

# COMUNE DI RODDI

## Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico Comunale  
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

### VARIANTE PARZIALE N. 6 comma 7, Art. 17 L.R. 56/77 e ss. mm. e ii.

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### STRALCIO NTA oggetto di variante

Progetto preliminare adottato con D.C.C. n. .... del .....

Progetto definitivo approvato con D.C.C. n. .... del .....

I REDATTORI (Arch. Teobaldo Eirale) (Arch. Giorgio Soria) (Dott. Riccardo Borello)	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (Dott. Riccardo Borello)	IL SINDACO (Rag. Roberto Giacosa)	IL SEGRETARIO COMUNALE (Dott. Giovanni Viglino)

Relazione illustrativa, stralcio NTA – variante parziale n. 6, art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e smi.

- Premessa pag. 3
- Oggetto e motivazioni della variante parziale pag. 5
- Stralcio NTA oggetto di variante pag. 7
- Valutazione Ambientale Strategica pag. 20
- Allegati di variante pag. 22

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PARZIALE N. 6**  
**– ai sensi art. 17 comma 7 L.R. 56/77 smi –**

**PREMESSA**

Comune di Roddi – strumentazione urbanistica di carattere generale vigente:  
Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 30-13424 del 01.03.2010 (allegata alla presente), pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 10 del 11.03.2010;

oggetto delle seguenti modifiche:

- Variante comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 14/2010;
- Variante comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 23/2010;
- Variante Parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 06 del 11.03.2011;
- Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 61 del 28.12.2011;
- Variante Parziale n. 3 approvata con D C.C. n. 33 del 26.07.2012;
- Variante Parziale n. 4 approvata con D C.C. n. 02 del 21.02.2013;
- Variante Parziale n. 5 approvata con D C.C. n. 26 del 07.05.2013;

L'Amministrazione comunale di Roddi ha incaricato il sottoscritto Arch. Teobaldo Eirale con studio in Alba, P.zza Savona n. 10, con Delibera di G.M. n. 88 del 20.10.2014, per la redazione del progetto di Variante Parziale n. 6, ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 ed s.m.i. con lo scopo di:

1. Estendere l'area 03REA04 alla zona pertinenziale (cortile ed autorimessa) di un edificio esistente in Loc. Roccabella al fine di aggiornare la situazione urbanistica del sito;
2. Modificare la conformazione del lotto di completamento denominato 05RCA06 in Loc. Elia, a parità di superficie, al fine di promuoverne una più ordinata edificazione;
3. Individuare un'area attualmente occupata da un impianto di telecomunicazioni sito in Loc. Ravinali al fine di aggiornare la cartografia di piano e per consentirne l'eventuale riutilizzo a scopo edificatorio agricolo (ricovero attrezzi/scorte) a seguito di un'eventuale rilocalizzazione e/o dismissione dello stesso.
4. Modificare la normativa di riferimento delle aree FA (art. 36), con particolare riguardo alle aree FA.G ed FA.P, al fine di precisare le pertinenze ammesse, oltre ai bassi fabbricati, come già previsto ai punti I5-C2 dell'art. 36 delle NTA vigenti, per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PRG, in particolare impianti privati per il gioco e lo sport, vasche interrato di raccolta acque meteoriche, nonché di elementi di arredo.

La Variante Parziale in questione deve essere sottoposta a procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 8 dell'Art. 17 e dell'art. 3 bis della L.R. 56/77 e smi.

I riferimenti normativi della procedura derivano dall'applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/98, dal D.Lgs. 152/2006 e smi, dalla L.R. n. 56/77 e smi, (in particolare come modificata dalla L.R. 03/2013) e dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008.

Qualora il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. di cui sopra dia esito negativo il Consiglio Comunale potrà procedere all'adozione del progetto preliminare. Dopo l'adozione lo stesso sarà depositato presso la segreteria comunale e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio on-line per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque potrà prenderne visione; dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione chiunque potrà presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante.

