla residenza”, la cui area pertinenziale non ha una specifica destinazione terziaria.

Considerato che la superficie del locale esistente è piuttosto contenuta, per cui l’ampliamento massimo ammesso dalle NTA vigenti in termini percentuali (40% della superficie di calpestio esistente) non consentirebbe di disporre della superficie necessaria funzionale all’organizzazione del servizio di ristorazione, l’ampliamento concesso avviene in deroga alla percentuale sopra richiamata, mentre viene rispettato il limite massimo di

mq. 500 della superficie di calpestio ed il rapporto di copertura del 30% dell'area interessata all'edificazione.

L'intervento di ampliamento consentito dovrà reperire la dotazione a standard urbanistici di uso pubblico prevista dalle norme di attuazione del PRG per la destinazione d'uso in progetto.

L'ampliamento dell'edificio viene allacciato alle opere di urbanizzazione che già servono la parte esistente, per cui non viene allegato l'estratto della tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nell'ambito oggetto di variante.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000 inserendo la sigla della Prescrizione Puntuale “PP1“, che rimanda alle modalità attuative dell'intervento descritte nelle norme di attuazione

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'articolo 22 si inserisce la Prescrizione Puntuale “PP1“, che regola l'attuazione dell'intervento

Modifiche alle Tabelle di zona:

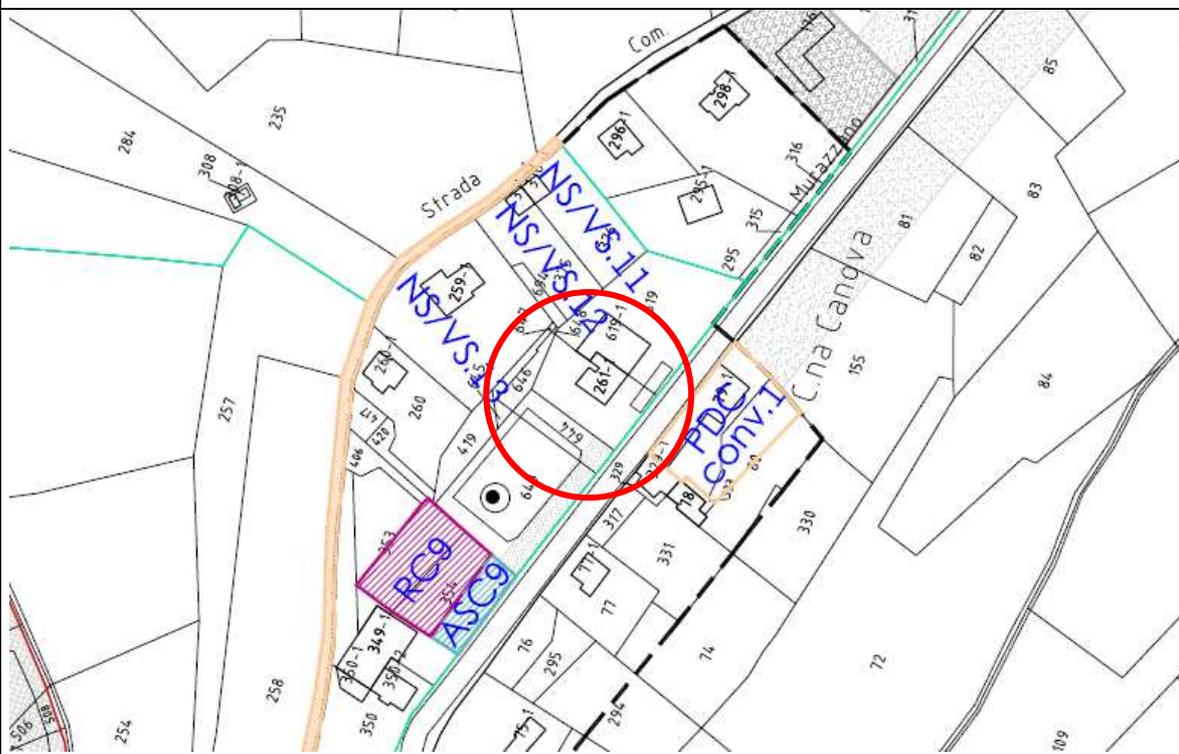
Riepilogo dati quantitativi: Volumetria inserita: mc. 500

Superficie territoriale inserita: mq. 0.

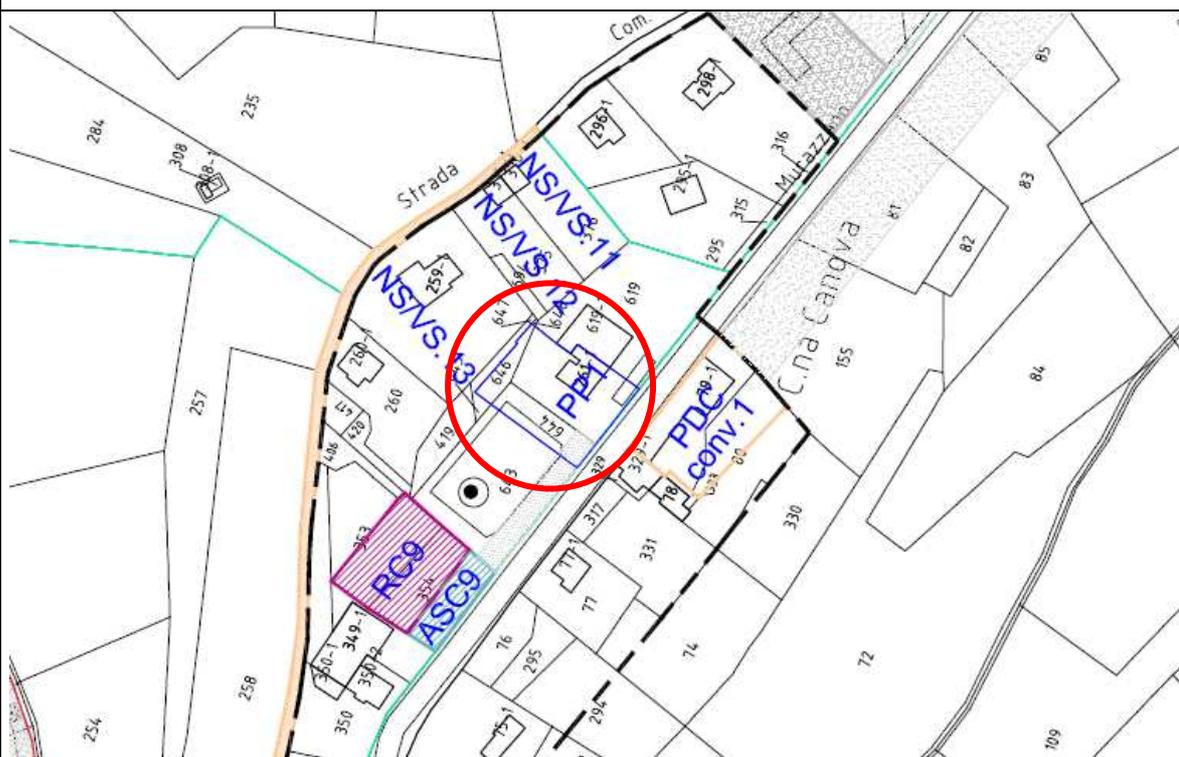
RAFFRONTO PRGI VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 22

MODIFICA n° 2 – Estratto cartografico della Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano
(estratto fuori scala - l'area interessata è indicata dal cerchio)

PRGI VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 22 - PROGETTO



MODIFICA n° 3: Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale

Ubicazione: Via San Rocco

SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Riferimento alla cartografia: Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGI

Motivazioni:

All'interno del Centro Abitato in Via San Rocco una cortina edilizia, posta lungo la strada provinciale SP 32, ed il relativo cortile interno sono perimetrati sulla cartografia del PRG vigente con la sigla "PDC conv.1".

Tale ambito, avente superficie territoriale di mq. 1.098, è regolamentato nelle norme di attuazione con apposita Tabella n. 3 - "Intervento soggetto a titolo edilizio convenzionato (PdC Conv.1)", inserita con la Variante strutturale n. 1, che fissa i parametri urbanistico-edilizi e le modalità attuative (prescrizioni geologiche, ambientali e di rispetto della viabilità).

In particolare è prevista la "*Possibilità di intervenire nell'ambito in questione, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, al fine di recuperare la volumetria del fabbricato esistente confinante con la S.P. per realizzare una costruzione arretrata rispetto al suddetto nastro stradale.*

Viene fatto obbligo di realizzare un unico accesso dalla S.P. la cui conformazione ed esatto posizionamento dovranno essere definiti con la competente Provincia di Cuneo."

I parametri urbanistico-edilizi elencati nella parte iniziale della tabella prescrivono, tra l'altro: "*distanza dai fili stradali 6,00 mt.*", mentre le modalità attuative riportate al termine della stessa tabella dispongono: "*Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalla strada provinciale calcolata dal confine stradale*". Si rileva quindi un'incongruenza normativa nella definizione dell'intervento ammesso.

L'ambito perimetrato a titolo edilizio convenzionato (PdC Conv.1) presenta attualmente la seguente situazione:

- la porzione sul lato nord-est della cortina prospiciente la SP 32 si presenta in cattive condizioni e necessita tuttora di recupero edilizio; all'estremità presenta un volume con altezza minore rispetto alla restante cortina, nella parte a maggiore altezza si apre l'androne di accesso al cortile interno;
- la restante porzione di cortina è già stata oggetto di un intervento di recupero mantenendo l'originaria posizione;

mentre la parte terminale della cortina prospiciente la SP 32 è esterna all'ambito "PDC conv.1" ed è stata anch'essa ormai recuperata nella posizione fronte strada.

A fronte di questa situazione è assai improbabile che si attui quanto consentito nella Tabella n. 3, e cioè la possibilità di recuperare la volumetria del fabbricato esistente confinante con la S.P. 32 per realizzare una costruzione interamente arretrata rispetto al suddetto nastro stradale.

Tenuto conto che è stata manifestata da parte del proprietario la volontà di intervenire sulla porzione di cortina che necessita ancora di recupero edilizio, ferma restando la conferma della possibilità di trasferire l'intero fabbricato confinante con la S.P. 32 in posizione arretrata (ipotesi assai remota), si ritiene opportuno consentire anche una diversa (e più probabile) modalità attuativa per la porzione di cortina ancora da recuperare, che ne faciliti l'intervento edilizio.



Nel perimetro rosso l'ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato "PDC conv.1", che non coinvolge l'intera cortina edilizia sul fronte della SP 32 (da Google Maps)



Porzione sul lato nord-est della cortina prospiciente la SP 32 che necessita di recupero edilizio; in primo piano il volume con altezza minore rispetto a quella della restante cortina (da Google Maps)



Porzione della cortina prospiciente la SP 32: a sinistra il tratto terminale della cortina che necessita di recupero edilizio, con androne di accesso al cortile interno; a destra la restante porzione di cortina ormai recuperata, mentre sullo sfondo si intravede la parte di edificio esterna all'ambito "PDC conv.1" (da Google Maps)

Contenuti:

Nella Tabella n. 3 per la porzione di cortina che necessita ancora di recupero edilizio, si consente anche la seguente modalità attuativa:

- mantenimento dell'edificio sull'attuale filo di fabbricazione rispetto alla sede stradale;
- possibilità di distacco dell'edificio dalla porzione contigua ormai recuperata, nella zona interessata dall'androne di ingresso;
- trasferimento della volumetria demolita sull'estremità che presenta un'altezza minore, così da consentire un ampliamento in sopraelevazione, comunque limitato all'altezza che caratterizza la restante cortina edilizia, a parità di volume esistente.

Il mantenimento della sopraelevazione nel limite dell'attuale altezza della restante cortina risponde all'esigenza di non interferire con le visuali del contesto paesaggistico, tenuto conto che la SP 32 è classificata come percorso panoramico nel Piano Paesaggistico Regionale.

Si provvede inoltre ad eliminare l'incongruenza (rilevata sopra) relativa alle prescrizioni riguardanti le distanze delle costruzioni dalla sede stradale (m. 6 o m. 10).

Considerato che si tratta di un ambito posto all'interno del Centro Abitato e che non costituisce "area di espansione" essendo già edificato, nelle modalità attuative riportate al termine della Tabella n. 3 si corregge la norma disponendo per le nuove realizzazioni la fascia di rispetto di m. 6 dalla strada provinciale, adeguandola così alla misura contenuta nei parametri urbanistico-edilizi elencati nella parte iniziale della stessa tabella.

Tale distanza di m. 6 trova una giustificazione nel fatto che, vista la situazione orografica del luogo, l'eventuale arretramento ad almeno m. 10 dal confine stradale determinerebbe

la ricostruzione dell'edificio in posizione troppo vicina all'area caratterizzata da elevata pendenza retrostante l'ambito.

Peraltro anche nel caso delle "aree di espansione" degli abitati (non è questo il caso) l'articolo 27, comma 2, della LR 56/1977 ammette la distanza di m. 6 fra gli edifici ed il ciglio stradale in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico. A maggior ragione la distanza di m. 6 dal confine stradale è giustificata nel caso specifico dell'ambito "PdC Conv.1", già edificato e contiguo ad un'area caratterizzata da elevata pendenza.

Da ultimo, come si è detto, è assai improbabile che si attui la possibilità di recuperare la volumetria del fabbricato esistente per realizzare una costruzione interamente arretrata rispetto al nastro stradale, per cui l'eliminazione dell'incongruenza rilevata presumibilmente non avrà effetti pratici sull'attuazione del recupero edilizio.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Modifiche cartografiche: Non vengono apportate modifiche alle tavole di Piano, si allega comunque l'estratto del PRG vigente per consentire l'individuazione dell'area interessata

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: La Tabella n. 3 viene integrata con l'inserimento delle modalità attuative dell'intervento edilizio sopra descritto

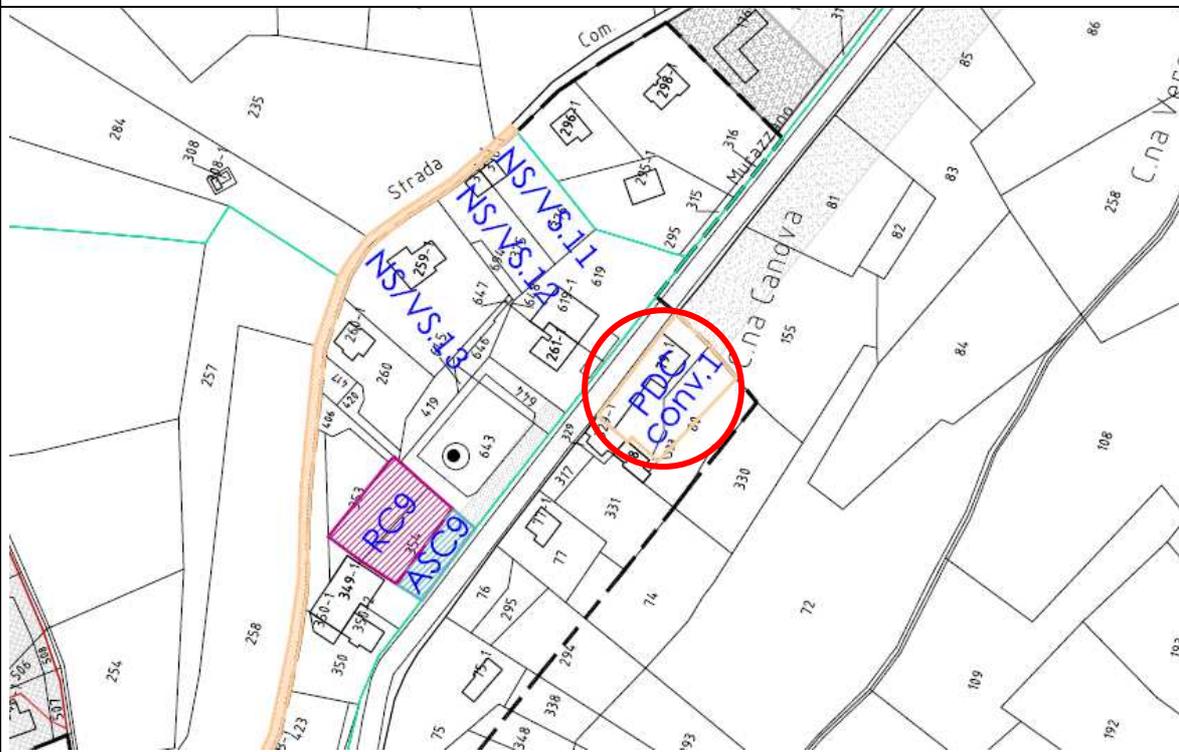
Riepilogo dati quantitativi: Volumetria inserita/stralciata: mc. 0

Superficie territoriale inserita/stralciata: mq. 0.

