

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:

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

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

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL
PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G.I.
E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

Il Comune di Rodello ha svolto la verifica preventiva di assoggettabilità della Variante parziale alla Valutazione Ambientale Strategica in maniera contestuale all'adozione del Progetto Preliminare della stessa Variante, così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016.

Pertanto ha adottato gli elaborati del Progetto Preliminare unitamente al “Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS”, ha pubblicato nei modi e nelle forme di legge l'avviso dell'avvenuta adozione ed ha trasmesso il provvedimento e gli atti allegati alla Provincia di Cuneo ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale interessati, per l'emissione del parere di competenza.

Sono pervenuti i seguenti pareri/osservazioni:

1. Provincia di Cuneo – Settore Presidio del Territorio
2. ASL CN2 - Azienda Sanitaria Locale di Alba e Bra - Dipartimento di Prevenzione - S.C. Igiene e Sanità Pubblica
3. ARPA – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione – Cuneo.

Sono inoltre pervenute le seguenti osservazioni da parte di privati:

4. Barbero Giuseppe – Via Berria 22 - Borgomale.

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, richiedendo valutazioni in merito alle stesse osservazioni, da prendere in considerazione nelle successive fasi di elaborazione della Variante.

Si inseriscono qui di seguito i pareri/osservazioni pervenuti, con le conseguenti controdeduzioni espresse dal Comune.

COMUNE DI RODELLO
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL
PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G.I. E
CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS

PARERE/OSSERVAZIONE n°: 1

Ente: Provincia di Cuneo – Settore Presidio del Territorio

Riferimenti cartografici e normativi:

Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:

Rif. Norme di Attuazione:

Contenuto del parere: Si allega il testo integrale del parere.

CONTRODEDUZIONI:

La determina provinciale esprime parere di compatibilità della Variante parziale n. 22 del PRGI con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza; da atto che vengono rispettate le condizioni di classificazione della Variante come parziale, di cui al comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, fatte salve le necessarie valutazioni da effettuare in merito alla compatibilità della variante per le modifiche n. 2, 3 e 5; per quest'ultima anche in merito alla procedura di ridefinizione della perimetrazione del centro abitato. Richiama inoltre le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. Infine richiama i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS dai Settori Tutela del Territorio e Risorse del Territorio, i quali ritengono che la Variante possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica.

In merito alle osservazioni formulate dai diversi Settori dell'Amministrazione Provinciale si producono le seguenti controdeduzioni.

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO - UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il parere ritiene che la Variante non presenti elementi di criticità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale.

Relativamente alla perimetrazione del centro abitato, descritta negli interventi previsti nella Variante ed individuata in cartografia, che non risulta chiaro se sia stata definita ai sensi dell'art. 81 della LR 56/1977 ovvero se a quella approvata ai sensi del D.Lgs. 285/1992 (Codice della strada) con D.G.M. n. 105 del 15/12/1993, nella legenda della cartografia di Piano non è specificato a quale tipo di perimetrazione si faccia riferimento. Le norme di attuazione del PRGI vigente, all'articolo 19 – Aree destinate ad usi residenziali - comma 2°, recitano;

“Le aree di cui al presente articolo si suddividono in:

.....

2) Aree ricadenti nelle perimetrazioni del Centro Abitato

Sono le aree perimetrate secondo i disposti dell'art. 81 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni; comprendono sia aree edificate sia aree libere di completamento; in esse sono consentiti interventi singoli, nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 22."

La norma appena citata specifica quindi che la perimetrazione riportata sulla cartografia di Piano è quella definita ai sensi dell'art. 81 della LR 56/1977 e s.m.i., e cioè la perimetrazione dei centri e nuclei abitati di cui all'articolo 12, comma 2, numero 5bis) della stessa legge regionale, approvata nel 2018 con la Variante strutturale n. 1 al PRGI interessante unicamente il Comune di Rodello.

Sulle tavole di Piano detta perimetrazione è riportata con linea nera tratteggiata, mentre nella relativa legenda è indicata con linea continua. Si tratta effettivamente di un errore di rappresentazione, già contenuto sulle tavole della Variante strutturale n. 1, per cui si provvede a rettificare la legenda riportando la linea tratteggiata e specificando che la perimetrazione del centro abitato è quella definita ai sensi dell'articolo 12, comma 2, numero 5bis) della LR 56/1977 e s.m.i.

Il parere rileva che le aree oggetto di variante sono ubicate nella Buffer Zone del Sito UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" e richiama l'attenzione alle indicazioni di tutela contenute nelle Linee guida approvate con D.G.R. n. 2621 del 21/09/2015.

A questo proposito l'articolo 31 ter (Aree del Sito UNESCO de "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato) delle norme di attuazione del PRGI vigente richiama le misure per la protezione delle Buffer Zone definite dalla D.G.R. n. 34-6436 del 30 settembre 2013 all. 2, prescrivendo 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 ed a tal fine gli interventi edilizi che possano interferire con i suddetti obiettivi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Nell'articolo 31ter viene citato anche il riferimento alle indicazioni di tutela per il Sito Unesco contenute nelle Linee guida approvate con DGR n. 26-2131 del 21/09/2015.

Nel merito di alcune modifiche su cui il parere dell'Ufficio Pianificazione Territoriale ha avanzato delle osservazioni, si fa presente quanto segue.

2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato

Il parere richiede la verifica dell'art. 17, comma 6, della LR 56/1977 e s.m.i., in ordine al fatto che si tratti di un'area interna o contigua a centri e nuclei edificati, e ritiene che la modifica proposta potrebbe determinare l'insediamento di attività non del tutto coerenti con il contesto abitativo adiacente.

Fermo restando che è del tutto evidente che l'area interessata è interna alla perimetrazione del centro abitato individuata sulla cartografia di Piano, e quindi rispetta a pieno titolo il citato comma 6 dell'art. 17 della LR 56/1977, non si concorda sul fatto che l'ampliamento di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande non sia coerente con il contesto abitativo adiacente. Infatti l'art. 22 delle norme di attuazione del PRG vigente, relativo appunto alle aree di centro abitato, ammette espressamente gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici ospitanti attività compatibili con la residenza, ivi comprese quelle turistico-ricettive. La norma si rifa quindi alla situazione esistente in Rodello, dove le attività artigianali, commerciali e turistico-ricettive sono presenti nel centro abitato (compresa quella oggetto della presente modifica), e d'altronde è condizione comune che un ristorante possa occupare un edificio inserito in un contesto abitativo.

Il parere evidenzia poi che le aree a standard urbanistici dovute alla modifica introdotta dovranno essere individuate nelle tavole del PRG e conteggiate ai fini delle verifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 17, comma 5 lettere c) e d) della LR 56/1977 e s.m.i.