La delibera di adozione e gli atti saranno contestualmente inviati alla Provincia di Cuneo che entro 45 giorni dalla ricezione potrà pronunciarsi in merito alla condizioni di classificazione come parziale della presente variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o i progetti sovracomunali approvati; la pronuncia medesima si intende positiva se essa non interviene entro il termine predetto;

La modifica proposta è classificata Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i in quanto le modifiche introdotte:

- non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione (in allegato alla presente relazione 30 – 13424 del 01.03.2010 di approvazione PRG vigente);
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- 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;
- 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 previsti dalla presente legge;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- 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 6 per cento;
- 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;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

La variante rispetta i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e ad eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, come di seguito evidenziato nei prospetti relativi agli oggetti di variante interessati da tali verifiche.

## OGGETTI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 6

La variante parziale n. 6 in questione ha lo scopo di modificare ed integrare gli elaborati grafici e tecnici del P.R.G.C. di Roddi, nello specifico le variazioni apportate sono riassunte e motivate come segue:

- **Estensione area 03REA04**. E' previsto un modesto ampliamento di tale ambito per delimitare all'interno dello stesso l'area pertinenziale (cortile ed autorimessa) di un edificio esistente in Loc. Roccabella; la modifica cartografica è indispensabile per aggiornare la situazione urbanistica del sito al fine di eliminare il vincolo di tutela della vite da un'area in realtà già edificata;
- **Modifica lotto di completamento 05RCA06**. La variante prevede la modifica della conformazione del lotto di completamento sito in Loc. Elia al fine di promuoverne una più ordinata edificazione, in linea con la nuova fascia verde FA.G avente funzione di filtro e di mitigazione dell'impatto paesaggistico;
- **Individuazione area impianti 05SG01**. E' prevista l'individuazione di un'area attualmente occupata da un impianto di telecomunicazioni, in Loc. Ravinali, al fine di aggiornare la cartografia di piano e per consentirne l'eventuale riutilizzo a scopo edificatorio agricolo (ricovero attrezzi/scorte) a seguito di un'eventuale rilocalizzazione e/o dismissione dello stesso. In normativa vengono precisate le condizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare in caso di nuova edificazione;
- **Modifica normativa aree FA**. La variante prevede una parziale modifica dell'art. 36 delle NTA, con particolare riferimento agli ambiti FA.G. ed FA.P. In tali zone le norme consentono la realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali (punti I5-C2, art. 36 delle NTA) per il deposito degli attrezzi agricoli; la nuova norma prevede di precisare le pertinenze ammesse, per i soli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PRG, con particolare riferimento agli impianti privati per il gioco e lo sport, alle vasche interrato per la raccolta delle acque meteoriche, agli elementi di arredo e alla sistemazione giardini.

Le aree FA.G ed FA.P, infatti, interessano in alcuni casi cortili, giardini ed appezzamenti pertinenziali di edifici esistenti. Al fine di consentire un utilizzo congruo di tali porzioni da parte dei residenti, si ritiene utile prevedere la possibilità di realizzare all'interno delle stesse tutte quelle opere di limitata entità che per definizione sono pertinenti ad una funzione abitativa, quali piscine private, vasche, strade private, pavimentazione cortili, arredo e sistemazione aree verdi con spazi attrezzati (terrazzamenti, barbecue, solarium). Al fine di evitare un utilizzo improprio della norma e di pregiudicarne la funzione di tutela del paesaggio, si concedono le possibilità di cui sopra alle sole aree pertinenziali (individuate anche catastalmente) con il limite massimo di operabilità in un raggio definito di 25 mt. da fabbricati esistenti.

Il presente progetto di Variante Parziale n. 6 al P.R.G.C., comprende la modifica di:

- Tavola di Piano n. 4 scala 1:5000 – Assetto Generale – Carta di Sintesi;
- Tavola di Piano n. 7.1 scala 1:2000 – Sviluppo del Piano – Capoluogo;
- Tavola di Piano n. 7.3 scala 1:2000 – Sviluppo del Piano – Loc. Ravinali - Elia;
- Elaborato di Piano n. 9.1 - Norme di Attuazione;

**Cartografia di piano:** le modifiche apportate agli elaborati grafici si evidenziano nella Tavole di Piano nn. 4 – 7.1 – 7.3

**Norme di piano:** le modifiche apportate alle norme di attuazione si evidenziano qui di seguito nello stralcio NTA.

In carattere **nero grassetto** le modifiche introdotte, in carattere ~~barrato~~ le parti di norme stralciate.