RAFFRONTO PRGI VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 22

MODIFICA n° 3 – Estratto cartografico della Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano
(estratto fuori scala - l'area interessata è indicata dal cerchio)

PRGI VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 22 - PROGETTO

Non sono previste modifiche cartografiche

MODIFICA n° 4: Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia**Ubicazione:** Via della Fontana**SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE****Zona di Piano:** Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale**Riferimento alla cartografia:** Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGI****Motivazioni:**

Nel Capoluogo in Via della Fontana, all'interno del Centro Abitato, è individuata un'area su cui insiste un fabbricato residenziale. E' pervenuta al Comune la richiesta di edificare una tettoia ad uso accessorio, da costruirsi in adiacenza al fabbricato esistente. L'Amministrazione Comunale intende accogliere tale richiesta, tenuto conto che si interviene in un'area già edificata senza consumare nuovo suolo agricolo e l'intervento non comporta nuova capacità insediativa in progetto.

Le norme di attuazione del PRG (art. 22) non assegnano agli edifici residenziali esistenti nelle aree del Centro Abitato una possibilità edificatoria discendente dall'applicazione di un indice di densità edilizia alla superficie fondiaria, bensì unicamente dei limitati ampliamenti (oltre agli interventi di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione). Nello specifico sono consentiti ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente per gli interventi atti a migliorare le condizioni igienico- sanitarie e distributive dell'edificio, con mq. 25 di superficie coperta per unità abitativa comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale; è inoltre ammessa la costruzione di tettoie e bassi fabbricati per una superficie coperta massima di mq 30,00 e altezza massima di metri 2,50, nonché interventi di copertura di eventuali terrazze od attici con conformazione "a giorno"(logge e/o porticati).

Contenuti:

Si inserisce quindi sull'edificio in oggetto l'indicazione grafica "PP2" che richiama una prescrizione puntuale descritta nelle norme di attuazione, la quale ammette la costruzione di una tettoia addossata allo stesso, con superficie coperta di mq. 60. In accoglimento di un'osservazione al progetto preliminare si consente anche la costruzione di un basso fabbricato con superficie coperta di mq. 40. Entrambi i manufatti vengono realizzati sul retro dell'edificio, tra questo ed il muro di contenimento della scarpata a monte, senza possibilità di trasformazione in residenza. Si tratta quindi di un intervento che non aumenta la capacità insediativa residenziale dello strumento urbanistico.

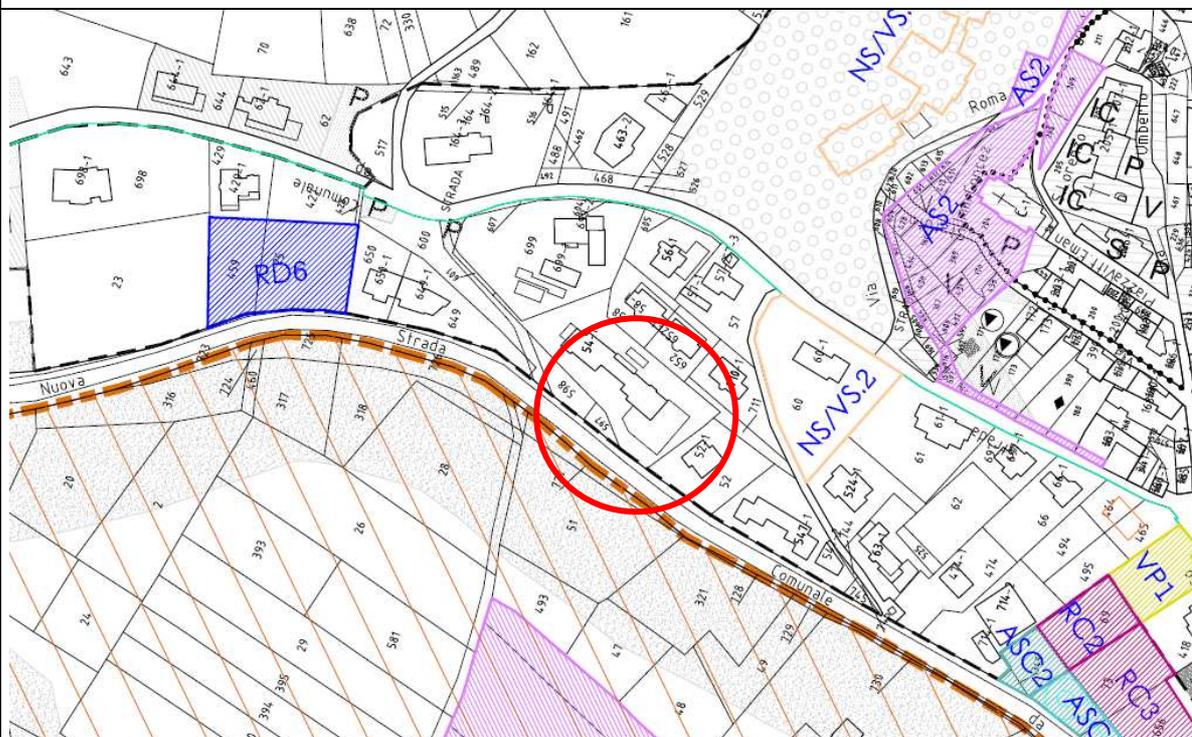
Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000 inserendo la sigla della Prescrizione Puntuale "PP2", che rimanda alle modalità attuative dell'intervento descritte nelle norme di attuazione**Modifiche alle Norme di attuazione:** Nell'articolo 22 si inserisce la Prescrizione Puntuale "PP2", che regola l'attuazione dell'intervento**Modifiche alle Tabelle di zona:****Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria inserita: mc. 0

Superficie territoriale inserita: mq. 0.

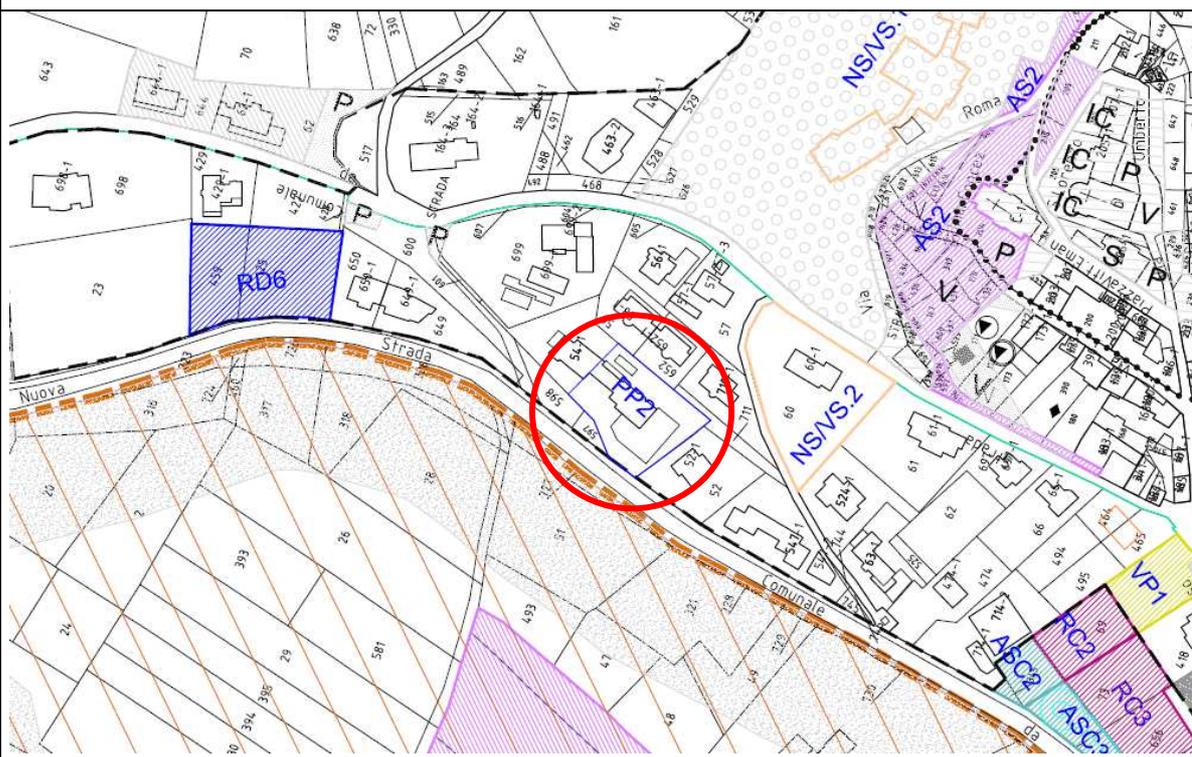
RAFFRONTO PRGI VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 22

MODIFICA n° 4 – Estratto cartografico della Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano
(estratto fuori scala - l'area interessata è indicata dal cerchio)

PRGI VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 22 - PROGETTO



MODIFICA n° 5: Costruzione di porticato ed autorimessa**Ubicazione:** Via San Rocco – Località C.na Pnis**SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE****Zona di Piano:** Area agricola**Riferimento alla cartografia:** Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGI****Motivazioni:**

In Via San Rocco – Località C.na Pnis, nella zona agricola immediatamente all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato, è individuato un fabbricato destinato ad autorimessa che costituisce accessorio a servizio di una vicina abitazione. E' pervenuta al Comune la richiesta di inserirlo nella zona di Centro Abitato con la possibilità di un suo ampliamento, sempre con destinazione ad autorimessa e porticato.

L'Amministrazione Comunale intende accogliere tale richiesta, tenuto conto che si interviene in un'area già edificata contigua all'area residenziale del Centro Abitato e l'intervento non comporta nuova capacità insediativa in progetto.

Contenuti:

Per motivazioni di rispetto della legge urbanistica regionale non si amplia il perimetro del Centro Abitato, ma all'edificio in oggetto e relativa area di pertinenza si assegna l'indicazione grafica "PP3" che richiama una prescrizione puntuale descritta nelle norme di attuazione, la quale ammette la costruzione di una superficie coperta aggiuntiva di mq. 80 da destinare ad autorimessa e portico, senza possibilità di trasformazione in residenza.

L'intervento non aumenta la capacità insediativa residenziale del Piano, trattandosi di un volume non abitativo per il quale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

L'edificio viene confermato in area agricola tenuto conto che le norme di Piano consentono la realizzazione di bassi fabbricati accessori alle abitazioni da destinare ad autorimessa, legnaia, ricovero attrezzi.

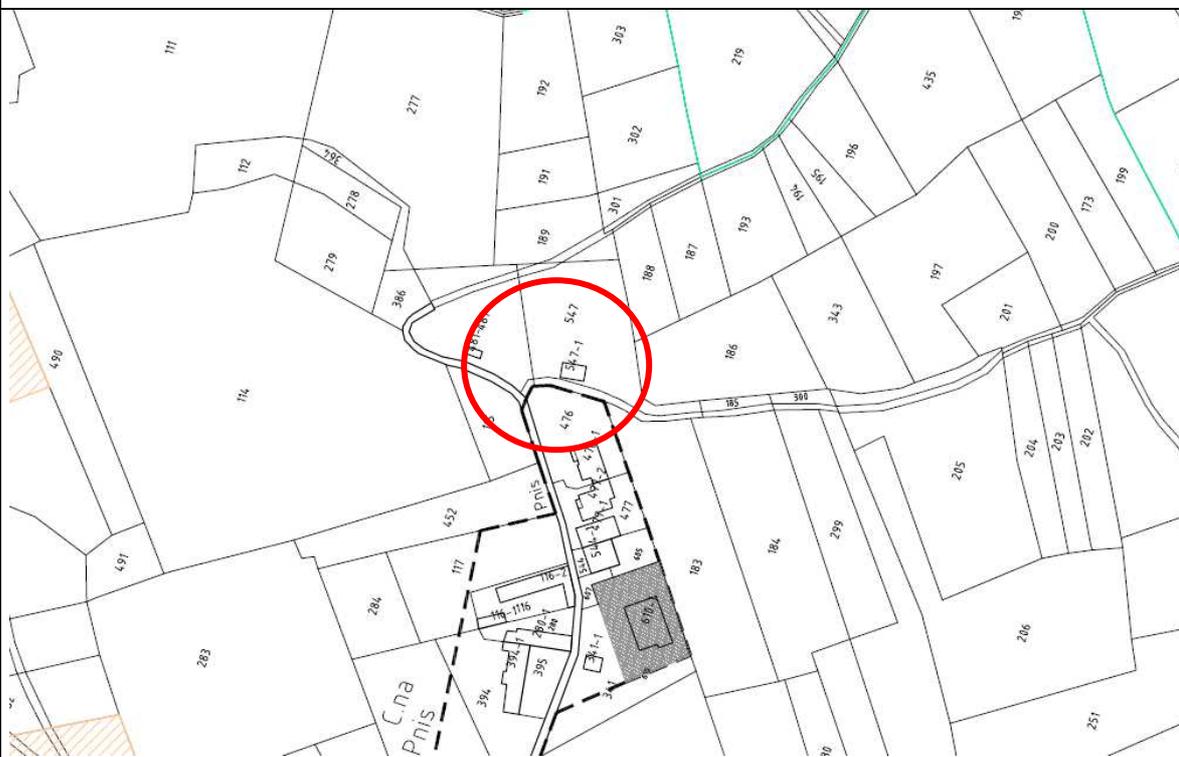
Sulla "Tavola di Piano con sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'edificio esistente e le sue propaggini libere sui lati est ed ovest sono inserite nelle classi di pericolosità geomorfologica II₁ e II₂, mentre l'area sul lato nord è inserita in classe IIIa (vedere successivo capitolo di compatibilità con le classi di pericolosità geologica); ovviamente l'ampliamento previsto per ubicazione e modalità attuative dovrà rispettare le condizioni fissate dalle norme di attuazione per le relative classi.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area agricola**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000 inserendo la sigla della Prescrizione Puntuale "PP3", che rimanda alle modalità attuative dell'intervento descritte nelle norme di attuazione**Modifiche alle Norme di attuazione:** Nell'articolo 26 si inserisce la Prescrizione Puntuale "PP3", che regola l'attuazione dell'intervento**Modifiche alle Tabelle di zona:****Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria inserita: mc. 0

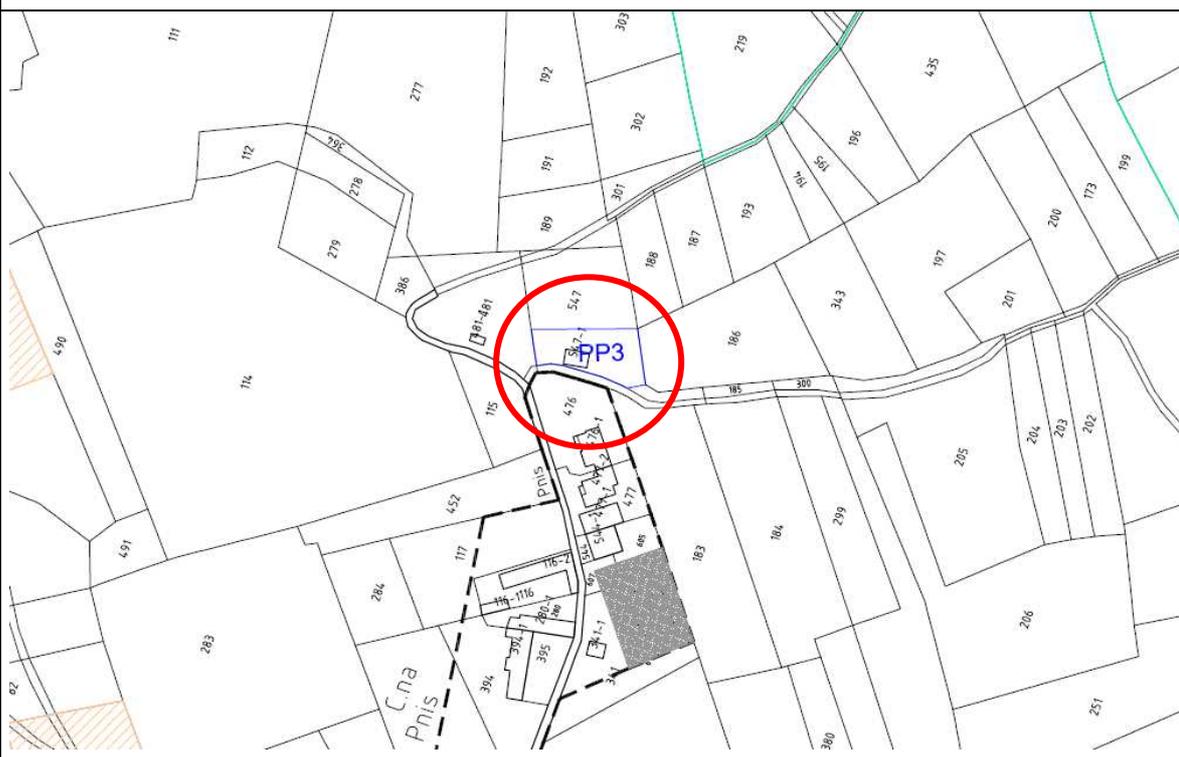
La superficie agricola di pertinenza del fabbricato è stimata in mq. 875.