Per quanto riguarda l'individuazione in cartografia di Piano delle aree a standard urbanistici, si fa presente che l'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato, per cui in quella sede verranno disegnate le aree a servizi nel rispetto della dotazione fissata dalle norme del PRG. Ciò in considerazione che si interviene su un sito già occupato da un edificio e che non è dato di sapere allo stato attuale come verrà organizzato l'ampliamento dello stesso e le aree libere di pertinenza.

Relativamente al conteggio delle aree a standard ai fini delle verifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 17, comma 5 lettere c) e d) della LR 56/1977 e s.m.i., si fa presente che l'ampliamento volumetrico consentito con la presente modifica n. 2, destinato ad attività commerciale e di somministrazione alimenti e bevande, è conseguente allo stralcio di pari volume ed uguale destinazione d'uso apportato con la modifica n. 1 inserita nella stessa Variante.

Entrambe le modifiche devono reperire la dotazione a standard urbanistici di uso pubblico a parcheggi prevista dall'art. 17 delle norme di attuazione del PRG per la destinazione d'uso in progetto, per cui la dotazione aggiuntiva di competenza della modifica 2 è compensata con quella di uguale misura che viene stralciata con la modifica 1 (che avrebbe dovuta essere reperita nell'eventuale realizzazione dell'intervento).

Le norme inserite nella Variante prevedono anche la realizzazione di un'area a verde attrezzato assoggettata ad uso pubblico con superficie di almeno mq. 30, che però costituisce un'area privata, aggiuntiva e non rientrante nella richiesta dotazione di standard urbanistici (come specificato nelle norme di attuazione), per la quale nella convenzione urbanistica verrà stabilito che sia lasciata a disposizione degli utenti del ristorante ed anche del pubblico.

In definitiva con la Variante non si verifica un incremento o diminuzione delle aree a servizi ai fini delle verifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 17, comma 5 lettere c) e d) della LR 56/1977 e s.m.i.

3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale

In merito all'intervento nell'area indicata con la sigla "PDC Conv. 1", prospiciente la SP 32, per il quale nella tabella n. 3 delle norme di attuazione la Variante ha inserito la disposizione *"l'intervento è sottoposto alla cessione sul fronte strada di una striscia di superficie della contigua particella 155, esterna all'ambito ma della stessa proprietà, meglio definita in sede convenzionale, da destinarsi a funzioni pubbliche"*, il parere evidenzia che le aree a standard urbanistici dovute alla modifica introdotta dovranno essere individuate nelle tavole del PRG e conteggiate ai fini delle verifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 17, comma 5 lettere c) e d) della LR 56/1977 e s.m.i.

La norma citata, che fa riferimento a "funzioni pubbliche" sulla striscia di terreno da cedere sul fronte strada, nasce dall'attuale presenza di una fermata dell'autolinea in corrispondenza di tale area, per cui la striscia di terreno ceduta non è destinata a parcheggio ma unicamente a slargo laterale della viabilità per consentire la fermata dell'automezzo fuori dalla sede della strada provinciale (una specificazione in tal senso viene inserita nella norma sopra citata). Pertanto si tratta di un allargamento della viabilità che non rientra nella dotazione a standard urbanistici, tenuto conto peraltro che nella citata tabella n. 3 delle norme di attuazione vigenti è già prescritto che:

"Non potranno essere realizzati ai fini della sicurezza stradale, a lato della strada provinciale, parcheggi a "lisca di pesce" con accesso diretto dalla viabilità.

Tutti gli interventi che saranno previsti ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi."

5) Ampliamento di area di centro abitato e costruzione di porticato ed autorimessa

Come evidenziato sopra, la perimetrazione riportata sulla cartografia di Piano è quella definita ai sensi dell'art. 81 della LR 56/1977 e s.m.i., e cioè la perimetrazione dei centri e nuclei abitati di cui all'articolo 12, comma 2, numero 5bis) della stessa legge regionale, approvata nel 2018 con la Variante strutturale n. 1 al PRGI.

Il fabbricato a magazzino/autorimessa insistente sul mappale 547 è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia n. 61/99 del 15/5/2000 (quindi precedentemente al PRG vigente), collegato alla vicina abitazione. La Variante strutturale n. 1 inspiegabilmente ha delimitato il centro abitato includendovi l'abitazione ma lasciando all'esterno di esso il magazzino/autorimessa che ne costituisce pertinenza.

Si concorda con l'osservazione attinente alla procedura di definizione della perimetrazione delle aree di centro abitato e pertanto nel progetto definitivo dell'attuale Variante si riporta la perimetrazione inserita nel PRG vigente (modificando di conseguenza il titolo della modifica n. 5 che recita "ampliamento di area di centro abitato").

Per quanto riguarda l'ampliamento del fabbricato, che è contiguo alla perimetrazione del centro abitato, si ritiene che possa essere consentito mediante la procedura della variante parziale, nel rispetto dei vincoli imposti dalle classi di rischio geologico. Nello specifico si opta per l'inserimento di una prescrizione puntuale riguardante l'edificio esistente e la stretta area di pertinenza, che 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. La prescrizione specifica viene quindi trasferita dall'articolo 22 (riguardante le aree di centro abitato) all'art. 26 relativo alle aree agricole.

In merito alla procedura utilizzata si ritiene che l'intervento proposto rispetti i criteri fissati dall'articolo 17, commi 5 e 6, della LR 56/1977 e s.m.i., relativi alle varianti parziali, in quanto:

- non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente e non riguarda modificazioni introdotte in sede di approvazione dello stesso;
- non interviene sulla funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- non modifica la quantità di aree a servizi per abitante di cui agli artt. 21 e 22 della LR 56/1977;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale del PRG;
- non riguarda l'incremento di aree produttive;
- non insiste su aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione geologica (in quanto l'ampliamento dovrà rispettare i vincoli geologici di Piano);
- non riguarda ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/1977;
- l'ampliamento interviene su un'area contigua alla perimetrazione del centro/nucleo abitato redatta ai sensi della LR 56/1977 e s.m.i. ed è già servito dalle opere di urbanizzazione primaria esistenti; sussistendo tutte queste condizioni, si ritiene corretta la procedura adottata di modifica dello strumento urbanistico mediante variante parziale.

SETTORE VIABILITA' ALBA – MONDOVI'

Nel merito di alcune modifiche su cui il parere del Settore Viabilità ha avanzato delle osservazioni, si fa presente quanto segue.

2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato

Il parere evidenzia che l'ampliamento riguardante l'area identificata con la sigla PP1, prospiciente la SP 32, dovrà rispettare i limiti previsti dall'art. 27, comma 12, della LR 56/1977 e s.m.i. e che l'aumento di volume non potrà essere consentito verso la strada provinciale. Si prescrive nelle NTA (art. 22) che l'ampliamento dovrà avvenire rispettando il filo di fabbricazione dell'edificio esistente.