## STRALCIO NTA OGGETTO DI VARIANTE

La presente variante parziale apporta le seguenti modeste modifiche normative.

### Articoli normativi attualmente vigenti:

#### Art. 36 Norme per aree funzionali ambientali:

- di tutela per interesse storico monumentale
- di tutela per interesse archeologico  
pregio paesistico, naturalistico e collinare
- per ambiti urbani e pedonali
- per vigneti
- giardini e verde privato

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

#### 2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, per verde privato o parco pubblico, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

FA.T: di tutela per interesse storico monumentale

FA.A: di tutela per interesse archeologico;

FA.P: per pregio paesistico, naturalistico

FA.V: tutela zone dedicate alla coltivazione della vite e ambiti limitrofi;

FA.G: giardini e verde privato;

FA.N: tutela naturalistica collinare;

#### 2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

FA.T: r: residenza esistente;

sc: servizi di interesse comune;

sv: servizi per verde pubblico;

h: attività di giardinaggio per parco.

FA.A: si: attività archeologiche, scientifiche e didattiche; attività agricola forestale di tutela;

FA.P: h: attività agricola che non modifichi lo stato dei luoghi;

FA.N: h : attività agricola e forestale di tutela;

FA.V: si: attività agricola per la coltivazione della vite;

FA.G: h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate.

## D2 - Sono considerate compatibili:

FA.T: si: servizi per l'istruzione;

td: attività direzionali;

tr tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali.

tc: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;

r : residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.

FA.A FA.G. attività esistenti;

FA.P FA.N: sv: servizi per verde pubblico

sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa

r: residenza esistente.

## 2.2. Tipologia di intervento. I

### I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale.  
Demolizione escluso FA.T., FA.A.

I2 – Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, (Castello) possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro, per gli edifici di valore storico artistico, o anche di risanamento conservativo, per gli edifici di valore ambientale documentario, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

I3 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.

Nelle aree boscate e fluviali sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.

Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

I4 - Nelle aree FA.V è consentita la costruzione di bassi fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli, uno per ogni azienda agricola esistente e soltanto per comprovate esigenze correlate all'attività dell'azienda stessa, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 10; rapporto di copertura 1% riferito al lotto di proprietà; dovranno inoltre essere realizzati in muratura con mattoni a vista o intonacata e tinteggiata con tinta tenue, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, copertura alla piemontese a due falde con struttura in legno e manto in coppi "vecchi" o "antichizzati" ed infissi in legno.

I5 – Per i fabbricati esistenti nelle aree FA.P ed FA.N vale la stessa normativa prevista per gli stessi nelle zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito. Nelle aree collinari e fluviali naturalistiche sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili. Nelle aree FA.P è consentita la costruzione di bassi fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli, uno per ogni azienda agricola esistente e soltanto per comprovate esigenze correlate all'attività dell'azienda stessa, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 10; rapporto di copertura 1% riferito al lotto di proprietà; dovranno inoltre essere realizzati in muratura con mattoni a vista o intonacata e tinteggiata con tinta tenue, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, copertura alla piemontese a due falde con struttura in legno e manto in coppi "vecchi" o "antichizzati" ed infissi in legno.

I6. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.

I7 - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

I8 – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal



fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, in riferimento e per gli effetti di cui all'articolo 146, comma 1, lett. g) D.Lgs. 42/04.

Per tali effetti, in riferimento alla L.R. 45/89, art.1 comma 2, e per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo:

✓ sono considerati "bosco":

"i terreni coperti da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area di insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50% nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arborea od arbustiva per cause naturali o per intervento antropico.;" Sono altresì assimilati a boschi i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, di qualità dell'aria, di salvaguardia del patrimonio idrico, di conservazione della biodiversità, di protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale."