RAFFRONTO PRGI VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 22
MODIFICA n° 5 – Estratto cartografico della Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano
(estratto fuori scala - l'area interessata è indicata dal cerchio)

PRGI VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 22 – PROGETTO



MODIFICA n° 6: Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino

Ubicazione: Via San Lorenzo

SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Riferimento alla cartografia: Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGI**Motivazioni:**

In Via San Lorenzo, all'interno del Centro Abitato, è individuata un'area su cui insiste un fabbricato residenziale. E' pervenuta al Comune la richiesta di edificare un magazzino, in adiacenza al fabbricato esistente, da destinarsi a ricovero di attrezzi agricoli e deposito di concimi per la coltivazione del terreno circostante.

La zona è caratterizzata da edilizia inserita in prossimità di un contesto agricolo, in cui i residenti si dedicano, anche in forma part-time, alla coltivazione delle aree agricole circostanti. Da ciò deriva la necessità di dotare le abitazioni, anche se non inserite in zona agricola, di portici e fabbricati destinati al ricovero di attrezzature agricole.

L'Amministrazione Comunale intende accogliere tale richiesta, tenuto conto che l'intervento in progetto è di sostegno alla conduzione agricola part-time, sempre più importante per il mantenimento del territorio rurale. Inoltre interviene in un'area già edificata senza consumare nuovo suolo agricolo e non aumenta la capacità insediativa residenziale del Piano, trattandosi di un volume non abitativo.

Come si è detto, le norme di attuazione (art. 22) non assegnano agli edifici residenziali esistenti nel Centro Abitato una possibilità edificatoria discendente da un indice di densità edilizia, bensì unicamente dei limitati ampliamenti. Nello specifico sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente, con mq. 25 di superficie coperta per unità abitativa comunque consentiti, inoltre la costruzione di tettoie e bassi fabbricati con superficie coperta massima di mq 30 e altezza di metri 2,50.

Contenuti:

Si inserisce quindi sull'area in oggetto l'indicazione grafica "PP4" che richiama una prescrizione puntuale descritta nelle norme di attuazione, la quale ammette la costruzione di un basso fabbricato, senza possibilità di trasformazione in residenza, avente una superficie coperta massima di mq. 40. L'intervento non aumenta la capacità insediativa residenziale del Piano, trattandosi di un volume non abitativo.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato a destinazione residenziale

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano, in scala 1:2.000 inserendo la sigla della Prescrizione Puntuale "PP4", che rimanda alle modalità attuative dell'intervento descritte nelle norme di attuazione

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'articolo 22 si inserisce la Prescrizione Puntuale "PP4", che regola l'attuazione dell'intervento

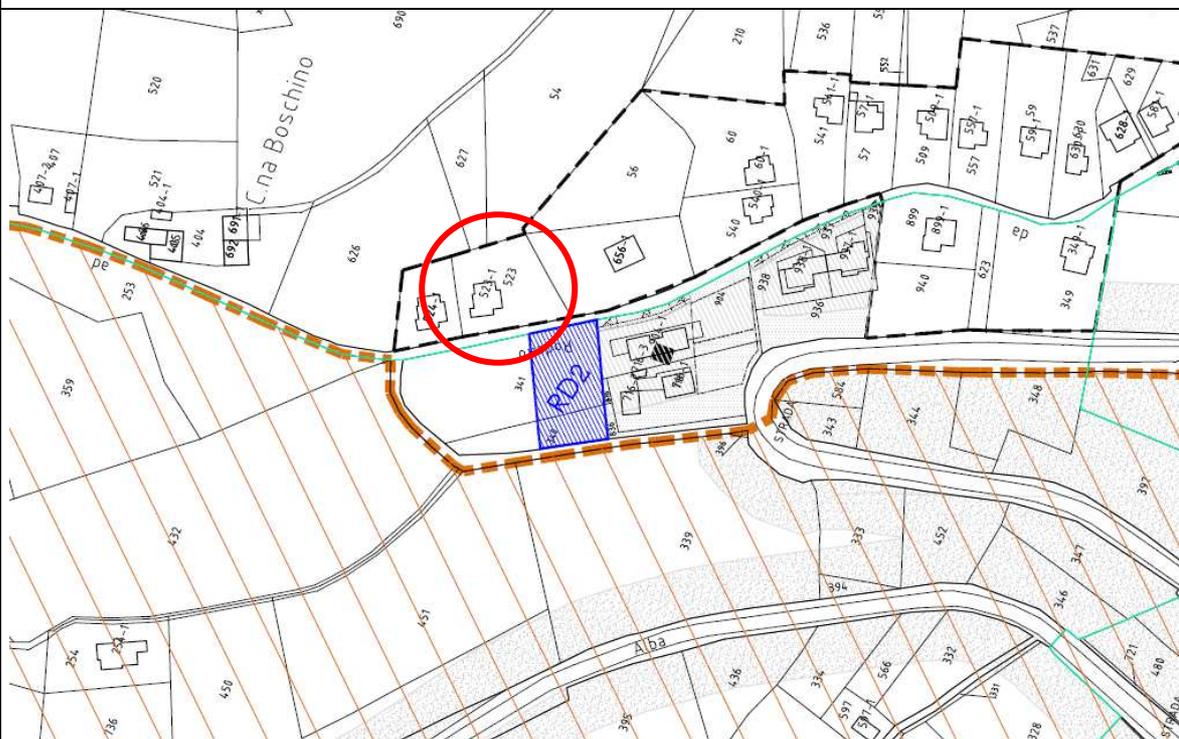
Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi: Volumetria inserita: mc. 0

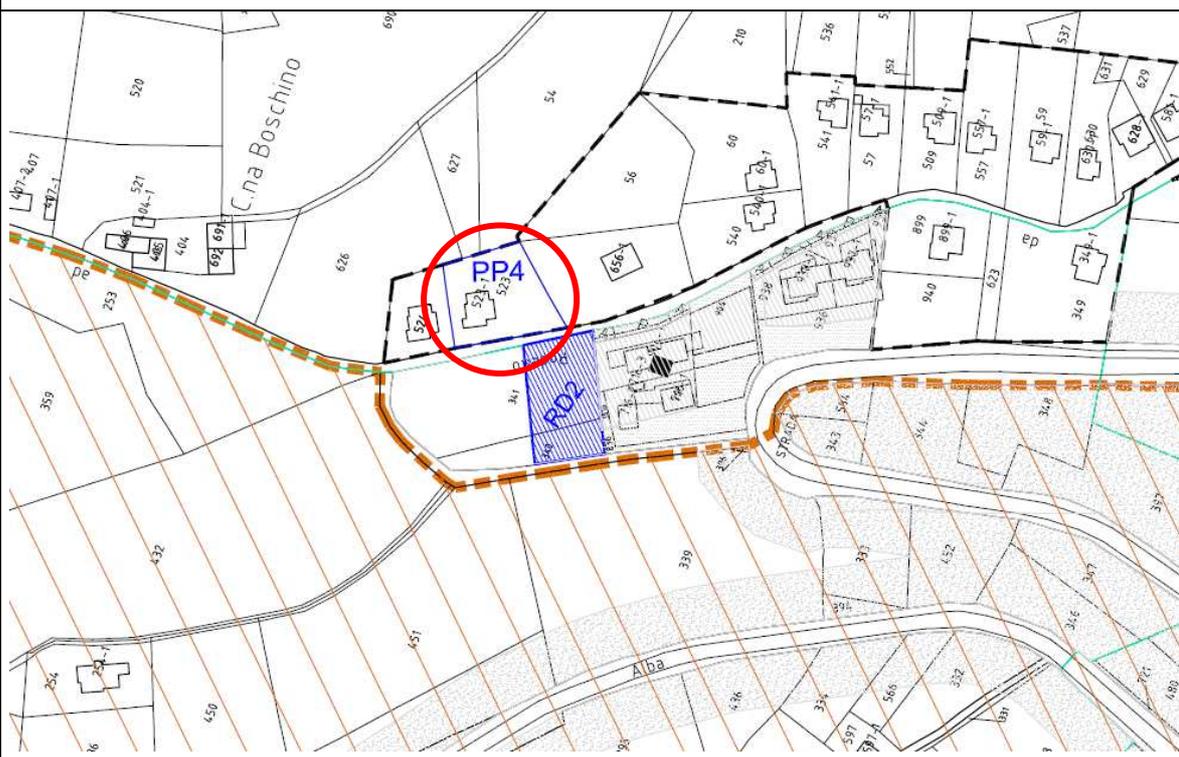
Superficie territoriale inserita: mq. 0.

RAFFRONTO PRGI VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 22
MODIFICA n° 6 – Estratto cartografico della Tavola: Allegato E2 – Progetto di Piano
(estratto fuori scala - l'area interessata è indicata dal cerchio)

PRGI VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 22 - PROGETTO



RIEPILOGO SETTORE RESIDENZIALE

INSERIMENTO/STRALCIO DI VOLUMETRIA E SUPERFICIE TERRITORIALE
(per la verifica dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/1977 e s.m.i.)

Vengono riportati nella tabella seguente le quantità di volumetria edificabile e superficie territoriale/fondiarie inserite o stralciate con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE RESIDENZIALE		
VOLUMETRIA - SUPERFICIE TERRITORIALE INSERITA/STRALCIATA		
Numerazione della modifica	VOLUMETRIA (mc)	SUPERFICIE TERRIT. (mq)
1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato	- 500 *	0
2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato	+ 500 *	0
3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale	0	0
4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia	0	0
5) Costruzione di porticato ed autorimessa	0	0
6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino	0	0
TOTALE	0	0

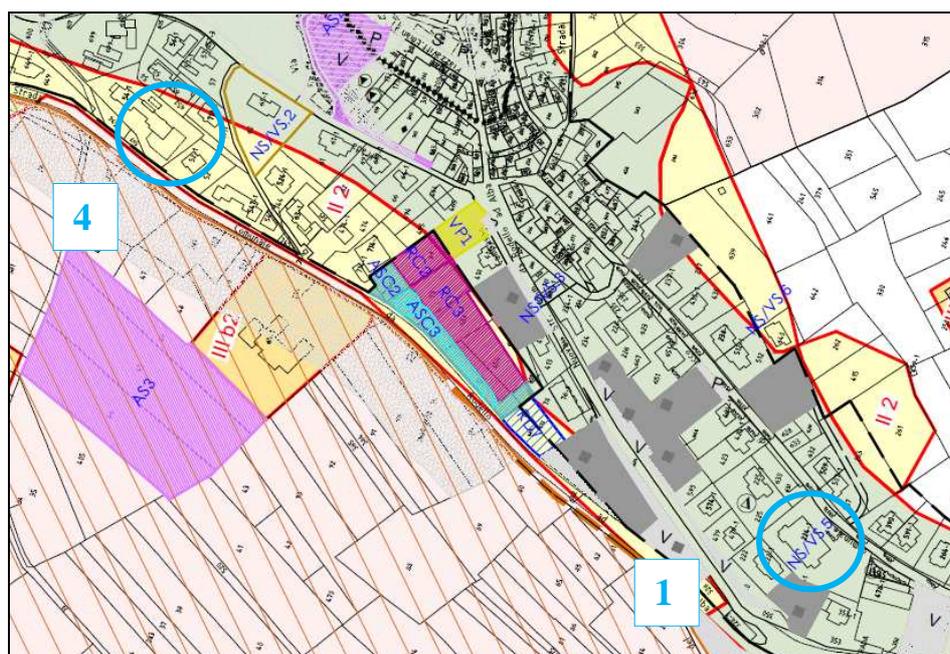
* Nota: Per le modifiche 1) e 2) la capacità insediativa resa disponibile ed assegnata è assimilata a quella residenziale, essendo riferita ad edifici interni al Centro Abitato aventi destinazione classificata dalle NTA come "sussidiaria alla residenza", la cui area pertinenziale non ha una specifica destinazione terziaria.

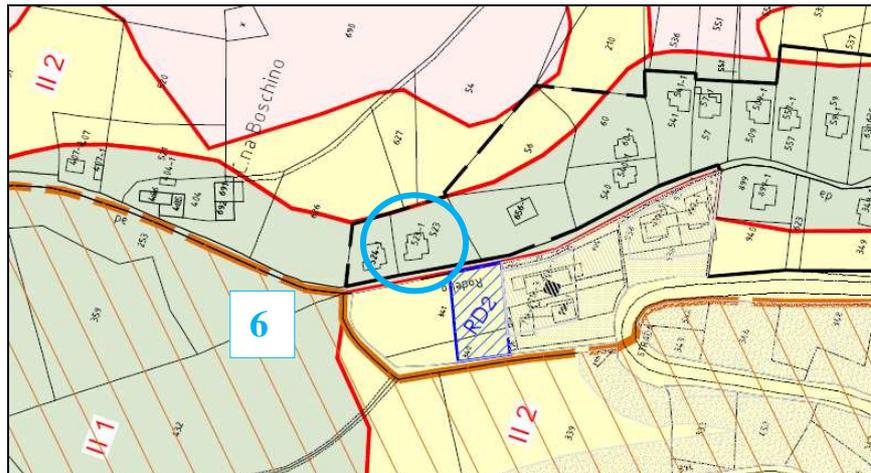
Le modifiche introdotte con la presente Variante non hanno determinato modifiche della volumetria costituente capacità insediativa residenziale. La successiva verifica della capacità insediativa dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate non viene aumentata la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettera e), della L.R. 56/77 e s.m.i.

COMPATIBILITA' CON LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Sulla “Tavola di Piano con sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica – GB05” (vedere estratti seguenti) le aree interessate dagli interventi sono inserite nelle seguenti classi di pericolosità geomorfologica, che consentono la loro realizzazione nel rispetto delle condizioni operative fissate dalle norme di attuazione per le relative classi.