Per quanto riguarda l'aumento dei flussi veicolari in ingresso/uscita dall'area, si concorda sul fatto che, data la presenza del distributore di carburanti, si dovrà porre particolare attenzione ai flussi di traffico, per cui in sede di permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrata l'organizzazione funzionale dei parcheggi e delle aree di manovra. Peraltro va considerato che è ormai ammessa a livello legislativo la presenza di locali di somministrazione di alimenti e bevande nelle aree occupate da distributori di carburante.

3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale

In merito all'intervento nell'area indicata con la sigla "PDC Conv. 1", prospiciente la SP 32, per il quale nella tabella n. 3 delle norme di attuazione è stata inserita la disposizione *"l'intervento è sottoposto alla cessione sul fronte strada di una striscia di superficie della contigua particella 155, esterna all'ambito ma della stessa proprietà, meglio definita in sede convenzionale, da destinarsi a funzioni pubbliche"*, il parere fa presente che non potrà essere destinata a parcheggio e che non è chiaro il motivo per cui non è stata individuata con la Variante.

La norma citata, che fa riferimento a "funzioni pubbliche" sulla striscia di terreno da cedere sul fronte strada, nasce dall'attuale presenza di una fermata dell'autolinea in corrispondenza di tale area, per cui la striscia di terreno ceduta non è destinata a parcheggio ma a slargo laterale della viabilità per consentire la fermata dell'automezzo fuori della sede stradale. Una specificazione in tal senso viene inserita nella norma sopra citata.

Peraltro si rimarca che nelle stesse norme di attuazione vigenti è già prescritto che

"Non potranno essere realizzati ai fini della sicurezza stradale, a lato della strada provinciale, parcheggi a "lisca di pesce" con accesso diretto dalla viabilità."

Tutti gli interventi che saranno previsti ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi", per cui in quella sede si verificheranno i previsti lavori rispetto alla viabilità provinciale.

Per quanto riguarda le osservazioni avanzate a livello generale dal Settore Viabilità:

- In merito alla delimitazione del centro abitato riportata in cartografia, dove nella legenda non è specificato a quale centro abitato si faccia riferimento (se a quello individuato ai sensi della LR 56/1977 oppure del Codice della Strada), come evidenziato sopra, la norma citata dell'articolo 19, comma 2°, del PRGI vigente specifica che la perimetrazione riportata sulla cartografia di Piano è quella definita ai sensi dell'art. 81 della LR 56/1977 e s.m.i., e cioè la perimetrazione dei centri e nuclei abitati di cui all'articolo 12, comma 2, numero 5bis) della stessa legge regionale, approvata nel 2018 con la Variante strutturale n. 1 al PRGI. Si provvede a rettificare la legenda delle tavole specificando che la perimetrazione del centro abitato è quella definita ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis) della LR 56/1977 e s.m.i. Mentre si demanda ad una successiva modifica del PRGI l'inserimento in cartografia della perimetrazione del centro abitato ai sensi del Codice della Strada.
- Relativamente al disegno di una retinatura appropriata per le aree rientranti nella definizione di "Area residenziale esistente di centro abitato" e di altre aree previste in cartografia, si fa presente che la tipologia di rappresentazione grafica è quella approvata con la Variante strutturale n. 1. Gli elaborati di tale strumento urbanistico hanno riprodotto in modo diverso le aree oggetto del PRG allora vigente (aree in parte con retinatura e in parte senza) rispetto a quelle introdotte con la stessa Variante strutturale n. 1 (aree con retinatura). Nell'attuale fase di approvazione della Variante parziale 22, essendo già stato adottato il progetto preliminare, non è possibile ricorrere nel progetto definitivo ad una nuova versione grafica che vada ad interessare una vasta quantità di aree del centro abitato non oggetto dell'attuale Variante. Il problema potrà essere affrontato nella fase iniziale di una successiva modifica dello strumento urbanistico.

Peraltro va segnalato che la cartografia di base riporta i riferimenti catastali (foglio e mappale) delle varie aree e le norme di attuazione in molti casi citano tali dati catastali, per cui un aggravio di retini rischia di rendere meno leggibili i riferimenti catastali. Le aree interne al centro abitato non dotate di retinatura non presentano particolare difficoltà di lettura, se non per la presenza di alcune scritte che debordano dai mappali interessati rendendo difficile il riferimento esatto all'area interessata (che è comunque indicata nelle norme di attuazione con i dati catastali); pertanto si ridefiniscono le scritte e si delimitano le aree che riguardano le prescrizioni puntuali inserite con la Variante.

CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS

SETTORE TUTELA DEL TERRITORIO - UFFICIO CONTROLLO EMISSIONI ED ENERGIA

L'Ufficio non avanza osservazioni e ritiene che la Variante possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

SETTORE RISORSE DEL TERRITORIO - UFFICIO ACQUE

L'Ufficio ritiene che la Variante non debba essere sottoposta alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Gli interventi in Variante sono compatibili con:

- il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po;
- il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e provvedimenti connessi;
- il D. Lgs. 29/12/2003 n. 387 e s.m.i. e il D.M. 10/9/2010, relativi agli impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Nelle norme di attuazione del PRG si inserisce il nuovo articolo 31 quater (Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali) che contiene le condizioni/indicazioni elencate nel parere dell'Ufficio Acque.

DECISIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Si prende atto del parere di compatibilità della Variante con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti sovracomunali approvati, della possibile esclusione dall'assoggettabilità alla VAS, del rispetto delle condizioni di classificazione della Variante come parziale, fatte salve le necessarie valutazioni da effettuare in merito alla compatibilità della variante per le modifiche n. 2, 3 e 5; per quest'ultima anche in merito alla procedura di ridefinizione della perimetrazione del centro abitato. Relativamente alle osservazioni avanzate, le controdeduzioni sopra riportate, con le conseguenti modifiche agli elaborati di Piano, esprimono la compatibilità degli interventi proposti con le disposizioni dell'art. 17, commi 5 e 6, della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta al parere.