✓ non sono considerati "bosco":

"gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini più vicini; i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualità di coltivazione; i giardini ed i parchi urbani; le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1.600 metri, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d'insidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali."

I9 - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

### 2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – Nelle aree FA.V ed FA.P è ammessa la costruzione di bassi fabbricati nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti punti I4 ed I5. Nelle aree FA.G di verde privato è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 15; rapporto di copertura 1,5%; essi dovranno essere in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.

### 2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

#### 2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: monumentali per usi abitativi, sociali plurifunzionali e per servizi; esistenti, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso in atto; esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune; agli usi di giardino e di parco urbano.

Q4 - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q5 - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

#### 2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q6 - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4.2. dell'art. 21, dal punto Q3 al punto Q21, delle presenti norme.

Q7 - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

Q8 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

Q9 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.

Q10 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

Q11 - Le recinzioni ammesse nelle aree inedificate sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.

### 3. Condizioni.

3.1. Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q3, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

3.2. - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

### 4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati al punto 1, ecologica di cui al punto 2.1. e funzionali di cui al punto 3 dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

## Art. 38 Norme per le aree per

### Attrezzature tecnologiche e per Servizi di interesse generale

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

#### 2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche e private di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

#### 2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;

s : servizi di interesse locale.

D2 - Sono considerate compatibili:

r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività;

D3 - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purché tra quelle ammesse.

#### 2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

#### 2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

a) densità fondiaria: mc/mq 1,00

b) rapporto di copertura: 60%

c) altezza massima di edificazione: m. 8,00

d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.

e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

#### 2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

#### 2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

Q3 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq.150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate;

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

### 3. Condizioni.

3.1. L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

3.2. La realizzazione di servizi pubblici da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

### 4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 2.1., 2.2., 3.1., 3.2. dell'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.

## Articoli normativi modificati:

In carattere **nero grassetto** le modifiche introdotte, in carattere ~~barrato~~ le parti di norme stralciate dalla Variante Parziale in questione.

### Art. 36 Norme per aree funzionali ambientali:

- di tutela per interesse storico monumentale
- di tutela per interesse archeologico  
pregio paesistico, naturalistico e collinare
- per ambiti urbani e pedonali
- per vigneti
- giardini e verde privato

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

#### 2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, per verde privato o parco pubblico, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

**FA.T:** di tutela per interesse storico monumentale

**FA.A:** di tutela per interesse archeologico;

**FA.P:** per pregio paesistico, naturalistico

**FA.V:** tutela zone dedicate alla coltivazione della vite e ambiti limitrofi;

**FA.G:** giardini e verde privato;

**FA.N:** tutela naturalistica collinare;

#### 2.1. Destinazione d'uso. D

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

FA.T: r: residenza esistente;

sc: servizi di interesse comune;

sv: servizi per verde pubblico;

h: attività di giardinaggio per parco.

FA.A: si: attività archeologiche, scientifiche e didattiche; attività agricola forestale di tutela;

FA.P: h: attività; agricola che non modifichi lo stato dei luoghi;

FA.N: h : attività agricola e forestale di tutela;

FA.V: si: attività agricola per la coltivazione della vite;

FA.G: h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate.

**D2** - Sono considerate compatibili:

FA.T: si: servizi per l'istruzione;

td: attività direzionali;

tr tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali.

tc: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;

r : residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.

FA.A FA.G. attività esistenti;

FA.P FA.N: sv: servizi per verde pubblico

sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa

r: residenza esistente.