Intervento	Classe di pericolosità
1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato	classe II ₁
2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato	classe II ₁
3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale	classe II ₁
4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia	classe II ₂
5) Costruzione di porticato ed autorimessa	classi II ₁ e II ₂ sul lato nord classe IIIa
6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino	classe II ₁

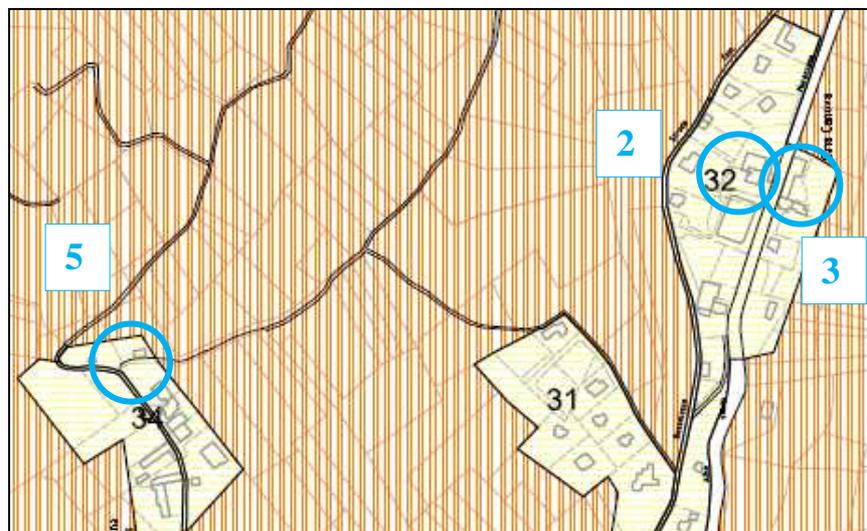
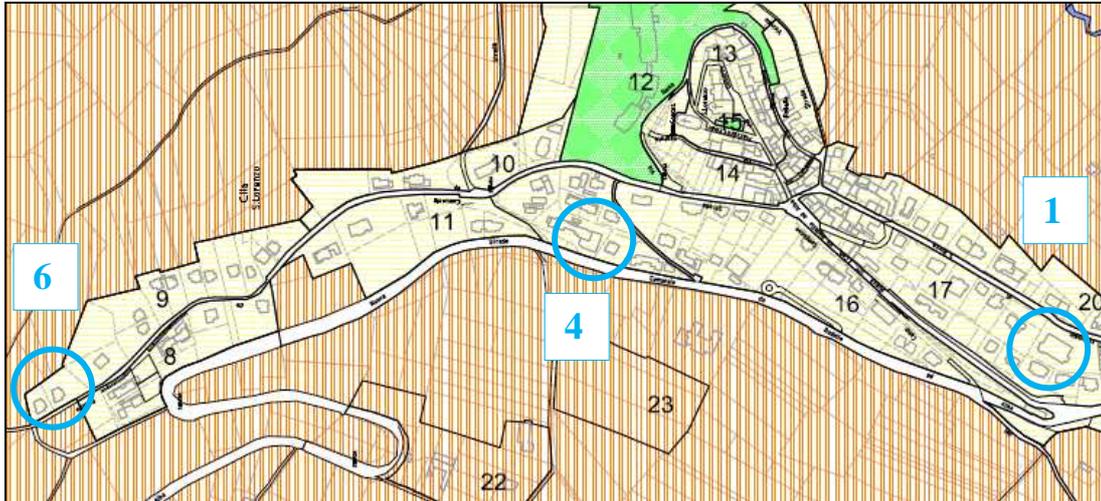




	PERICOLOSITA' GEOLOGICA	PRESCRIZIONI PER L'USO URBANISTICO-EDILIZIO
CLASSE II	SETTORI CARATTERIZZATI DA MODERATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA LEGATA A CONDIZIONI DI DRENAGGIO SUPERFICIALE ANOMALO, DI ACCLIVITA MEDIA E A CARATTERISTICHE GEOTECNICHE MEDIOCR	<p>II₁ - Oltre ad ottemperare a quanto prescritto dalle norme di legge vigenti in ambito geologico, le nuove realizzazioni dovranno individuare con progetto esecutivo le soluzioni tecniche di mitigazione</p>
		<p>II₂ - Oltre a quanto esposto al punto precedente gli interventi di mitigazione dovranno essere indirizzati alla regolamentazione delle acque superficiali. Non è inoltre consentita la realizzazione di terrazzamenti a riparti che modifichino in modo significativo l'andamento topografico locale</p>
CLASSE III	SETTORI CARATTERIZZATI DA ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA LEGATA ALLA PRESENZA DI DISSESTI GRAVITATIVI ATTIVI E QUIESCENTI O DA CONDIZIONI LITOSTRUTTURALI E/O GEOMORFOLOGICHE PREDISPONENTI L'INNESCO DI FENOMENI GRAVITATIVI AREE SOGGETTE ALLA DINAMICA TORRENTIZIA	<p>IIIa - SETTORI INEDIFICATI</p> <p>IIIa - Tali settori non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo. Nuove edificazioni saranno autorizzate esclusivamente nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche esistenti, e solo se strettamente connesse all'attività medesima. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili e la loro fattibilità dovrà essere accertata da opportune indagini geologiche di dettaglio.</p>
		<p>IIIb - SETTORI EDIFICATI</p> <p>IIIb2 - Sarà possibile procedere a nuove edificazioni, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti o completamenti solo in seguito alla realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica.</p>
		<p>IIIb3 - A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologica saranno possibili esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento ed ampliamento, con modesto incremento del carico abitativo.</p>

COMPATIBILITA' CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il “Piano di classificazione acustica” (vedere estratti seguenti) individua tutte le aree interessate dagli interventi in Classe II – Aree prevalentemente residenziali. La tipologia degli interventi previsti non richiede la modifica della classificazione acustica vigente.



CLASSE	TIPOLOGIA	TRATTEGGIO	LIMITI DI EMISSIONE Leq dB(A)		LIMITI DI IMMISSIONE Leq dB(A)	
			DIURNO	NOTTURNO	DIURNO	NOTTURNO
I	Aree protette		45	35	50	40
II	Aree prevalentemente residenziali		50	40	55	45
III	Aree di tipo misto		55	45	60	50
IV	Aree di intensa attività umana		60	50	65	55
V	Aree prevalentemente industriali		65	55	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali		65	65	70	70

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n. 1 NTA - Adeguamento di norma inerente gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale alle disposizioni regionali

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alla cartografia:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 28 (Aree destinate alla viabilità)

VARIANTE AL PRGI:

Motivazioni:

L'articolo 28 (Aree destinate alla viabilità) delle norme di attuazione detta disposizioni relativamente alle fasce di rispetto stradale.

In particolare il secondo comma dell'articolo recita testualmente:

“Nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali nelle aree "riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi stradali e ciclabili
- piantumazione e sistemazione a verde.

Per i soli edifici rurali ad usi residenziali, esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche in misura non superiore al 20%: gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.”

.....omissis.....

L'ultimo periodo del comma sopracitato si rifà al comma 12 dell'art. 27 della Legge Regionale n. 56/1977, nella formulazione antecedente alle modifiche apportate con la Legge Regionale 25 marzo 2013, n. 3.

Questa legge n. 3/2013 (articolo 44) e le successive leggi regionali 12 agosto 2013, n. 17 (articolo 4) e 4 aprile 2024, n. 10 (articolo 7) hanno riformulato il comma 12 dell'art. 27 della LR 56/1977, che ora recita:

“Negli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi 1 e 4, possono essere autorizzati, dal PRG, aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, o sopraelevando, o anche con ampliamento laterale per gli edifici all'interno di centri abitati, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.”

Tale formulazione, riguardante le fasce di rispetto stradale all'esterno dei centri edificati (riferimento al comma 1 dell'art. 27) e quelle ferroviarie (riferimento al comma 4), ha esteso l'applicazione a tutti gli edifici esistenti nelle stesse fasce (non più solo gli edifici rurali ad uso residenziale) ed ha ampliato le modalità di attuazione degli interventi di ampliamento (anche in sopraelevazione e, all'interno dei centri abitati, con ampliamento laterale).

Per quanto attiene le fasce di rispetto stradale si rende quindi opportuno adeguare la disposizione contenuta nell'articolo 28 delle norme di attuazione del PRG all'attuale formulazione dell'art. 17, comma 12, della LR 56/1977.

Contenuti:

Conseguentemente nell'art. 28 (Aree destinate alla viabilità) si modifica il secondo comma nel modo seguente (in **grassetto** parti inserite, in ~~barra~~ quelle stralciate):

“Nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali nelle aree "riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi stradali e ciclabili
- piantumazione e sistemazione a verde.

*~~Per i soli edifici rurali ad usi residenziali,~~ **Per gli edifici** esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche in misura non superiore al 20%: gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare, **o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente. Per gli edifici esistenti all'interno dei centri abitati gli stessi aumenti di volume sono inoltre consentiti con ampliamento laterale, sempre nel rispetto del filo di fabbricazione.**”*

.....omissis.....

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 28.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA 2 NTA - Applicazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4°, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato A della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGI VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alla cartografia:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 57 (Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico)

VARIANTE AL PRGI:

Motivazioni:

La Legge n. 164/2014 (di conversione del D.L. n. 133/2014) con l'art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto nell'art. 16, comma 4°, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) la lettera d-ter), inerente l'istituzione di un ulteriore parametro ai fini della definizione delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, denominato "contributo straordinario" e relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.

In particolare, il comma 4° dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 recita testualmente:

"4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

*.....
d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."*

Il contributo straordinario è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore, mediante le quali viene generato un maggior valore per dette aree ed immobili.

La Regione Piemonte ha approvato la D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili un variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i."

Tale deliberazione ha integrato l'Allegato "0" delle tabelle parametriche regionali definite con la D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, con l'inserimento del punto 4 - Allegato A, che costituisce parte integrante della stessa deliberazione, il quale allegato definisce la metodologia di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione. Lo stesso Allegato A successivamente è stato modificato e sostituito con la D.G.R. n. 55-8666 del 29 marzo 2019.

Contenuti:

Conseguentemente nell'art. 57 (Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico) si inserisce un nuovo comma che recita:

“In attuazione dell’Allegato “A” della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i. il Contributo Straordinario di cui all’art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni fissate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella seguente Tabella “A”.

Di seguito è poi riportata la *“TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all’art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell’Allegato “A” della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.”*, in cui sono elencati gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario.

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 57.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

RISPETTO DI TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE DAI COMMI 5° E 6°, ART. 17, DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

La presente Variante è da ritenersi Parziale in quanto le modifiche proposte, come descritte nella presente Relazione Illustrativa, rispettano tutte le condizioni contemplate all'art. 17, comma 5°, lettere da a) ad h), della L.R. 56/1977 e s.m.i., più precisamente qui descritte.

a) **Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione:** nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

b) **Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale:** nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

Nel complesso delle Varianti Parziali approvate dal Comune ai sensi dell'art.17, 5° comma della L.R.56/1977 e s.m.i., è garantito il rispetto dei parametri riferiti alle lettere c), d), e), f), dello stesso comma come di seguito specificato:

c) **Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge:**

d) **Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi dalla presente legge:**

Le modifiche introdotte con la presente Variante non hanno modificato le aree per servizi pubblici. Si riporta comunque di seguito il prospetto riepilogativo delle riduzioni od aumenti di aree a servizi pubblici intervenuti nel complesso delle Varianti parziali.

Lo strumento urbanistico vigente definisce la popolazione insediabile per l'applicazione degli standard urbanistici in 1.269 abitanti (come da Variante approvata con DGR n. 17-5781 del 05/02/1996).

Quindi: **abitanti totali 1.269 x 0,50 mq/ab = ± mq 634,50 quantità limite**

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti della dotazione di aree a servizi pubblici:

SETTORE SERVIZI PUBBLICI (art. 21 L.R. 56/1977) RIDUZIONE/AUMENTO DI AREE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1	nessuna modifica
Variante parziale 2	aumento di mq 127,50
Varianti parziali da 3 a 21	nessuna modifica
Presente Variante parziale 22	nessuna modifica
TOTALE	AUMENTO DI MQ 127,50

Quindi il complesso delle Varianti parziali, compresa la presente, aumenta le aree a servizi pubblici di mq 127,50, valore inferiore alla quantità limite ammessa (mq 634,50).

La Variante del P.R.G.I. approvata con DGR n. 17-5781 del 05/02/1996 ha previsto una dotazione di aree a servizi per la residenza di cui all'art. 21 della LR 56/1977 pari a mq. 92.682, che con l'aumento di mq. 127,50 dovuto alle successive Varianti parziali determina una dotazione complessiva di mq. 92.809,50, a cui corrisponde uno standard urbanistico di 73,13 mq/abitante rapportato all'attuale capacità insediativa.

Nella Variante non sono previste modifiche alle aree per servizi pubblici di cui all'articolo 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio:

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE: Lo strumento urbanistico vigente ha previsto la capacità insediativa residenziale di Piano in 1.269 abitanti (come da Variante approvata con DGR n. 17-5781 del 05/02/1996).

Alla data del 1/1/2024 la POPOLAZIONE RESIDENTE di Rodello è di 970 abitanti.

Le modifiche introdotte con la presente Variante non hanno modificato la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore. Analogamente il complesso delle precedenti Varianti parziali (da n. 1 a 21) non ha modificato la capacità insediativa residenziale dello strumento urbanistico.

f) **Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti:**

SETTORE PRODUTTIVO

La Variante del P.R.G.I. approvata con DGR n. 17-5781 del 05/02/1996 ha individuato aree a destinazione produttiva, direzionale, commerciale e turistico-ricettiva aventi superficie territoriale complessiva di mq. 85.115 (18.744 + 26.764 + 11.924 + 27.683). Ne consegue che la disponibilità del 8% della superficie territoriale è pari a: mq. 85.115 x 8% = mq. 6.809,20.

La presente Variante non comporta modifiche nel settore produttivo, si allega comunque il prospetto riepilogativo riguardante il complesso delle Varianti parziali.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie territoriale per attività produttive:

SETTORE PRODUTTIVO RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE TERRITORIALE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Varianti parziali 1, 2, 3	nessuna modifica
Variante parziale 4	aumento di mq 5.021,78
Varianti parziale da 5 a 21	nessuna modifica
Presente Variante parziale 22	nessuna modifica
TOTALE	AUMENTO DI MQ 5.021,78

Complessivamente le superfici territoriali per attività produttive delle Varianti parziali, compresa la presente, comportano un aumento di mq. 5.021,78, valore inferiore alla quantità limite ammessa (mq 6.809,20).

g) **Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente:** la modifica n. 5 (Costruzione di porticato ed autorimessa) interviene su di un'area inserita nelle classi di pericolosità geomorfologica II₁ e II₂ e parzialmente in classe IIIa sulla "Tavola di Piano con sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"; il previsto intervento di ampliamento dell'edificio esistente per ubicazione e modalità attuative dovrà rispettare le condizioni fissate dalle norme di attuazione per le relative classi.

h) **Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.**: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

COMMA 6°: La presente Variante è da ritenersi Parziale in quanto le modifiche proposte, come descritte nella presente Relazione Illustrativa, rispettano altresì tutte le condizioni contemplate all'art. 17, **comma 6°**, della L.R. 56/1977 e s.m.i., il quale prescrive che le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da infrastrutturare con sistemi alternativi funzionali e conformi alle disposizioni vigenti, o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da sistemi alternativi esistenti e funzionali conformi alle disposizioni vigenti. A tal fine gli elaborati della variante devono comprendere una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

Le previsioni insediative inserite nella Variante parziale soddisfano le condizioni elencate al sopracitato comma 6°:

- 1) le modifiche insistono su aree interne o contigue a centri o nuclei abitati;
- 2) dalla descrizione delle modifiche si evince che le stesse non consistono in nuove previsioni insediative, trattandosi di interventi di ampliamento di edifici esistenti che vengono allacciati alle opere di urbanizzazione che già servono gli stessi; pertanto non sono allegati gli estratti della tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti negli ambiti oggetto di variante;
- 3) l'esame della cartografia di Piano dimostra come gli interventi proposti nella Variante risultino compatibili o complementari con le destinazioni d'uso dei contesti edificati in cui si collocano.

**RISPETTO DEL COMMA 8°, ART. 17, DELLA LR. 56/77 E S.M.I.
(VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)**

Le norme di recepimento della direttiva 2001/42/CE in materia ambientale, contenute nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, successivamente modificato con il Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, sottopongono a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

La valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti assoggettati a Valutazione d'Impatto Ambientale. E ancora la valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997.

Le stesse norme prevedono altresì che per i piani e programmi di cui sopra che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori degli stessi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo una procedura di verifica di assoggettabilità.

La Regione Piemonte aveva emanato in precedenza la D.G.R. 9/6/2008, n. 12-8931, la quale aveva individuato i primi indirizzi per l'applicazione delle procedure in materia di VAS e quelli specifici per la pianificazione urbanistica comunale.

Le leggi regionali n. 3 del 25 marzo 2013 e n. 17 del 12 agosto 2013, modificative della L.R. 56/77, all'articolo 17, commi 8° e 9°, hanno introdotto nuovi indirizzi relativi alle procedure di VAS inerenti alle Varianti allo strumento urbanistico. Il comma 8° dispone che le Varianti strutturali e parziali sono sottoposte a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, fatti salvi i casi di esclusione elencati al successivo comma 9°.

Quest'ultimo prevede che siano escluse dal processo di valutazione le varianti, strutturali e parziali, finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

Dalla lettura delle disposizioni sopra citate ne consegue per la presente Variante parziale l'obbligo della preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, non ricadendo nei casi di esclusione sopra elencati.

Quindi il Comune ha predisposto un "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS" che è stato adottato "in maniera contestuale" al progetto preliminare della Variante parziale, così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*", e inviato alla Provincia ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale per l'emissione del parere circa l'eventuale assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica.