Cl: 7.5.1 2024 / 59
N: 10005 / 2025

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI RODELLO: VARIANTE PARZIALE N. 22 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS, ADOTTATA CON DCC N. 30 DEL 04.12.2024 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di RODELLO ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 22 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 30 in data 04.12.2024 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art. 17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Valutazione Ambientale Strategica VAS-Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.
- Allegato F2-Norme 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

ed è finalizzato alle seguenti modifiche del PRG vigente:

- 1) Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato**
La proposta di variante prevede la modifica della Tabella dell'Ambito "NS/VS.5" stralciando mc. 500 dall'incremento volumetrico consentito. Trattasi di edificio sito in Via Tagliata, interno al Centro Abitato, avente destinazione classificata dalle NTA come "sussidiaria alla residenza" (attività di somministrazione alimenti e bevande), la cui area pertinenziale non ha una specifica destinazione terziaria.
- 2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato**
Si prevede, mediante l'inserimento della prescrizione puntuale "PP1" l'assegnazione di 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. Trattasi di edificio sito in Via San Rocco, interno al Centro Abitato, avente destinazione classificata dalle NTA come "sussidiaria alla residenza" (attività commerciale e di somministrazione alimenti e bevande), la cui area pertinenziale non ha una specifica destinazione terziaria.
- 3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale**
Trattasi di una cortina edilizia, all'interno del Centro Abitato in Via San Rocco, posta lungo la strada provinciale SP 32, ed il relativo cortile interno, perimetrati sulla cartografia del PRG vigente con la sigla "PDC conv.1". Si prevede per tale ambito, avente superficie territoriale di mq. 1.098, la modifica della Tabella n. 3 consentendo il mantenimento dell'edificio sull'attuale filo di fabbricazione rispetto alla sede stradale; la possibilità di distacco dell'edificio dalla porzione contigua ormai recuperata, nella zona interessata dall'androne di ingresso; il 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. Si provvede inoltre ad eliminare l'incongruenza relativa alle prescrizioni riguardanti le distanze delle costruzioni dalla sede stradale (m. 6 o m. 10).
- 4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia**
Si prevede l'inserimento della prescrizione puntuale "PP2" che consente di edificare una tettoia ad uso accessorio, da costruirsi in adiacenza al fabbricato residenziale esistente nel Capoluogo in Via della Fontana, all'interno del Centro Abitato.
- 5) Ampliamento di area di centro abitato e costruzione di porticato ed autorimessa**

Si amplia il perimetro del Centro Abitato inserendovi un fabbricato esistente situato in Via San Rocco – Località C.na Pnis, nella zona agricola immediatamente all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato, ed una porzione dell'area di pertinenza. All'edificio si assegna la prescrizione puntuale "PP3" che ammette la costruzione di una superficie coperta aggiuntiva di mq. 80 da destinare ad autorimessa e portico, senza possibilità di trasformazione in residenza.

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

Si prevede l'inserimento della prescrizione puntuale "PP4" sull'area in oggetto che ammette la costruzione di un basso fabbricato, senza possibilità di trasformazione in residenza, di superficie coperta massima di mq. 40. L'area si trova in Via San Lorenzo, all'interno del Centro Abitato.

Modifiche normative:

1NTA) Adeguamento di norma inerente gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale alle disposizioni regionali

Si modifica l'art. 28 delle N.T.A. adeguando tale disposizione all'attuale formulazione dell'art. 17, comma 12, della L.R. 56/1977.

2NTA) 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..

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente alla fase di adozione preliminare e della relativa documentazione di verifica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso.

Tuttavia, considerato che nella descrizione degli interventi previsti si fa riferimento ad aree di centro abitato opportunamente delimitate, si rileva che non risulta chiaro se la relativa perimetrazione sia stata definita ai sensi dell'art. 81 della L.R. 05.12.1977, n. 56 ovvero si riferisca a quella approvata ai sensi del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 con D.G.M. n. 105 del 15/12/1993.

Peraltro nelle Tavole di PRG dette aree risultano individuate con linea nera tratteggiata mentre in Legenda il riferimento "centro abitato" risulta identificato con linea continua.

Pertanto, nel rammentare l'opportunità di individuare in PRG la perimetrazione degli abitati nel rispetto della procedura prevista all'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., ai fini delle verifiche in ordine al rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. (aree interne o contigue a centri o nuclei edificati), si richiede al Comune attenta valutazione in merito, tenuto conto dei chiarimenti forniti e delle indicazioni procedurali per la definizione di centri o nuclei abitati contenute nel Comunicato Assessorile pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 44 del 31.10.2013.

Inoltre, considerata l'ubicazione delle aree oggetto di variante nella *Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato*, si richiama l'attenzione alle indicazioni di Tutela per il Sito Unesco contenute nelle Linee guida approvate con D.G.R. n. 2621 del 21/09/2015.

Nel merito dei singoli interventi previsti in variante riportati nella Relazione illustrativa, dall'esame della documentazione prodotta e tenuto conto delle verifiche effettuate dal Comune, si evidenzia quanto segue:

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

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ricompresa nella Buffer Zone Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte (La Langa del Barolo) e individuata all'interno dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)*.

2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico e ricompresa nella Buffer Zone Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte (La Langa del Barolo).

Fatta salva la verifica in ordine al rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. (aree interne o contigue a centri o nuclei edificati), considerato che l'ampliamento previsto riguarda strutture aventi destinazione non strettamente residenziale ma per attività compatibili in deroga ai parametri dimensionali previsti dal PRG, si ritiene che la modifica proposta potrebbe determinare l'insediamento di attività non del tutto coerenti con il contesto abitativo adiacente.

Si invita pertanto il Comune a valutare attentamente l'esistenza di possibili criticità e, se del caso, individuare la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.

Si osserva, inoltre, che l'incremento di aree a standard pubblici conseguente alla modifica introdotta dovrà essere opportunamente individuato nelle tavole di PRG, nonché debitamente valutato e conteggiato ai fini delle verifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 17, comma 5 lettere c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i..

3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ricompresa nella Buffer Zone Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte (La Langa del Barolo).

Nel richiamare quanto osservato dal competente Settore Viabilità provinciale, si evidenzia che l'incremento di aree a standard pubblici conseguente alla modifica introdotta dovrà essere opportunamente individuato nelle tavole di PRG, nonché debitamente valutato e conteggiato ai fini delle verifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 17, comma 5 lettere c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i..

4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ricompresa nella Buffer Zone Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte (La Langa del Barolo) ed è individuata all'interno dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)*.

5) Ampliamento di area di centro abitato e costruzione di porticato ed autorimessa

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ricompresa nella Buffer Zone Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte (La Langa del Barolo). Inoltre, l'area risulta individuata all'interno dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)* ed è posta in prossimità di crinale collinare secondario individuato dal PPR.

Fatta salva la conformità edilizia del fabbricato insistente sul mappale 547, si rileva che attualmente lo stesso risulta individuato in area agricola di PRG, catastalmente identificato come magazzino/locale di deposito.

Nel richiamare le considerazioni già espresse in merito alla procedura da seguire nella definizione e perimetrazione delle aree di centro abitato, oggetto di specifica normativa (cfr. art. 22 delle NTA), si ritiene che la proposta in variante, comportante modifica alla

perimetrazione di centro abitato, non sia attuabile direttamente con procedura di variante parziale e si invita il Comune, anche in considerazione delle caratteristiche dell'area e delle limitazioni di carattere geologico presenti, ad individuare eventualmente la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.

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

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ricompresa nella Buffer Zone Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte (La Langa del Barolo) ed è individuata all'interno dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)*.

Modifiche normative:

1NTA) Adeguamento di norma inerente gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale alle disposizioni regionali

2NTA) 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.

Si prende atto delle modifiche normative previste.

Settore Viabilità Alba-Mondovì

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, ritiene osservare:

2) L'area identificata con la sigla PP1, prospiciente la SP 32, potrà effettuare l'ampliamento previsto di 500 mc. nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 27 comma 12 della L.R. 56/1977 e s.m.i. L'aumento di volume non potrà essere consentito verso la strada di competenza provinciale. L'aumento di cubatura del locale esistente comporterà quasi sicuramente un aumento dei flussi veicolari in ingresso/uscita dall'area; considerato che sull'area è presente un distributore di carburanti si dovrà porre particolare attenzione ai due flussi di traffico.

3) I fabbricati esistenti sull'area indicata con la sigla PDC conv.1, prospiciente la SP 32, in caso di demolizione e ricostruzione potranno mantenere la nuova costruzione alla distanza di 6,00 mt. calcolata dal confine stradale (art. 3 comma 10 del Codice della Strada) e non dal ciglio. Tale distanza viene accettata in virtù del fatto che quasi tutte le aree riconosciute come "AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO" presentano la medesima distanza dalla strada di competenza provinciale. L'area PDC conv.1, essendo già dotata di accesso dalla SP 32, non potrà usufruire di altri accessi. L'accesso esistente, ai sensi dell'art. 45 comma 5 del Regolamento di Attuazione 495/1992, dovrà arretrare il cancello esistente in modo da consentire un'agevole e sicura manovra in ingresso/uscita dalla sede stradale senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata. A pag. 100 delle N. di A. la scheda dell'area riporta:

"- l'intervento è sottoposto alla cessione sul fronte strada di una striscia di superficie della contigua particella 155, esterna all'ambito ma della stessa proprietà, meglio definita in sede convenzionale, da destinarsi a funzioni pubbliche".

Si puntualizza che la cessione di una striscia di superficie sul fronte strada da adibire a funzioni pubbliche ai fini della sicurezza stradale non potrà essere adibita a zona parcheggio. Inoltre non è chiaro il motivo per cui l'area a servizi pubblici non sia già stata riconosciuta con la variante in oggetto.

I lavori prospicienti la strada di competenza provinciale dovranno ottenere il nulla osta dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

A livello generale si ritiene far notare:

- che le tavole di Piano riportano la delimitazione del centro abitato ma in Legenda non è specificato a quale c.a. si riferiscono, se ai sensi della L.R. 56/1977 s.m.i. oppure ai sensi del Codice della Strada. Le prossime varianti al Piano dovranno riportare tutte e due le limitazioni, altrimenti risulta arduo stabilire le regole da adottare ai sensi del Codice della Strada;
- le aree rientranti nella definizione di "AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO" e anche altre aree oggetto della presente variante non riportano nessun tipo di

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 11 DEL 08/01/2025.
documento firmato digitalmente da Luciano Fantino e stampato il giorno 08/01/2025.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

retinatura (segno/colore grafico) indicante il loro inquadramento; si ritiene, come definito per le altre aree previste in Legenda (Produttive, Verde pubblico/privato, Ambiti residenziali), di definire anche per tali aree una retinatura appropriata.

CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS

Settore Tutela del territorio - Ufficio controllo emissioni ed energia

Le osservazioni del Settore Tutela Territorio si riferiscono ai seguenti comparti ambientali di competenza: inquinamento acustico, scarichi acque reflue, emissioni in atmosfera e inquinamento elettromagnetico.

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, non vi sono osservazioni in merito e, pertanto, si ritiene - per quanto di competenza - che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex Titolo II della Parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Settore Risorse del territorio - Ufficio Acque

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque come esito istruttorio ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto **non debba essere sottoposta** alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione;
- D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i..

Considerato che:

- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;

- quanto sopra evidenziato dagli Uffici costituisce formulazione di osservazioni e contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 08.01.2025, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 09.12.2024, prot. n. 92509;

Rilevato che il presente atto afferisce al Centro di Costo n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 83 comma 3 lett. e) del D.Lgs n. 159/2011, il presente provvedimento non incorre nell'obbligo della documentazione antimafia;

Atteso il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e relativo PTPC;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo Unico degli Enti Locali";

Atteso che sono stati rispettati i termini di conclusione del procedimento;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Visti:

- la LR 56/77 e s.m.i.;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

DETERMINA

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;
- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n. 17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 22" al PRGC del Comune di RODELLO in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;
- **di dare atto** che relativamente alle modifiche previste ai sopracitati punti 2) e 3) occorrerà effettuare le necessarie valutazioni sulla scorta di ulteriori approfondimenti in merito alla compatibilità della variante, al rispetto delle condizioni previste al comma 5, lettere c) e d)

dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. ed al soddisfacimento dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, richiamando le osservazioni puntualmente indicate;

- **di dare atto che** relativamente alla modifica prevista al sopracitato punto 5) occorrerà effettuare ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante ed alla procedura seguita nel ridefinire la perimetrazione di centro abitato, richiamando le osservazioni puntualmente indicate;
- **di dare atto che** relativamente alle modifiche di cui ai restanti punti vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo;
- **di richiamare** le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e del Settore Viabilità quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Tutela del Territorio e dal Settore Risorse del Territorio, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- **di trasmettere** al Comune di RODELLO il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
dott. Luciano Fantino

COMUNE DI RODELLO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G.I. E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS

PARERE/OSSERVAZIONE n°: 2

Ente: A.S.L. CN2 – Azienda Sanitaria Locale di Alba e Bra – Dipartimento di Prevenzione - S.C. Igiene e Sanità Pubblica

Riferimenti cartografici e normativi:

Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:

Rif. Norme di Attuazione:

Contenuto del parere: Si allega il testo integrale del parere.

CONTRODEDUZIONI:

Il Servizio competente rileva che non sono evidenziabili particolari effetti sulla salute delle persone dovuti agli interventi proposti e ritiene che la Variante parziale possa essere esclusa dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica, nell'osservanza delle vigenti disposizioni di carattere igienico-sanitario ed ambientale.