A seguito delle osservazioni pervenute da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, l'Organo Tecnico Comunale si è espresso per la non assoggettabilità della Variante alla fase di "valutazione" della VAS.

Il progetto definitivo della Variante recepisce quanto disposto dall'Organo Tecnico Comunale (e quindi esclude la Variante dalla fase di "valutazione"), con le modalità descritte nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS" (a cui si rimanda), il quale contiene le osservazioni pervenute e le conseguenti controdeduzioni espresse dal Comune.

Tra gli elaborati del progetto definitivo si riporta anche l'elaborato "Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS", in quanto, pur essendo disposta l'esclusione della Variante dall'assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica, tale elaborato contiene le analisi e le proposte di intervento inerenti alle tematiche ambientali propedeutiche e complementari alla stesura del progetto di Variante.

INTERAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

I contenuti della Variante parziale risultano essere coerenti e non in contrasto con la principale pianificazione sovracomunale: Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale Provinciale, Piano Paesaggistico Regionale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

La Regione Piemonte è dotata del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011.

Il Piano territoriale regionale ha per oggetto:

- la predisposizione di un Quadro di riferimento strutturale, contenente le analisi relative ai caratteri socioeconomici, alle potenzialità e alle criticità dei diversi territori regionali;
- la definizione degli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico del territorio regionale, anche con riferimento ai principali poli di sviluppo;
- la definizione degli indirizzi per la pianificazione/programmazione degli enti di livello inferiore (province, comuni, comunità montane) al fine di garantirne la rispondenza alle politiche di governo del territorio regionale.

Per il perseguimento degli obiettivi fissati, il PTR individua cinque strategie, per ciascuna delle quali detta disposizioni per gli strumenti di pianificazione territoriale che ai vari livelli concorrono alla loro attuazione ed al perseguimento degli obiettivi, mediante indirizzi, direttive e prescrizioni:

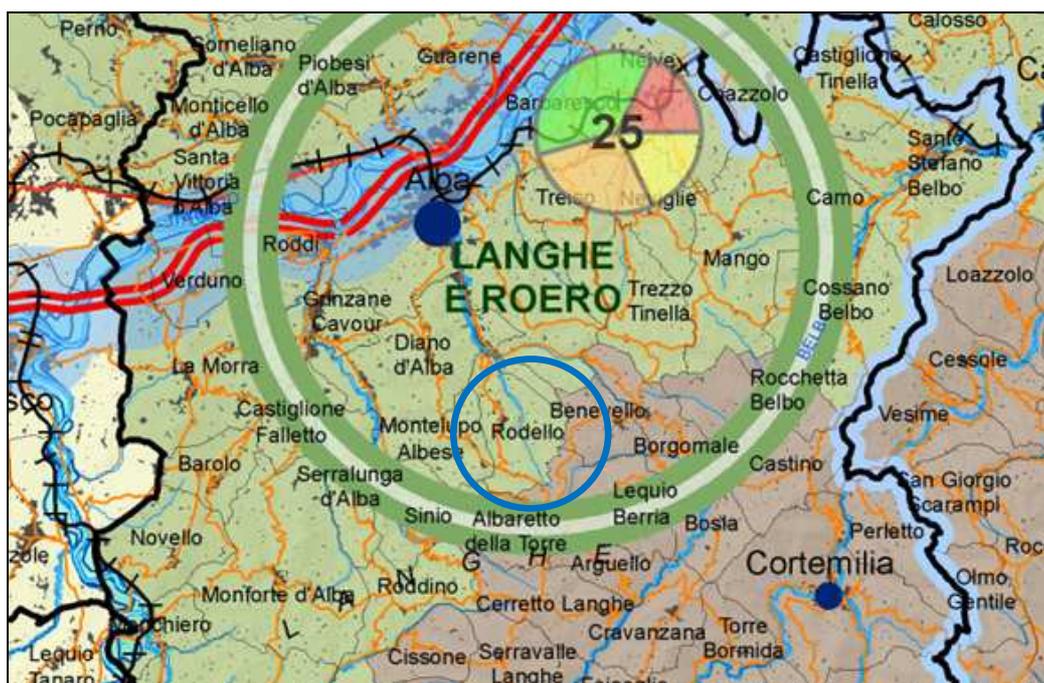
- Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

L'articolazione territoriale del P.T.R. definisce gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), finalizzati a garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei diversi territori regionali, nel rispetto dei loro caratteri culturali ed ambientali. Essi comprendono un insieme di Comuni gravitanti su di un centro urbano principale e costituiscono ambiti ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise.

Il P.T.R. include il territorio di Rodello nell'ambito di integrazione territoriale "AIT 25 – ALBA", per il quale vengono indicati gli indirizzi qui riproposti.

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico (centri storici di Alba, La Morra, Monforte, Pollenzo, castelli). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Tanaro e del Belbo. Riduzione delle emissioni inquinanti; prevenzione del rischio idrogeologico nelle aree collinari soggette a dissesti. Governo delle superfici boscate seminaturali dell'alta Langa e delle fasce fluviali e gestione dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari e nel periurbano di Alba. Realizzazione di APEA nell'area di Alba. Completamento dell'autostrada Asti-Cuneo. Potenziamento in funzione para-metropolitana della ferrovia Alba-Bra-Torino, Bra-Mondovì e Bra-Cavallermaggiore-Cuneo. Potenziamento di Alba come polo per la formazione scolastica superiore ed universitaria nel settore viti-vinicolo ed enologico, veterinario, turistico, alberghiero e come polo ospedaliero integrato con l'AIT di Bra.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>Alba come uno dei tre poli principali (assieme ad Asti e Canelli) della produzione vitivinicola del sistema Langhe-Monferrato e dei servizi connessi: commerciali, logistici, di ricerca, formazione (secondaria e superiore a Pollenzo) e trasferimento tecnologico. Una strategia da perseguire anche con riferimento ad altre produzioni tipiche dell'intera area collinare meridionale, come formaggi, frutta (Canale) nocciole e tartufi. Integrazione della zootecnia con il sistema cuneese.</p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	<p>Interventi sulle condizioni di contesto a sostegno delle rilevanti presenze industriali nei settori alimentare, tessile-abbigliamento-moda e gomma.</p>
Turismo	<p>Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico, monumentale, archeologico e paesaggistico, integrata con enogastronomia, prodotti tipici locali, manifestazioni fieristiche e culturali e congressi; organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Bra, Asti, Canelli e Acqui e con l'area della candidatura Unesco. Potenziamento di Alba come polo fieristico.</p>

Si riporta qui l'estratto della Tavola di progetto del P.T.R. riguardante il territorio di Rodello.



SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana



TORINO Poli capoluogo di provincia

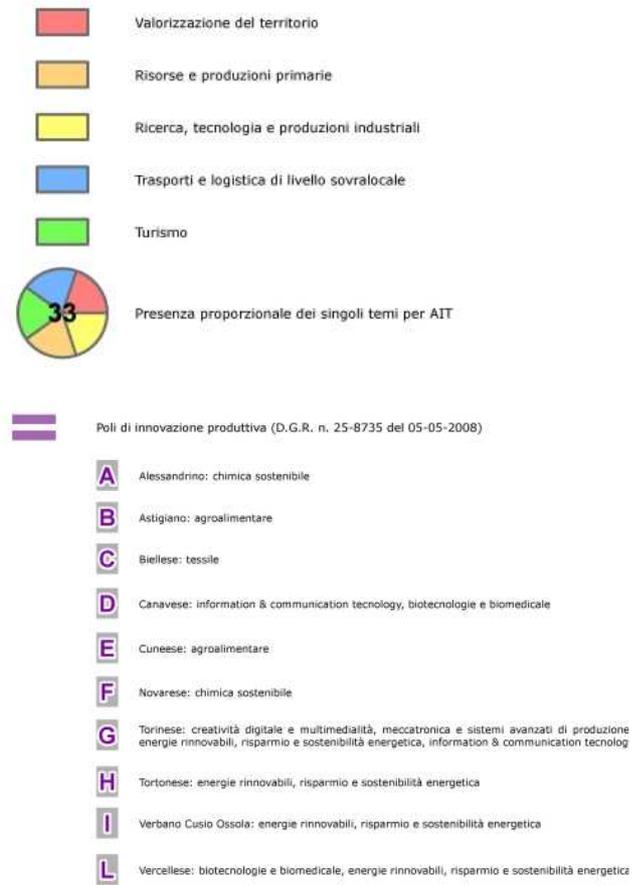
Chivasso Altri poli

33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

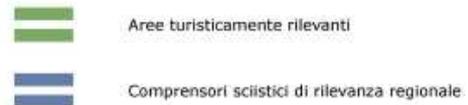
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO



BASE CARTOGRAFICA



Per componenti strutturali l'AIT 25 occupa quasi interamente il territorio collinare delle Langhe e del Roero, separati tra loro dal corso del Tanaro. Tra le risorse del patrimonio storico-culturale, architettonico e urbanistico si evidenziano il centro storico di Alba, i castelli di Grinzane Cavour, Govone, Guarene, tra quelle paesaggistico-ambientali la zona del Roero, con l'area protetta dei Boschi e delle Rocche, i Laghi e Peschiere di Pralormo.

Per l'ambito di integrazione 25 le tematiche settoriali di rilevanza territoriale evidenziano il turismo, le risorse e produzioni primarie, la valorizzazione del territorio, la ricerca, tecnologia e produzioni industriali (cfr. Tavola di progetto allegata di seguito).

L'agricoltura specializzata (viti, noccioli e altra frutta) è caratterizzata da un elevato tasso di attività nella bassa Langa e in parte del Roero, mentre altrove è più esteso l'allevamento bovino e ovino con produzioni di alta qualità. L'industria manifatturiera è presente soprattutto con piccole e medie imprese nel settore alimentare legato alle produzioni locali e al suo indotto (macchine per enologia, stampa di etichette, imballaggi, ecc.). Accanto ad essa occupano una posizione di prim'ordine alcune grandi imprese (Ferrero, Miroglio, Mondo Rubber).

Le dinamiche evolutive dell'ambito paiono legate a due direttrici di sviluppo: la prima riguarda la crescente qualificazione dell'industria manifatturiera, la seconda si basa sulla crescente valorizzazione del patrimonio architettonico-urbanistico, enogastronomico e paesaggistico.

Per le considerazioni espresse di seguito si ritiene che gli interventi in Variante siano compatibili con i contenuti del Piano Territoriale Regionale.

Il PTR con l'articolo 31 (Contenimento del consumo di suolo) delle sue norme di attuazione, riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, bene non riproducibile, individua gli indirizzi e le direttive per il contenimento dell'uso del suolo attraverso politiche di tutela e salvaguardia. Il comma 3 indica gli indirizzi a cui deve attenersi la pianificazione locale nella definizione delle politiche di trasformazione del suolo. Nel paragrafo "Direttive" il comma 8 individua i criteri mediante i quali il PTR definisce le soglie massime di consumo del suolo, mentre il successivo comma 9 fissa le direttive a cui deve attenersi la pianificazione locale al fine di contenere il consumo dello stesso.

In particolare lo stesso articolo recita: *“La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:*

a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;”

Sempre l'art. 31, comma 10, stabilisce che *“In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente”*.

Considerando gli interventi in Variante descritti nelle precedenti schede e qui riassunti:

modifica n°	Tipologia di modifica urbanistica
1	Si stralcia una porzione di volume in progetto (mc. 500) da un'area già edificata nel centro abitato
2	Si assegna una quota di volume edificabile (mc. 500) per l'ampliamento di un edificio esistente nel centro abitato
3	Si modificano le modalità di intervento su un edificio residenziale esistente nel centro abitato
4	Si amplia un edificio nel centro abitato con la costruzione di una tettoia (superficie coperta di mq. 60) e di un basso fabbricato (superficie coperta di mq. 40)
5	Si consente l'ampliamento di un'autorimessa esistente (superficie coperta ampliata di mq. 80) su di un'area agricola pertinenziale stimata in circa mq. 875
6	Si amplia un edificio esistente nel centro abitato con la costruzione di un magazzino (superficie coperta di mq. 40)

Dalla disamina precedente risulta che la modifica n. 1 opera lo stralcio di un volume edificabile, mentre le modifiche 2, 3, 4 e 6 interessano aree già edificate e consistono in trasformazioni interne alle stesse. La sola modifica n. 5 consente l'ampliamento di un'autorimessa esistente su di un'area pertinenziale stimata di circa mq. 875 in zona agricola, ma la modifica non comporta un effettivo consumo di suolo a fini insediativi.

Occorre comunque esaminare la conformità delle previsioni inserite nella Variante con il comma 10 dell'art. 31, e cioè valutare le previsioni di incremento del consumo di suolo per ogni quinquennio rapportate alla soglia massima del 3% della superficie urbanizzata.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (verifica dell'articolo 31 del P.T.R.)

La Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 “*Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia*”, modificata con l’art. 12 della LR 10/2024, all’articolo 35 (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo) recita:

“1. Le soglie di consumo di suolo di cui all’articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR),, si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l’entrata in vigore della presente legge. Sono comunque escluse dal conteggio di cui all’articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR) le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono comunque escluse dal conteggio di cui sopra le opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.”

La DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683 “*Piano territoriale regionale (Ptr) di cui alla D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Norme tecniche di Attuazione: presa d’atto del documento “Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2011, ai sensi dell’articolo 31, comma 7 e disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici, ai sensi dell’articolo 3, comma 2 e dell’articolo 31, comma 11”* ha precisato nell’Allegato 2 le disposizioni applicative per l’attuazione del sopracitato articolo 31 delle norme di attuazione del P.T.R.

In particolare tale Allegato 2 (da leggersi ora in coordinamento con le successive modifiche apportate dall’art. 12 della LR 10/2024 all’art. 35 della LR 7/2022) ha specificato:

- Il valore utile per la quantificazione dell’incremento di consumo di suolo al quale i comuni devono riferirsi nella stesura delle varianti urbanistiche, al fine di verificare l’ottemperanza ai disposti dell’art. 31 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale, è quello relativo al Consumo di Suolo Urbanizzato “CSU” come definito nella edizione 2015 del “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” (suolo

trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali) in relazione a ciascun comune.

- La soglia di possibile incremento di consumo di suolo si applica, in base ai disposti di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, con cadenza quinquennale; tale periodo è calcolato a partire dalla data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del PTR, pubblicato sul BURP n. 32 del 11/08/2011, corrispondente al 26/08/2011. Il limite percentuale di incremento di consumo del 3% torna nuovamente in disponibilità dei Comuni per ogni periodo quinquennale.
- I procedimenti urbanistici, ai fini della verifica della soglia di consumo di suolo nel rispettivo periodo quinquennale, si intendono efficaci con l'entrata in vigore dell'atto deliberativo di approvazione per tramite della sua pubblicazione sul BURP costituente dato conclusivo e oggettivo di riferimento.
- Le soglie di consumo di suolo di cui all'art. 31 delle norme di attuazione del PTR si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente, escludendo dal conteggio le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono escluse dal conteggio le opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni (come da ultime disposizioni dell'art. 35 della LR 7/2022).
- Sono escluse da tale computo le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui all'art. 21 e 22 della LR 56/1977 e s.m.i.; gli impianti sportivi e tecnici anche non pubblici, per le parti classificabili quale consumo di suolo reversibile; le strade, ferrovie e altre infrastrutture viarie; le cave, le discariche, gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
- Non concorre al calcolo del consumo di suolo il mutamento d'uso di aree vigenti le cui destinazioni originarie già rientrano nel consumo di suolo.

Il P.T.R. ha assunto efficacia dal 26/08/2011, per cui attualmente vige il terzo quinquennio 2021 – 2026, iniziato il 26/08/2021. Successivamente a tale data il PRGC di Rodello non ha subito modifiche se non quelle dell'attuale Variante parziale 22.

Occorre quindi considerare le sole previsioni inserite nell'attuale Variante che costituiscono incremento di consumo di suolo, il quale deve essere mantenuto entro la soglia del 3% della superficie urbanizzata riferita al quinquennio, come richiesto dalla norma del P.T.R. Per tale verifica ci si riferisce ai dati comunali contenuti nella pubblicazione regionale "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" approvata con DGR n. 34-1915 del 27 luglio 2015. Assumendo tali dati, per il Comune di Rodello viene riportato un valore di consumo di suolo (CSU: consumo di suolo da superficie urbanizzata) pari a mq. 380.000, di cui il 3% corrisponde ad una soglia di mq. 11.400 rapportata ad un quinquennio.