Si conferma, come richiesto nel parere, che gli interventi previsti nella Variante allo strumento urbanistico devono rispettare le specifiche normative di settore in tema di requisiti igienico-sanitari, sicurezza, impianti, acustica, fasce di rispetto, smaltimento dei rifiuti ed acque reflue, ecc., asseverate con dichiarazione del progettista secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

DECISIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Si prende atto della possibile esclusione della Variante dall'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, enunciata nel parere. Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta al parere.



A.S.L. CN2
Azienda Sanitaria Locale
di Alba e Bra

Via Vida, 10 – 12051 ALBA (CN)
Tel +39 0173.316111 Fax +39 0173.316480
e-mail: aslcn2@legalmail.it – www.aslcn2.it

P.I./Cod. Fisc. 02419170044

**DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
S.C. DI IGIENE E SANITA' PUBBLICA**

Direttore: Dr. Salvatore ZITO
Via Vida, 10 – 12051 ALBA (CN)
☎ 0173-316617
e-mail sisp.alba@aslcn2.it

Spett.le Comune di
12050 RODELLO
SEDE

Oggetto: Variante Parziale n. 22 al P.R.G.I. vigente ai sensi art. 17, 5° e 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i. – Procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Parere di competenza.

In relazione alla nota di codesto Ufficio prot. n. 4269 del 9/12/24, pervenuta a questa A.S.L. in data medesima (prot. 0084091.A_AFG),

rilevato che la Variante Parziale in oggetto consiste nelle seguenti modifiche:

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

vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 4.12.2024,

visto il Documento Tecnico di Verifica Preventiva di Assoggettabilità alla V.A.S. a cura del Dr. Giorgio Scazzino – Urbanista – studio in Ceva (CN)

rilevato che non sono evidenziabili, allo stato degli atti, particolari effetti sulla salute delle persone in conseguenza degli interventi prospettati dalla Variante

si ritiene, per quanto di competenza, che la Variante Parziale n. 22 al P.R.G.I. possa essere esclusa dalla Fase di Valutazione Ambientale Strategica, nell'osservanza delle vigenti disposizioni di carattere igienico – sanitario ed ambientale.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Alba, li 24/12/24

**IL DIRETTORE DEL
SERVIZIO DI IGIENE E SANITA' PUBBLICA
Dott. Salvatore ZITO**

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005

Istruzione e redazione del procedimento	T.d.P. Alfredo RUATA
---	----------------------



www.regione.piemonte.it/sanita

COMUNE DI RODELLO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G.I. E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS

PARERE/OSSERVAZIONE n°: 3

Ente: A.R.P.A. - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione – Cuneo.

Riferimenti cartografici e normativi:

Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:

Rif. Norme di Attuazione:

Contenuto del parere: Si allega il testo integrale del parere.

CONTRODEDUZIONI:

Il contributo Arpa rimarca che il territorio comunale di Rodello e dunque le aree oggetto di variante sono ubicate nella Buffer Zone del Sito UNESCO “I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato”, disciplinati dall’art. 33 delle norme di attuazione del PPR e meritevoli di salvaguardia ai sensi dell’art. 135, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

A questo proposito l’articolo 31 ter – Aree del Sito UNESCO de “I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato – delle norme di attuazione del PRG vigente richiama le misure per la protezione delle Buffer Zone definite dalla D.G.R. n. 34-6436 del 30 settembre 2013 all. 2, prescrivendo 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 ed a tal fine gli interventi edilizi che possano interferire con i suddetti obiettivi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Nell’articolo 31ter viene ora citato anche il riferimento alle indicazioni di tutela per il Sito Unesco contenute nelle Linee guida approvate con DGR n. 26-2131 del 21/09/2015.

Il parere rileva inoltre che le modifiche prospettate dalle Variante non determineranno impatti ambientali significativi rispetto alla situazione attuale, tenuto conto che si interviene su edifici esistenti e su ambiti già edificati e pavimentati.

In merito alla raccomandazione di prevedere soluzioni progettuali atte a consentire la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione degli interventi, la riduzione della produzione di rifiuti ed il loro riciclo, va considerato che le normative specifiche di settore (statali e regionali) già prescrivono il rispetto di misure e parametri prestazionali che devono essere applicati agli edifici in tema di risparmio energetico e risparmio idrico e nella gestione dei rifiuti, a cui si aggiungono le disposizioni che vengono ora inserite nel nuovo articolo 31 quater delle norme di attuazione del PRG.

Nelle sue conclusioni il contributo Arpa ritiene che la Variante possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre fa presente che occorre garantire la conformità alla normativa riguardante i materiali estratti come terre e rocce da scavo e la gestione dei materiali con qualifica di rifiuto, nonché la conformità con l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato dal Consiglio Regionale. Anche per tali aspetti si tratta di rispettare le normative specifiche di settore (statali e regionali), a cui si aggiungono le norme di attuazione del PRG inserite nell'art. 31 quater (Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali).

Si ritiene che le controdeduzioni espresse in precedenza rispondano alle osservazioni avanzate nel contributo Arpa.

DECISIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Le conclusioni del parere Arpa ritengono che la Variante possa essere esclusa dall'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta al parere.



A4A9D7E/6524 del 27 gennaio 2025



N. di prot. nell'oggetto del messaggio PEC
Dati di prot. nell'allegato "segnatura. xml"
TRASMISSIONE VIA PEC

Comune di Rodello
Piazza Comunale, n. 6
12050 Rodello (CN)
rodello@legalmail.it

Rif. Vs. prot. n. 4326/2024; prot. Arpa Piemonte n. 112227/2024
DoQui: CN004196/ARPA - B2.04 - Comune di Rodello - H10_2025_00133/ARPA - B2.04 - Variante Parziale 22

OGGETTO: Variante Parziale 22 al P.R.G.C.
Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS secondo l'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto e ai fini di rendere la consulenza ed il supporto tecnico – scientifico di cui alla legge regionale 26 settembre 2016, n. 18 alle Amministrazioni chiamate ad esprimere i previsti atti di assenso in sede di decisione finale, Arpa Piemonte formula le osservazioni di competenza come da relazione allegata alla presente.

Si segnala la necessità di prevedere, in occasione di eventuali future richieste di contributo all'Agenzia scrivente inerenti procedure di VAS di strumenti urbanistici, la trasmissione degli elaborati cartografici anche in formato vettoriale di interscambio shapefile, al fine di consentirne una più immediata consultazione.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

**Il Dirigente Responsabile
della S.S. "Attività di Produzione Sud Ovest"
Dott. Maurizio Batteggazore**

Firmato digitalmente da: Maurizio Batteggazore
Data: 24/01/2025 15:35:04

MLP/MF/mlp/mf

Referenti
Maria Lisa Procopio
e-mail m.procopio@arpa.piemonte.it
Massimiliano Ferrarato
e-mail m.ferrarato@arpa.piemonte.it

Arpa Piemonte
Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017
Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione
Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 - 12100 Cuneo - Tel. 01119680111
dip.cuneo@arpa.piemonte.it - PEC dip.cuneo@pec.arpa.piemonte.it – www.arpa.piemonte.it

Copia conforme all'originale

STRUTTURA COMPLESSA "Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest"
Struttura Semplice H.10.02 "Attività di Produzione Sud Ovest"

CONTRIBUTO TECNICO SCIENTIFICO

Pratica: H10_2025_00133
Risultato atteso: B2.04

Comune di Rodello – Provincia di Cuneo

Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Variante Parziale 22

Consultazione dei soggetti con competenze ambientali

Redazione	Collaboratore tecnico prof.le	Nome: Maria Lisa Procopio
	Collaboratore tecnico prof.le	Nome: Massimiliano Ferrarato
Verifica	IF Valutazioni Ambientali e Bonifiche	Nome: Matteo Baronti
Approvazione	Responsabile S.S. Attività di Produzione	Nome: Maurizio Batteggazzore

1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – fase di verifica di assoggettabilità, relativa alla proposta di Variante Parziale 22 presentata dal Comune di Rodello.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S., Arpa Piemonte si configura, per quanto concerne gli aspetti ambientali di competenza dell'Agenzia, quale supporto tecnico-scientifico all'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

2. Obiettivi della Variante

Per quanto dichiarato, la proposta di Variante Parziale di che trattasi prevede quanto segue:

- **Modifica 1. Stralcio parziale di volume edificabile in area di centro abitato**
Il proprietario dell'immobile in questione 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. Viene pertanto modificata 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.
- **Modifica 2. Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato**
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 somministrazione alimenti e bevande. Il proprietario di un esercizio commerciale esistente 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. Considerato che l'ampliamento massimo ammesso dalle NTA vigenti in termini percentuali (40% della superficie di calpestio esistente) non consentirebbe di disporre della superficie funzionale necessaria 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.
- **Modifica 3. Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale**
A fronte delle condizioni in cui versa l'edificio in questione, il proprietario ritiene 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. Inoltre, tenuto conto che è stata manifestata da parte del proprietario la volontà di intervenire sulla porzione che necessita ancora di recupero edilizio, ferma restando la conferma della possibilità di arretrare l'intero fabbricato rispetto alla S.P. 32, si ritiene opportuno consentire anche una diversa modalità attuativa per la porzione ancora da recuperare, al fine di facilitare l'intervento edilizio.
- **Modifica 4. Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia**
Nel Capoluogo in Via della Fontana, all'interno del Centro Abitato, è individuata un'area su cui insiste un fabbricato residenziale. È pervenuta al Comune la richiesta di edificare una tettoia ad uso accessorio, da costruirsi in adiacenza al fabbricato esistente.
- **Modifica 5. Ampliamento di area di centro abitato e costruzione di porticato ed autorimessa**
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. È 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.
- **Modifica 6. Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino**
In Via San Lorenzo, all'interno del Centro Abitato, è individuata un'area su cui insiste un fabbricato residenziale. È 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.

- **Modifica Normativa n. 1. NTA** - Adeguamento di norma inerente agli ampliamenti in fascia di rispetto stradale alle disposizioni regionali.
- **Modifica Normativa n. 2. NTA** - Applicazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4^o, 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.

3. Valutazione degli impatti potenziali della variante sulla base della documentazione presentata

Si rimarca che il territorio comunale di Rodello e, dunque, le modifiche proposte rientrano all'interno della *Buffer Zone* dei paesaggi inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO "*Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato*", disciplinati dall'art.33 delle NdA del PPR e meritevoli di salvaguardia ai sensi dell'articolo 135, comma 4, lettera d. del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Da quanto desumibile dalla documentazione esaminata, è verosimile che le modifiche prospettate dalla variante in parola non determineranno impatti ambientali significativi rispetto alla situazione attuale, intervenendo su edifici esistenti (modifica di cui al punto 3) e, in generale, interessando ambiti già edificati/pavimentati (ampliamento di cui alla modifica 2, modifica 4, modifiche 5 e 6).

Si evidenzia l'opportunità di prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale¹ che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista dalla normativa vigente.

Nelle operazioni di demolizione dovrà essere verificata preventivamente la presenza di materiali pericolosi, che dovranno essere correttamente smaltite/gestite secondo la normativa vigente.

4. Conclusioni

A seguito dell'analisi della documentazione tecnica in merito alla Variante Parziale in oggetto, si ritiene che la variante in oggetto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto di rilevanza per la Variante in esame, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017² (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto, la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "*Misure per il risparmio idrico*" e l'articolo 27 "*Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne*".

Relativamente alle potenziali interferenze sull'assetto morfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di rischio alluvionale e di pericolosità e dissesto

¹ Si chiede di seguire e di inserire, se non ancora effettuato, nelle NdA di piano le prescrizioni di carattere mitigativo indicate nei contributi emessi in occasione di precedenti varianti al PRGC.

² Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. (17G00135) (GU Serie Generale n.183 del 07-08-2017)

idrogeologico del territorio nonché con i vincoli derivanti dalle diverse classi di rischio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni degli Enti competenti.

Per quanto attiene le possibili implicazioni di carattere sanitario si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.

COMUNE DI RODELLO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G.I. E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS

OSSERVAZIONE n°: 4

Osservante: Barbero Giuseppe – Via Berria 22 - Borgomale

Riferimenti cartografici e normativi:

Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:

Rif. Norme di Attuazione:

Contenuto del parere: Si allega il testo integrale dell'osservazione.

CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione riguarda la modifica inserita nel progetto preliminare della Variante parziale con il n° 4) **Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia.**

Nel progetto preliminare era stata ammessa la costruzione di una tettoia addossata ad un fabbricato residenziale, senza possibilità di trasformazione in residenza, avente superficie coperta di mq. 60 ed altezza di m. 2,50. L'osservazione fa presente che per motivazioni tecniche, dovute al raccordo con i manufatti esistenti, non è possibile rispettare l'altezza di m. 2,50 per la tettoia; inoltre fa richiesta di ulteriori mq. 40 da adibire a basso fabbricato con altezza di m. 2,50.

L'Amministrazione Comunale è favorevole alla richiesta, tenuto conto che sia la tettoia che il basso fabbricato vengono realizzati sul retro dell'edificio residenziale, tra questo ed il muro di contenimento della scarpata a monte, in una posizione non visibile dalla strada pubblica.

Pertanto la richiesta può essere accolta ed una integrazione viene inserita nell'articolo 22 delle norme di attuazione del PRGI, che consente una maggiore altezza della tettoia, in modo da poterla raccordare al manto di copertura del tetto esistente, ed un basso fabbricato con superficie coperta di mq. 40 e altezza massima di m. 2,50.

DECISIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Si propone l'accoglimento dell'osservazione, secondo la formulazione enunciata nelle presenti controdeduzioni.

Comune di RODELLO - CN	
Prot. N.	33
03 GEN 2025	
Ti. UOR	Classe CC 1



Al Sig. Sindaco
del Comune
di Rodello

OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE N. 22

Il sottoscritto BARBERO GIUSEPPE, nato a Borgomale (CN) il 29/12/1955, residente a Borgomale (CN) in via Berria n. 22, codice fiscale BRBGPP55T29B0180, tel. 3395670470, in qualità di Proprietario dei seguenti immobili siti a Rodello in via Fontana n. 18/bis di seguito in elenco:

- terreni censiti al N.C.T. Fg.2 Mapp. 54 ;
DESTINAZIONE URBANISTICA P.R.G.I. VIGENTE: **RESIDENZIALE**
- fabbricati censiti al N.C.E.U. Fg. 2 Mapp. 54 sub. 8-9-10-11-23-24;
DESTINAZIONE URBANISTICA P.R.G.I. VIGENTE: **RESIDENZIALE**

RICHIEDE

che per i suddetti terreni/fabbricati, sia data la possibilità di modificare l'attuale destinazione urbanistica con la seguente nuova destinazione:

SI RICHIEDE UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE COPERTA DISPONIBILE PER LA REALIZZAZIONE DI :

- ~~UNA TETTOIA/PORFICATO ADDOSSATA AL FABBRICATO SUL LATO NORD DI CIRCA 60 mq CON ALTEZZA COME INDICATO NELLA SEZIONE DI DETTAGLIO ALLEGATA ALLA PRESENTE (l'altezza di 2,50 non è applicabile in quanto l'appoggio sul muro esistente sarebbe all'altezza delle finestre esistenti, pertanto, tecnicamente non è realizzabile, è necessario poter realizzare questa copertura ad un'altezza maggiore)~~
- ~~UN BASSO FABBRICATO DI CIRCA 40 mq CON ALTEZZA MASSIMA 2,50 m~~

Pertanto, rispetto alla prescrizione puntuale PP2 si richiede gentilmente che vengano concessi altri 40 mq per il basso fabbricato e che i 60 mq concessi per il porticato possano essere realizzati con le altezze indicate negli elaborati grafici allegati.

Allegati:
Estratto Catastale
Elaborati Grafici di dettaglio

Rodello, li 24/12/2024

in fede

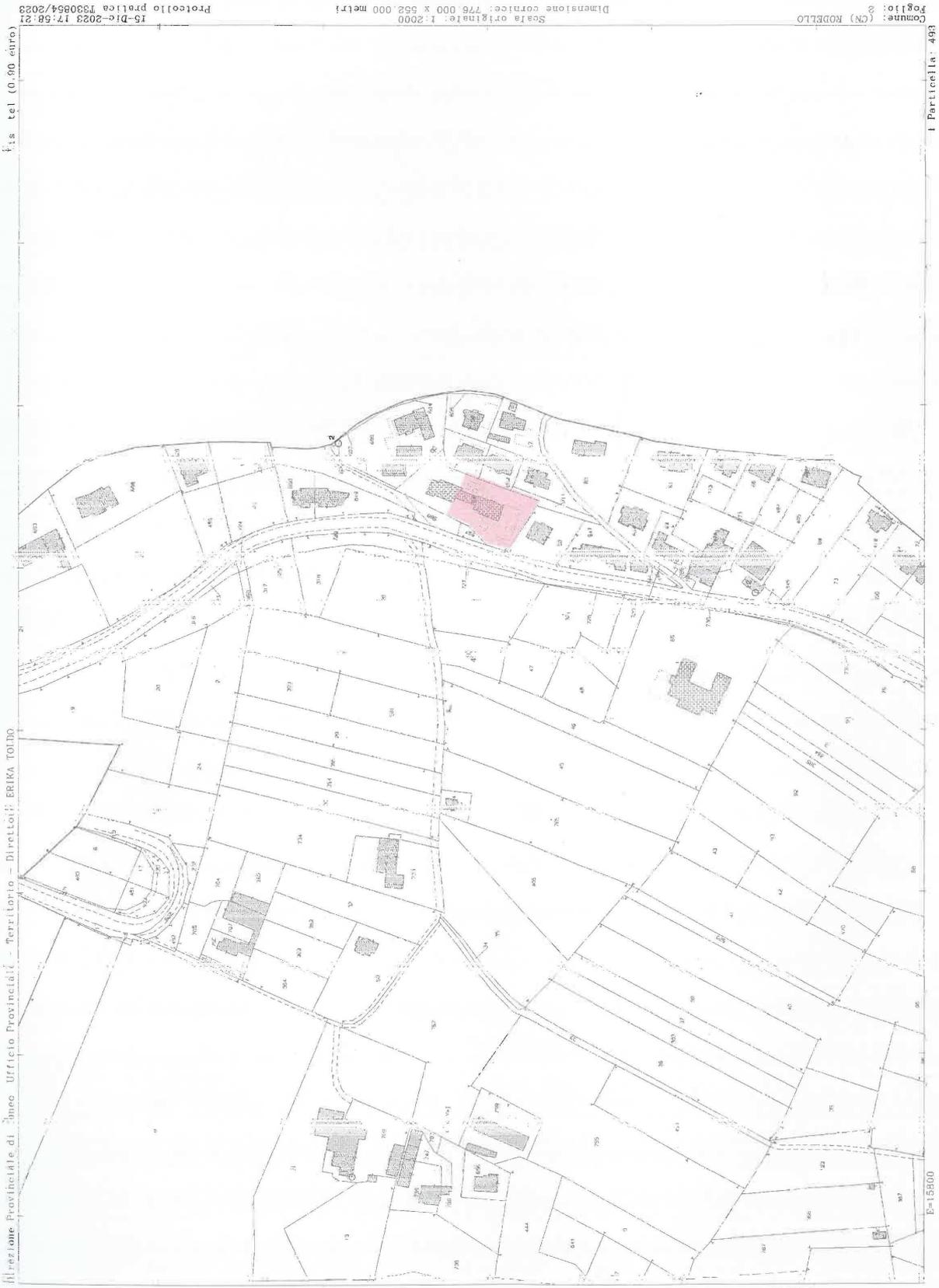


fig. tel (0,90 euro)

Direzione Provinciale di Ineeo Ufficio Provinciale di Territorio - Direttori: ERIKA TOLDO

Comune: (CN) RODELLO
Foglio: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776,000 x 552,000 metri
15-Dic-2023 17:58:21
Protezione pubblica P330854/2023

I Particella: 493

E=15300

N=10700