Calcolando il consumo di suolo secondo la metodologia introdotta con le disposizioni dell'art. 35 della LR 7/2022 e s.m.i. e della DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683, si ottengono i seguenti dati (desunti dalla relazione illustrativa della Variante), dai quali ne deriva un incremento complessivo di consumo di suolo da superficie urbanizzata di mq. 875 (modifica n. 5 contigua al centro abitato, ancorché in area agricola) nel quinquennio 2021-2026, per cui viene ampiamente rispettata la soglia del 3% della superficie urbanizzata esistente relativa al territorio di Rodello (mq. 11.400), prevista dall'art. 31 del PTR.

CONSUMO DI SUOLO URBANIZZATO "CSU" NEL QUINQUENNIO 2021-2026

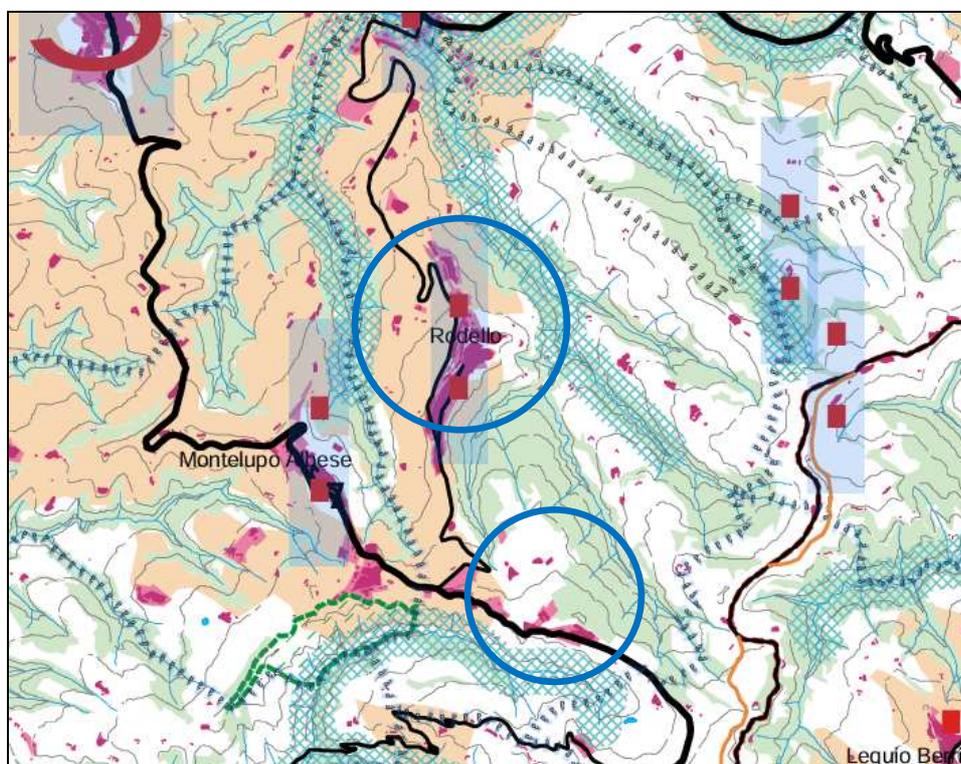
Variante	Destinazione delle aree	Incremento/riduzione di consumo di suolo (mq)
Attuale Variante parziale 22	Residenziale	+ 875
	Produttiva	0
	Servizi - Viabilità	0
Totale consumo di suolo		+ 875

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

Il nuovo Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), adottato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 52 del 5/9/2005 è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n°241-8817 del 24/02/2009, con le modifiche ed integrazioni riportate nella “Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo” allegata alla deliberazione di approvazione. Il Piano Territoriale Provinciale si pone la finalità di orientare i processi di trasformazione territoriale della Provincia ed organizzare le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale assicurando obiettivi di sviluppo sostenibile, in linea con gli adempimenti ad esso affidati dal Piano Territoriale Regionale. I contenuti della presente Variante Parziale non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale.

La tavola CTP – Carta dei caratteri territoriali e paesistici del PTP (qui riportata) riguarda i contenuti del piano relativamente agli aspetti paesistico-ambientali e culturali.

La tavola evidenzia nel territorio di Rodello il centro storico di valore locale, inoltre i vigneti in aree DOC. Gli interventi in Variante non interessano aree soggette a tutele paesistiche.



Stralcio della tavola CTP – Carta dei caratteri territoriali e paesistici

Legenda

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
-  Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
-  Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
-  Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Manguareis
- 35. alta Vallée Strâra di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Raconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

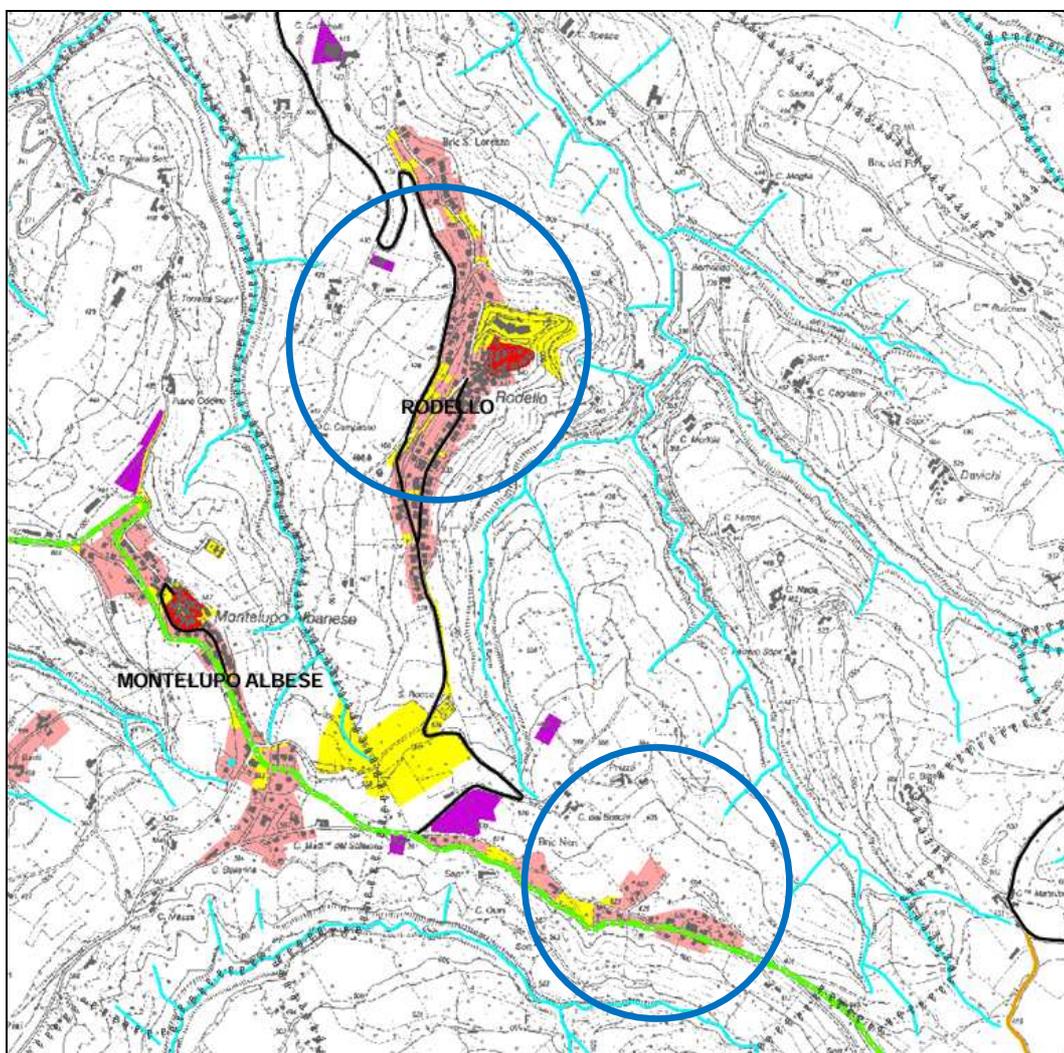
5 - ACCESSIBILITA'

-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
-  Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie dismesse
-  Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

-  Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali

La tavola IGT – Carta degli indirizzi di governo del territorio del PTP (qui riportata) riguarda i contenuti del Piano riferiti agli aspetti di pianificazione urbanistica ed infrastrutturale. Gli interventi in Variante ricadono principalmente nelle “aree a dominante costruita – prevalentemente residenziali”, per le quali, secondo le norme di attuazione del PTP, i Comuni individuano attraverso i propri strumenti urbanistici le porzioni di territorio e le componenti territoriali oggetto di azioni e progetti di riqualificazione urbana, avendo particolare attenzione ai temi della qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi pubblici. I contenuti della presente Variante Parziale non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale.



Stralci della tavola IGT – Carta degli indirizzi di governo del territorio

Legenda

Rete urbana

CUNEO	Centri ordinatori dell'armatura urbana
CEVA	Centri integrativi di primo livello
BAGNASCO	Centri integrativi di secondo livello
PERLO	Centri di base e centri frazionali

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

	Aree urbane a matrice storica
	Aree prevalentemente residenziali
	Aree produttive
	Servizi
	Servizi per la fruizione
	Aree dismesse e defunzionalizzate

Aree protette

(Fonte: SITA)

	Parchi e riserve naturali
	Porte di accesso

Beni culturali

(Fonte: AIS)

	Beni religiosi
	Beni militari
	Beni civili
	Beni rurali
	Archeologia industriale
	Altri (Fonte: SSSAAC)

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

	A) Centri fieristici, espositivi B) Centri commerciali e ipermercati C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto) D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca F) Parchi tematici o ricreativi G) Strutture per manifestazioni, culturali/ religiose, sportive, spettacolari H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali I) Grandi infrastrutture ecologiche
---	---

Aree produttive di rilievo sovracomunale

	Aree produttive di rilievo sovracomunale
---	--



Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

	Ferrovie esistenti
	Ferrovie di progetto
	Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
	Ferrovie dismesse
	Stazioni esistenti
	Stazioni dismesse

Sistema autostradale

	Assi esistenti
	Assi di progetto
	Assi di progetto in galleria
	Svincoli esistenti
	Svincoli di progetto

Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione	
	Assi esistenti
	Assi di progetto
	Assi di progetto in galleria
	Assi in ristrutturazione/potenziamento
- di connessione interurbana	
	Assi esistenti
	Assi di progetto
	Assi in ristrutturazione/potenziamento
- della fruizione rurale e montana	
	Assi esistenti
	Assi di progetto
	Assi in ristrutturazione/potenziamento

Altre reti viabilistiche

	Altra viabilità provinciale esistente
	Altra viabilità provinciale di progetto
	Altra viabilità provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

	Tessuti stradali da riqualificare
---	-----------------------------------

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

	Strade-parco
	Dorsali verdi
	Altri sentieri
	Impianti di risalita
	Rifugi e ostelli

Salvaguardie

	Corridoi infrastrutturali
---	---------------------------

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

	Fascia "A" (tempo di ritorno 30 anni)
	Fascia "B" (tempo di ritorno 200 anni)
	Fascia "C" (tempo di ritorno 500 anni)

Aree di ricarica delle falde

(Fonte: PTR)

	Aree di ricarica della falda
---	------------------------------

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

	Classe I - suoli privi di limitazioni
	Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) – RELAZIONE DI COERENZA

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo.

La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione. Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento. Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr." ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare l'articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R recita che qualsiasi variante al PRG deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) dello stesso regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, indirizzi e direttive del PPR, limitatamente alle aree da essa interessate. Inoltre la Relazione illustrativa della variante contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante ed il PPR e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del PPR, secondo quanto previsto dall'Allegato B allo stesso regolamento. In particolare per le varianti parziali all'inizio dello specifico capitolo sono richiamati gli eventuali beni paesaggistici e le componenti paesaggistiche del PPR presenti nell'area oggetto di variante e le disposizioni normative del PPR interessate dalla variante stessa; inoltre nella deliberazione di adozione delle varianti parziali è dichiarato espressamente il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del PPR.

Considerato che, come si è detto, ogni variante, limitatamente alle aree da essa interessate deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R., si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di verifica di coerenza della variante con i contenuti del P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

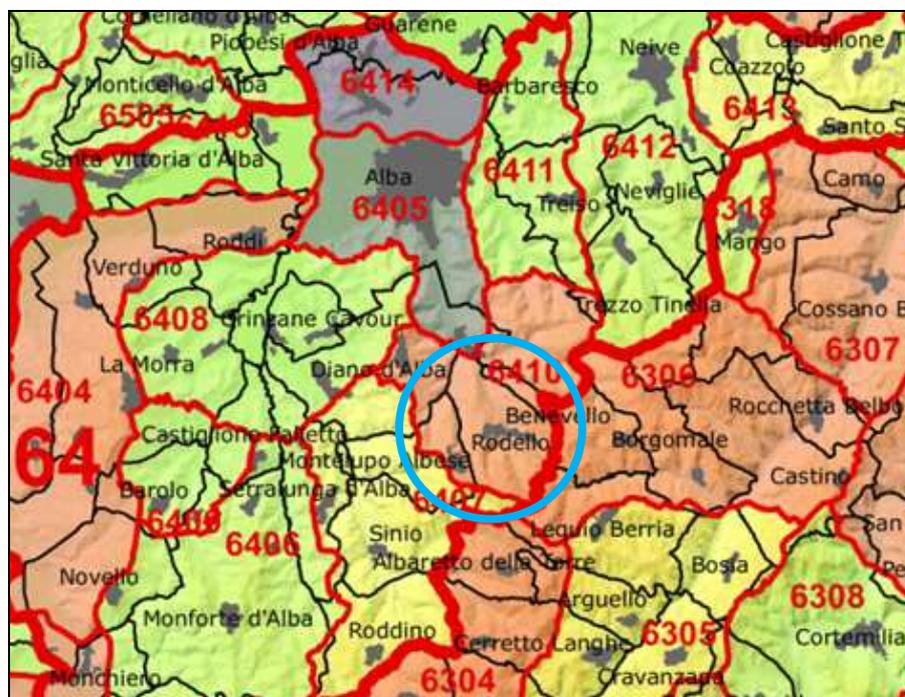
Gli "indirizzi" definiscono le previsioni di orientamento ed i criteri per il governo del territorio e del paesaggio rivolti alla pianificazione alle diverse scale; le "direttive" sono le previsioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione dei piani settoriali, territoriali e urbanistici alle diverse scale; le "prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso" costituiscono le disposizioni vincolanti che presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati e che prevalgono su quelle eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Il territorio di Rodello ricade nell'ambito di paesaggio n. 64 (Basse Langhe) del P.P.R. ed è compreso nelle Unità di Paesaggio:

- 6410 – Valle di Rodello verso le Alte Langhe, con tipologia normativa VII – Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità;
- 6407 – Colline di Serralunga d'Alba, con tipologia normativa VI – Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità.

PPR – Estratto della TAVOLA P3 - AMBITI E UNITA' DI PAESAGGIO



Nella tabella successiva vengono illustrati gli obiettivi di qualità paesaggistica e le linee di azione dell'ambito di paesaggio in esame.

AMBITO 64 – BASSE LANGHE

Obiettivi	Linee di azione
<p>1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese</p> <p>1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.</p> <p>1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.</p> <p>1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.</p>	<p>Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici.</p> <p>Valorizzazione degli assetti insediativi storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo urbanistico dei borghi minori, con individuazione delle fasce di salvaguardia delle visuali, degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p>	<p>Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati; incentivo all'uso di palificazioni in legno di specie locali nella viticoltura; ripristino di alberi campestri, fruttiferi e non, di piante ornamentali tradizionali (es. rose) nelle capezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico.</p>
<p>1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali.</p>
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p> <p>1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.</p> <p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>1.5.5. Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).</p> <p>1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.</p>	<p>Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi; conservazione integrata del patrimonio storico e del relativo contesto paesaggistico (percorsi panoramici per la connessione degli insediamenti rurali isolati); promozione di buone pratiche per il recupero, il completamento funzionale, il riuso a fini turistico-ricettivi e la localizzazione degli insediamenti produttivi e delle relative infrastrutture; rilocalizzazione o mitigazione di impatto degli interventi pregressi (in particolare lungo gli alvei fluviali, nell'area di Alba), nonché dello sviluppo dei borghi minori, degli insediamenti lineari e posti sui versanti a franapoggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro.</p>
<p>1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</p> <p>1.6.3. Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</p>	<p>Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.</p> <p>Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.</p>
<p>1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche, ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.</p>	<p>Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di Fiume") o nell'ambito di processi concertati.</p>
<p>2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale.</p> <p>2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocioleti, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.</p>
<p>3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</p> <p>3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera</p>	<p>Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo.</p>

All'interno del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

La valutazione di coerenza si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dagli elaborati del P.P.R. per le aree oggetto di modifica, specificando per ogni area: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica (Siti UNESCO, SIC, ZSC e ZPS) individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del PPR, la ricognizione dei valori paesaggistici per le aree in Variante (tramite webGIS del Portale regionale) ha individuato i seguenti valori.

RICOGNIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NELLE TAVOLE P2 E P4 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE		
ELENCO MODIFICHE	COMPONENTI PAESAGGISTICHE - Tav P4 (n° art. NdA del PPR e descrizione delle componenti)	BENI PAESAGGISTICI - Tav P2 (descrizione del bene tutelato)
1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato	Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV6 Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti, descrizione: Valle di Rodello verso le Alte Langhe Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri - morfologia insediativa m.i. 3	nessuna segnalazione
2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato	Art. 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico: Percorso panoramico SP32 tratto dal bivio con SP 106 verso Montelupo Albese Art. 38. Aree di dispersione insediativa: a bassa densità, prevalenza residenze - morfologia insediativa m.i. 6	nessuna segnalazione

3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale	Art. 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico: Percorso panoramico SP32 tratto dal bivio con SP 106 verso Montelupo Albese Art. 38. Aree di dispersione insediativa: a bassa densità, prevalenza residenze - morfologia insediativa m.i. 6	nessuna segnalazione
4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia	Art. 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico: Percorso panoramico SP32 tratto da S. Rocco a Rodello Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV6 Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti, descrizione: Valle di Rodello verso le Alte Langhe Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri - morfologia insediativa m.i. 3	nessuna segnalazione
5) Costruzione di porticato ed autorimessa	Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina - morfologia insediativa m.i. 10	nessuna segnalazione
6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino	Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: tipo SC2 sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza: Area ad ovest di Rodello verso Montelupo Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV6 Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti, descrizione: Valle di Rodello verso le Alte Langhe Art. 38. Aree di dispersione insediativa: a bassa densità, prevalenza residenze - morfologia insediativa m.i. 6	nessuna segnalazione
1NTA, 2NTA,	Le modifiche normative non fanno riferimento ad aree specifiche. Esse riguardano disposizioni inerenti alle procedure di attuazione dello strumento urbanistico, relativamente a leggi statali e regionali, che non assumono rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali.	

RICOGNIZIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI DELLA RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA INDIVIDUATI NELLA TAVOLA P5 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE

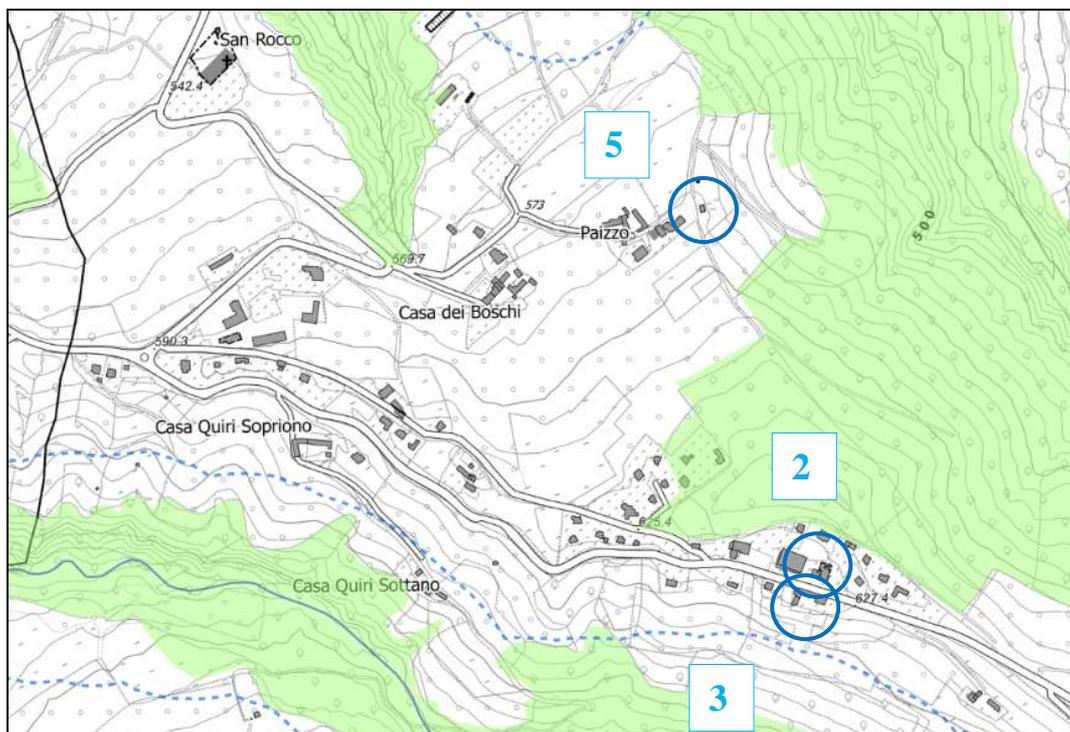
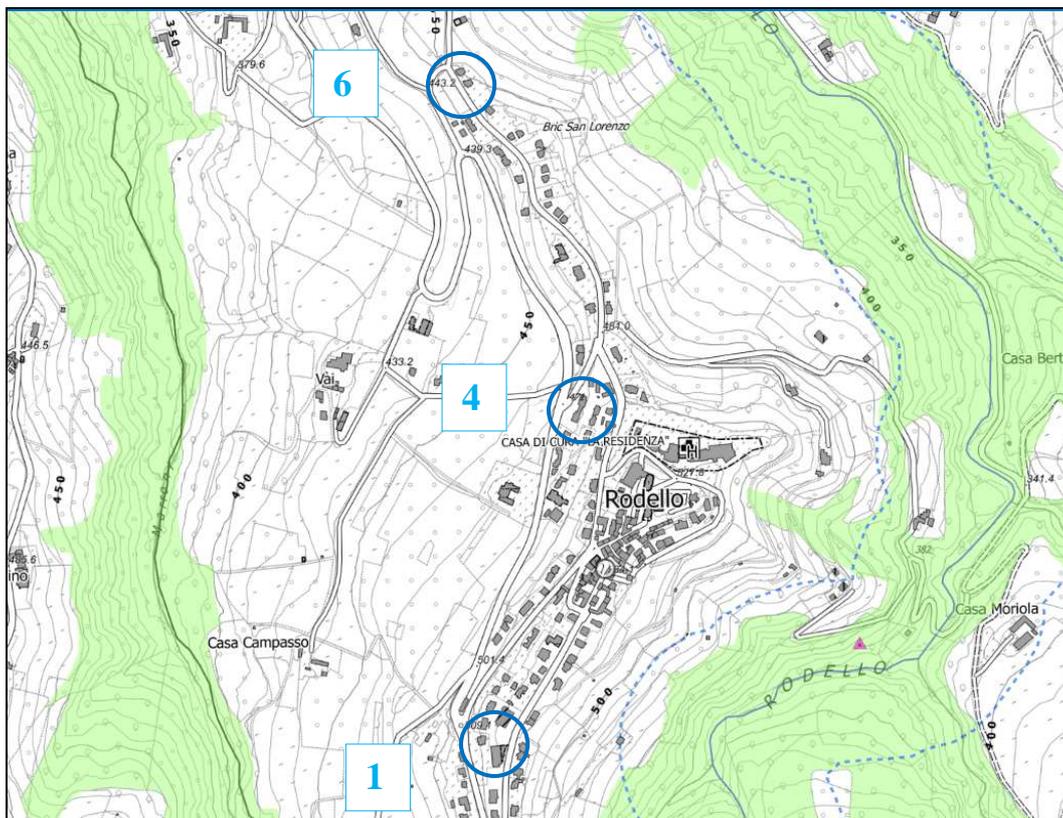
Il territorio comunale rientra nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato; Tipo: Buffer Zone.
Tutte le previsioni urbanistiche inserite in Variante riguardano tale elemento della rete di connessione paesaggistica.

RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NEL CATALOGO DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE

TIPOLOGIA DEI BENI	ELENCO DEI BENI
Prima parte: Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	Nel territorio comunale non sono presenti immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
Seconda parte: Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	Le previsioni urbanistiche inserite in Variante non riguardano le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Si riportano di seguito gli estratti delle Tavole P2 “Beni paesaggistici”, P4 “Componenti paesaggistiche” e P5 “Rete di connessione paesaggistica”, in cui sono evidenziate le aree di intervento con un cerchio e sigla numerica delle varie modifiche.

PPR – Estratto della TAVOLA P2 - BENI PAESAGGISTICI

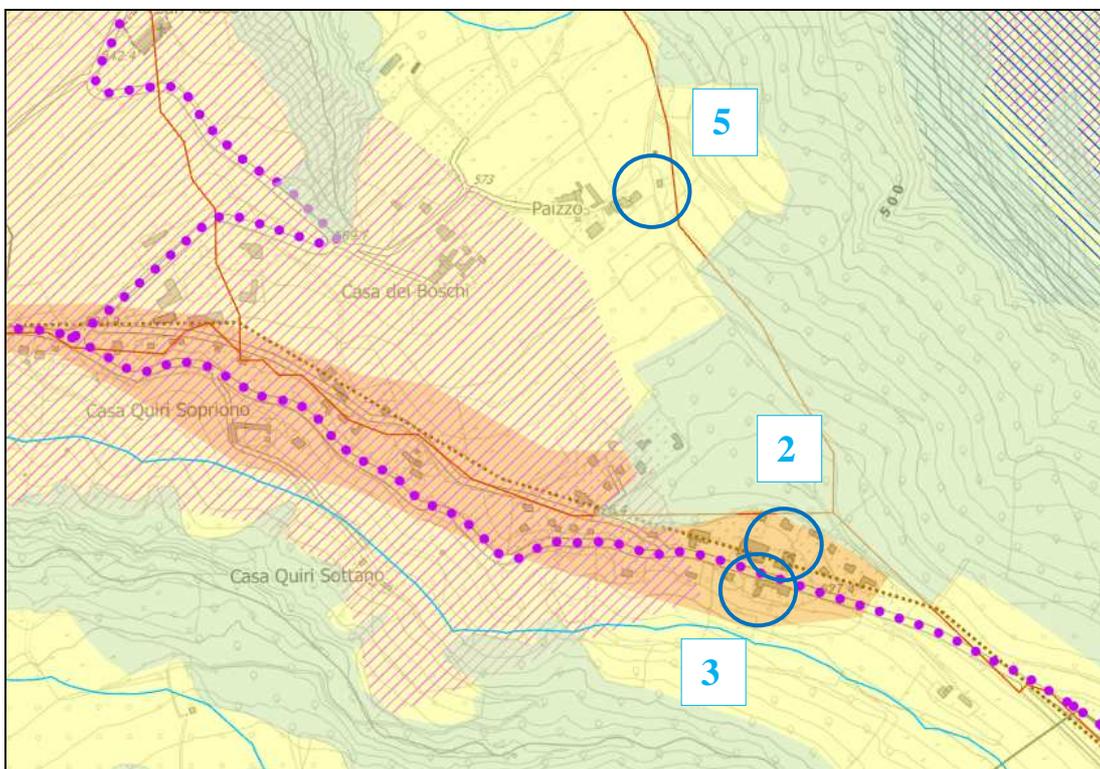
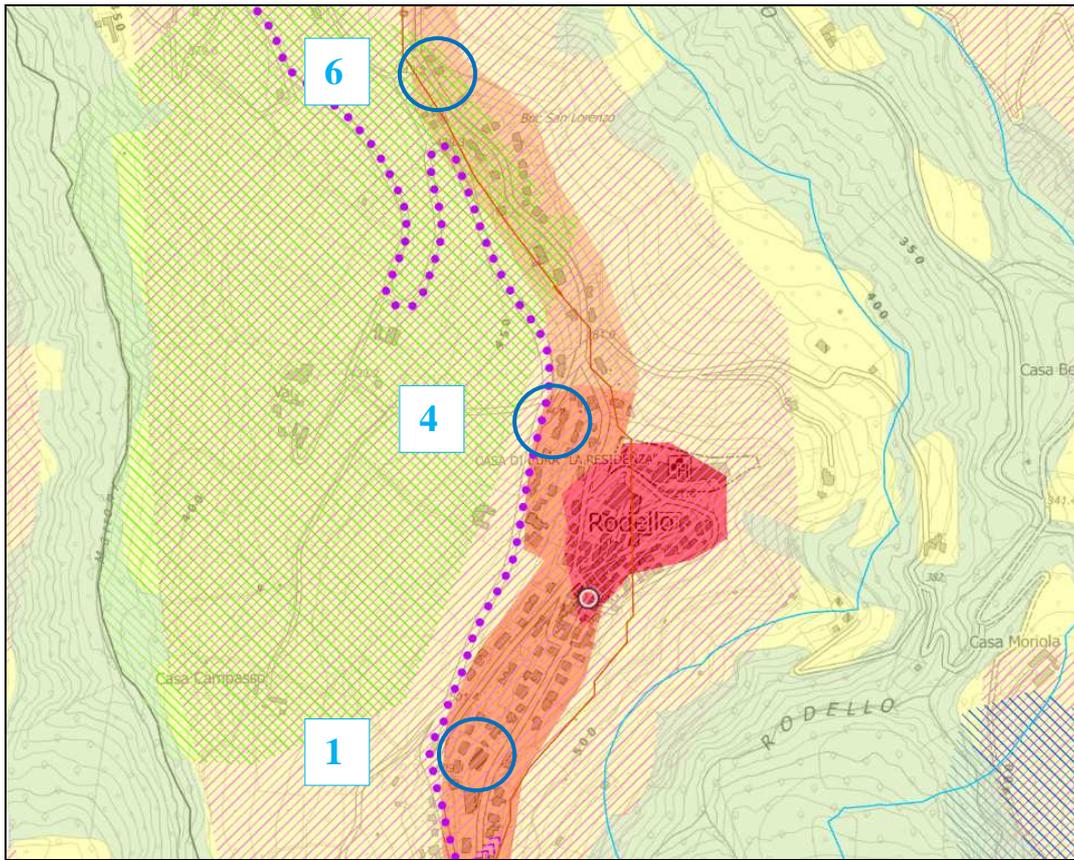


Legenda della Tavola P2:

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
-  Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

PPR – Estratto della TAVOLA P4 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

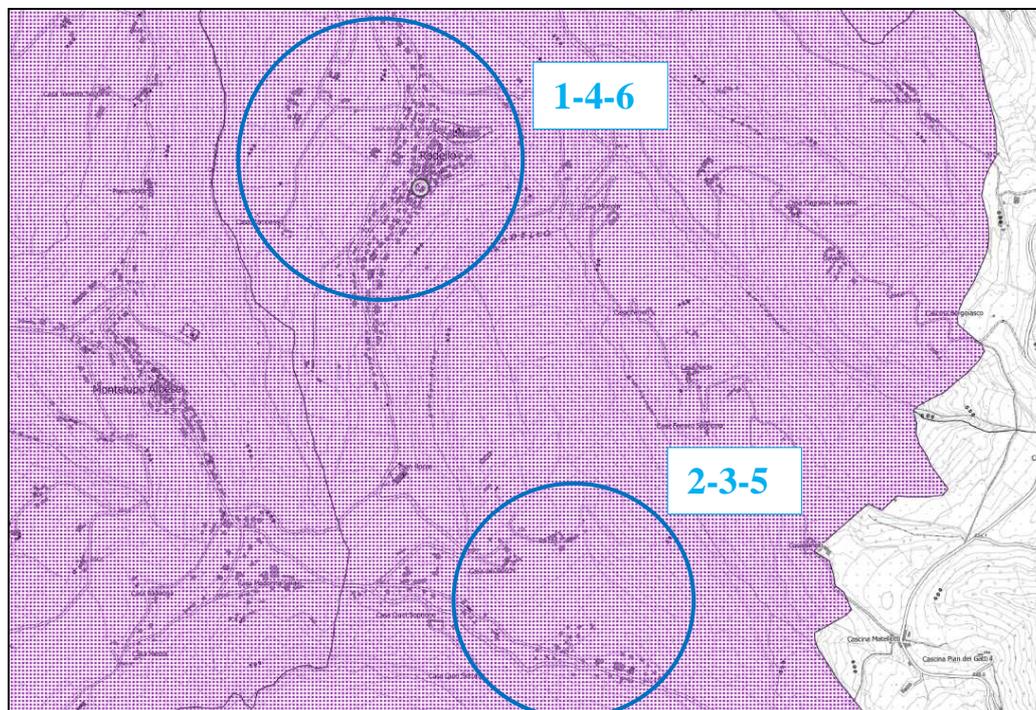


Legenda della Tavola P4:

Componenti e sistemi naturalistici	Componenti storico-culturali
Aree di montagna (art. 13)	Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13)	Rete viaria di età romana e medievale
Sistemi di crinali collinari (art. 31)	Rete viaria di età moderna e contemporanea
Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)	Rete ferroviaria storica
Fascia Fluviale Allargata (art. 14)	Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
Fascia Fluviale Interna (art. 14)	Torino
Laghi (art. 15)	Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 p)
Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
Ori di terrazzo (art. 17)	Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
Praterie (art. 19)	Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a praticoltura permanente (art. 19)	Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)	Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)	Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
	Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
	Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie	Componenti morfologico-insediative
Belvedere (art. 30)	Porte urbane (art. 34)
Percorsi panoramici (art. 30)	Varchi tra aree edificate (art. 34)
Assi prospettici (art. 30)	Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
Fulcri del costruito (art. 30)	Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
Fulcri naturali (art. 30)	Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
Profili paesaggistici (art. 30)	Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)	Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)	Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):	Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi	Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza	"Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati	Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate	Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):	Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
Aree sommitali costituenti fondali e skyline	Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi forestali	Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)	Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15
Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze	Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive
Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie	Elementi di criticità puntuali (art. 41)
Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti	Elementi di criticità lineari (art. 41)

Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - Langhe-Roero e Monferrato (tutte le modifiche ricadono nella Buffer zone)



Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato



Nel successivo “Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico” sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Lo schema fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del PPR, precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

A seguito delle valutazioni espresse nel seguente schema, si ritiene che la Variante sia coerente con le previsioni ed il dettato normativo del Piano Paesaggistico Regionale.

Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
Il territorio comunale di Rodello non comprende immobili e aree di notevole interesse pubblico individuate ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.	
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 14. Sistema idrografico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 24. Centri e nuclei storici	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 28. Poli della religiosità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i> - <i>percorsi panoramici (tema lineare);</i> - <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i> - <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i> - <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. (...) b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: <ol style="list-style-type: none"> I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i 	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p><u>2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato</u></p> <p><u>3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale</u></p> <p><u>4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia</u></p> <p>Le modifiche 2 e 3 interessano la componente paesaggistica: Percorsi panoramici – descrizione: SP 32 tratto dal bivio con SP 106 verso Montelupo Albese.</p> <p>La modifica n. 2 consiste nell'assegnazione di volume edificabile (mc. 500) per consentire l'ampliamento di un edificio esistente destinato a commercio e somministrazione di alimenti e bevande. Per la tipologia (attività di ristorazione) a cui è destinato l'intervento, l'ampliamento si sviluppa a piano terra, in allineamento e sul retro dell'edificio esistente rispetto alla strada provinciale SP 32, per cui non interferisce con le visuali degli scorci panoramici lungo il tracciato stradale.</p> <p>La modifica n. 3 regola le modalità attuative di una porzione di cortina edilizia che necessita di recupero, consistenti nel mantenimento dell'edificio sull'attuale filo di fabbricazione rispetto alla strada SP 32 e nel possibile trasferimento di una porzione di volumetria demolita sull'estremità della cortina che presenta un'altezza minore, così da consentire un ampliamento in sopraelevazione, comunque limitato all'altezza della restante cortina edilizia, che attualmente si presenta ad un solo piano fuori terra rispetto alla sede stradale. L'intervento consiste nella riqualificazione di volumi in cattivo stato di conservazione e con tipologia edilizia non coerente con il tessuto urbano circostante. Il mantenimento della sopraelevazione nel limite dell'attuale altezza della restante cortina (che, come si è</p>

<p>fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>e. (...)</p>	<p>detto, si presenta ad un solo piano fuori terra rispetto alla strada) risponde all'esigenza di non interferire con le visuali del contesto paesaggistico lungo il percorso panoramico della SP 32.</p> <p>La modifica 4 interessa la componente paesaggistica: Percorsi panoramici – descrizione: SP 32 tratto da S. Rocco a Rodello. Essa consiste nella costruzione di una tettoia (mq. 60 di superficie coperta, con altezza massima di m. 2,50) costituente pertinenza di un edificio residenziale, all'interno del centro abitato. Si colloca tra due edifici ed è addossata ad uno di questi avente maggiori dimensioni in pianta ed in altezza, inoltre a ridosso di un muro di terrazzamento avente anch'esso maggiore altezza, per cui non interferisce con le visuali degli scorci panoramici lungo il tracciato stradale.</p> <p>Gli interventi sopra citati devono essere realizzati mediante l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie previste dalle norme del PRG e del Regolamento Edilizio, che garantiscono il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato.</p>
---	--

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Direttive

comma 2

I piani locali:

- a. (...)
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. (...)
- e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

Modifiche interessate:

6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino

La modifica interessa la componente paesaggistica: Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 – descrizione: Area ad ovest di Rodello verso Montelupo

Nelle aree di centro abitato l'intervento ammette la costruzione di un basso fabbricato destinato a magazzino agricolo, avente una superficie coperta massima di mq. 40 ed altezza massima di m. 2,50. Il basso fabbricato in progetto costituisce pertinenza adiacente ad un edificio residenziale monofamiliare avente maggiori dimensioni in pianta ed in altezza, per cui la sua sagoma non altera in modo significativo il profilo paesaggistico del crinale collinare.

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);

- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);
 - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
 - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
 - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5; i vigneti - SV6 (tema areale).

Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Modifiche interessate:

1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato

4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia

6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino

Tutte le modifiche interessano la componente paesaggistica: Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti – SV6, descrizione: Valle di Rodello verso le Alte Langhe.

La modifica n. 1 riguarda lo stralcio di una porzione di volume edificabile, non ancora realizzato, che era assegnato ad un edificio esistente nel centro abitato. La riduzione della previsione edificatoria determina un minore impatto nel contesto paesaggistico e come tale è coerente con le direttive dell'art. 32.

La modifica n. 4 consiste nella costruzione di una tettoia (mq. 60 di superficie coperta, con altezza massima di m. 2,50) costituente pertinenza di un edificio residenziale, all'interno del centro abitato. Essa si colloca tra due edifici ed è addossata ad uno di questi avente maggiori dimensioni in pianta ed in altezza, inoltre a ridosso di un muro di terrazzamento avente anch'esso maggiore altezza, per cui viene garantito il corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Nelle aree di centro abitato l'intervento n. 6 ammette la costruzione di un basso fabbricato destinato a magazzino agricolo, avente una superficie coperta massima di mq. 40 ed altezza massima di m. 2,50. Il basso fabbricato in progetto costituisce pertinenza adiacente ad un edificio residenziale monofamiliare avente maggiori dimensioni in pianta ed in altezza, per cui la sua sagoma si integra correttamente nel contesto paesaggistico.

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

Direttive

Modifiche interessate:

1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro

<p><i>comma 4</i> Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.</p>	<p>abitato <u>2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato</u> <u>3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale</u> <u>4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia</u> <u>5) Costruzione di porticato ed autorimessa</u> <u>6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino</u></p> <p>L'intero territorio comunale ricade nella Buffer zone dei Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - Langhe-Roero e Monferrato.</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 5</i> All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:</p> <p>a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;</p> <p>b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.</p> <p><i>comma 6</i> Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:</p> <p>a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale;</p> <p>b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del</p>	<p>L'articolo 31 ter delle norme di attuazione del PRG riguarda le aree del Sito UNESCO. In esso si richiamano le misure per la protezione delle Buffer Zone definite dalla Regione. Si dispone che gli interventi edilizi dovranno garantire la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa; le nuove costruzioni dovranno rispettare un alto livello qualitativo sia come inserimento nel contesto, sia come materiali da costruzione; a tal fine gli interventi edilizi che possano interferire con i suddetti obiettivi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.</p> <p>La modifica n. 1 riguarda lo stralcio di una porzione di volume edificabile, non ancora realizzato, che era assegnato ad un edificio esistente nel centro abitato. La riduzione della previsione edificatoria determina quindi un minore impatto nel contesto paesaggistico.</p> <p>Le restanti modifiche n. 2, 3, 4, 5 e 6 riguardano ampliamenti volumetrici e costruzioni di tettoie, portici e bassi fabbricati che vengono realizzati a piano terra e con altezze minori od al limite uguali (modifica n. 3) a quelle degli edifici a cui sono collegati, per cui non interferiscono con le visuali dalla "buffer zone" alla "core zone" e viceversa, non modificano i profili paesaggistici e le linee dei crinali collinari.</p> <p>Inoltre si tratta di interventi situati all'interno delle aree edificate del centro abitato e quindi non interessano il territorio agricolo, per cui viene garantita la tutela dei luoghi del vino, quali i vigneti ed i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola presenti nel territorio rurale.</p> <p>Tutti gli interventi sopra citati devono essere realizzati mediante l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie previste dalle norme del PRG e del Regolamento Edilizio, che garantiscono il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato.</p>

<p>vino;</p> <p>c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;</p> <p>d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;</p> <p>e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;</p> <p>f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;</p> <p>g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.</p>	
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Si rimanda a quanto evidenziato nei successivi articoli a proposito delle specifiche morfologie insediative	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p><u>1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato</u></p> <p><u>4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia</u></p> <p>Le modifiche riguardano la morfologia insediativa 3 "tessuti urbani esterni ai centri (zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2)".</p> <p>La modifica n. 1 riguarda lo stralcio di una porzione di volume edificabile, non ancora realizzato, che era assegnato ad un edificio esistente nel centro abitato. La riduzione della previsione edificatoria è quindi coerente con gli indirizzi e le direttive dell'art. 35.</p> <p>La modifica n. 4 consiste nella costruzione di una tettoia (mq. 60 di superficie coperta, con altezza massima di m. 2,50) costituente pertinenza di un edificio residenziale, all'interno del centro abitato. Essa si colloca tra due edifici ed è addossata ad uno di questi avente maggiori dimensioni in pianta ed in altezza, inoltre a ridosso di un muro di terrazzamento avente anch'esso maggiore altezza, per cui si inserisce in modo coerente nel contesto costruito.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Modifiche interessate:

2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato

3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale

6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino

Le modifiche riguardano la morfologia insediativa 6 "Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola, prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo).

La modifica n. 2 consiste nell'assegnazione di volume edificabile (mc. 500) per consentire l'ampliamento di un edificio esistente destinato a commercio e somministrazione di alimenti e bevande. Per la tipologia (attività di ristorazione) a cui è destinato l'intervento, l'ampliamento si sviluppa a piano terra, in allineamento e sul retro dell'edificio esistente rispetto alla strada provinciale SP 32. Si tratta di un intervento di completamento che viene realizzato in un'area interstiziale all'interno di un contesto edificato, già compromessa, non caratterizzata da elevata produttività e pregio agronomico. La tipologia edilizia dell'intervento è coerente con l'ambiente ed il paesaggio circostante.

La modifica n. 3 regola le modalità attuative di una porzione di cortina edilizia che necessita di recupero, consistenti nel mantenimento dell'edificio sull'attuale filo di fabbricazione rispetto alla strada SP 32 e nel possibile trasferimento di una porzione di volumetria demolita sull'estremità della cortina che presenta un'altezza minore, così da consentire un ampliamento in sopraelevazione, comunque limitato all'altezza della restante cortina edilizia, che attualmente si presenta ad un solo piano fuori terra rispetto alla sede stradale. L'intervento consiste nella riqualificazione di volumi in cattivo stato di conservazione e con tipologia edilizia non coerente con il tessuto urbano circostante.

L'intervento n. 6 ammette la costruzione di un basso fabbricato destinato a magazzino agricolo, avente una superficie coperta massima di mq. 40 ed altezza massima di m. 2,50. Il basso fabbricato in progetto costituisce pertinenza adiacente ad un edificio residenziale monofamiliare avente maggiori dimensioni in pianta ed in altezza. Si tratta di un intervento di ampliamento che viene realizzato

	all'interno del centro abitato, in un'area già compromessa, non caratterizzata da elevata produttività e pregio agronomico. La tipologia edilizia dell'intervento è coerente con l'ambiente ed il paesaggio circostante.
Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
<p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</p> <p>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</p> <p>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 5</p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g);</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>5) Costruzione di porticato ed autorimessa</p> <p>La modifica riguarda la morfologia insediativa 10 "Aree rurali di pianura o collina".</p> <p>Essa consiste nell'ampliamento di un'autorimessa esistente su di un'area pertinenziale di circa mq. 875 in zona agricola contigua al centro abitato, per cui la modifica non comporta un effettivo consumo di suolo a fini insediativi.</p> <p>L'ampliamento di superficie coperta dell'autorimessa esistente (di mq. 80 e con altezza massima pari a quella esistente) non costituisce la creazione di un nuovo aggregato, ma si pone in continuità con il tessuto edilizio esistente e stante la sua tipologia e dimensione non pone particolari problemi di inserimento ambientale.</p>

<p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Art. 42. Rete di connessione paesaggistica	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 8</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificchino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p><i>comma 9</i> Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p> <p><i>comma 11</i> Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; 2) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; 3) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; 4) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. 	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato</u> <u>2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato</u> <u>3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale</u> <u>4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia</u> <u>5) Costruzione di porticato ed autorimessa</u> <u>6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino</u> <p>Il territorio comunale rientra nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato; Tipo: Buffer Zone. Tutte le previsioni urbanistiche inserite in Variante riguardano quindi tale elemento della rete di connessione paesaggistica.</p> <p>Per le valutazioni di coerenza degli interventi previsti con le disposizioni del PPR si rimanda alle considerazioni riportate in merito al precedente articolo 33 (Luoghi ed elementi identitari) relativo al Sito UNESCO.</p> <p>La descrizione degli interventi previsti in Variante, riportata in dettaglio nella relazione illustrativa, induce a ritenere che gli stessi per ubicazione, tipologia di opere, modalità di realizzazione e di inserimento ambientale, siano compatibili con il contesto paesaggistico in cui sono inseriti e non interferiscano con gli elementi della rete ecologica e le azioni che possono essere messe in campo per la valorizzazione e fruizione della stessa.</p>

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Per assicurare l'applicazione della presente Variante parziale vengono modificati ed integrati:

- gli articoli 22, 26, 28, 31 ter, 31 quater e 57 delle norme di attuazione;
- le Tabelle di zona: “3 - Intervento soggetto a titolo edilizio convenzionato (PdC Conv.1)” e “Ambito NS/VS.5”, relative agli inserimenti normativi apportati con la Variante strutturale 1;
- viene inoltre inserito il nuovo articolo 31 quater - Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali - per accogliere le osservazioni presentate al progetto preliminare della Variante da parte dei soggetti con competenze ambientali.

Le motivazioni che hanno determinato le modifiche agli articoli sopra citati sono state riportate nelle precedenti schede, in relazione ai diversi interventi inseriti.

Si provvede alla redazione di un testo integrato completo delle norme di attuazione, nel quale in **grassetto e sfondo grigio** vengono riportate le parti inserite con la presente Variante, in ~~barra~~ le parti stralciate.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS

Sul progetto preliminare della Variante e contestuale verifica preventiva della Valutazione Ambientale Strategica sono pervenuti al Comune i pareri ed i contributi della Provincia di Cuneo e dei soggetti competenti in materia ambientale, nonché le osservazioni di un privato, che sono stati oggetto delle determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS e su cui il Comune si è espresso nell'elaborato “Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS”, al quale si rimanda per valutare le conseguenti modifiche apportate agli elaborati del progetto definitivo della Variante.

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La presente Variante parziale al P.R.G.I. relativa al solo territorio di Rodello comprende i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS
- Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS
- Allegato F2 - Norme tecniche di attuazione
- Allegato E1 – Progetto di Piano – scala 1:5.000
- Allegato E2 – Progetto di Piano – scala 1:2.000
- Tavola di Piano con sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:5.000.