## 2.2. Tipologia di intervento. I

- I1 - Gli interventi avranno carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale.  
Demolizione escluso FA.T., FA.A.
- I2 - Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, (Castello) possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro, per gli edifici di valore storico artistico, o anche di risanamento conservativo, per gli edifici di valore ambientale documentario, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.
- I3 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.  
Nelle aree boscate e fluviali sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.  
Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.
- I4 - Nelle aree FA.V è consentita la costruzione di bassi fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli, uno per ogni azienda agricola esistente e soltanto per comprovate esigenze correlate all'attività dell'azienda stessa, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 10; rapporto di copertura 1% riferito al lotto di proprietà; dovranno inoltre essere realizzati in muratura con mattoni a vista o intonacata e tinteggiata con tinta tenue, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, copertura alla piemontese a due falde con struttura in legno e manto in coppi "vecchi" o "antichizzati" ed infissi in legno.
- I5 - Per i fabbricati esistenti nelle aree FA.P ed FA.N vale la stessa normativa prevista per gli stessi nelle zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito. Nelle aree collinari e fluviali naturalistiche sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili. ~~Nelle aree FA.P è consentita la costruzione di bassi fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli, uno per ogni azienda agricola esistente e soltanto per comprovate esigenze correlate all'attività dell'azienda stessa, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 10; rapporto di copertura 1% riferito al lotto di proprietà; dovranno inoltre essere realizzati in muratura con mattoni a vista o intonacata e tinteggiata con tinta tenue, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, copertura alla piemontese a due falde con struttura in legno e manto in coppi "vecchi" o "antichizzati" ed infissi in legno.~~ **Nelle aree FA.P ed FA.G è consentita la costruzione di bassi fabbricati ed opere di natura pertinenziale in conformità a quanto stabilito al comma C2.**
- I6. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.
- I7 - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.
- I8 - Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal

fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, in riferimento e per gli effetti di cui all'articolo 146, comma 1, lett. g) D.Lgs. 42/04.

Per tali effetti, in riferimento alla L.R. 45/89, art.1 comma 2, e per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo:

✓ sono considerati "bosco":

"i terreni coperti da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area di insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50% nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arborea od arbustiva per cause naturali o per intervento antropico.;" Sono altresì assimilati a boschi i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, di qualità dell'aria, di salvaguardia del patrimonio idrico, di conservazione della biodiversità, di protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale."

✓ non sono considerati "bosco":

"gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini più vicini; i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualità di coltivazione; i giardini ed i parchi urbani; le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1.600 metri, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d'insidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali."

I9 - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

### 2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

**C2 – Nelle aree FA.V ed FA.P è ammessa la costruzione di bassi fabbricati nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti punti I4 ed I5. Nelle aree FA.V è ammessa la costruzione di bassi fabbricati nel rispetto di quanto prescritto al precedente punto I4. Nelle aree FA.P è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli, uno per ogni azienda agricola esistente e soltanto per comprovate esigenze correlate all'attività dell'azienda stessa, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 10; rapporto di copertura 1% riferito al lotto di proprietà; dovranno inoltre essere realizzati in muratura con mattoni a vista o intonacata e tinteggiata con tinta tenue, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, copertura alla piemontese a due falde con struttura in legno e manto in coppi "vecchi" o "antichizzati" ed infissi in legno. Nelle aree FA.G di verde privato è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 15; rapporto di copertura 1,5%; essi dovranno essere in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.-Nelle aree pertinenziali di edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del PRG vigente, che ricadono in ambiti FA.P e FA.G, con un raggio di operabilità massimo di 25 mt. dal fabbricato principale, sono altresì ammesse opere minori pertinenti alla funzione abitativa in atto, quali impianti privati per il gioco e lo sport, vasche interrate di raccolta acque meteoriche, strade private di accesso, pavimentazione cortili, opere di arredo e sistemazione giardini con spazi attrezzati (terrazzamenti, barbecue, solarium).**

### 2.4. Assetto qualitativo. Q



Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

#### 2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: monumentali per usi abitativi, sociali plurifunzionali e per servizi; esistenti, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso in atto; esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune; agli usi di giardino e di parco urbano.

Q4 - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q5 - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

#### 2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q6 - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4.2. dell'art. 21, dal punto Q3 al punto Q21, delle presenti norme.

Q7 - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

Q8 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

Q9 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.

Q10 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

Q11 - Le recinzioni ammesse nelle aree inedificate sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.

### 3. Condizioni.

3.1. Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q3, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

3.2. - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

### 4. Vincoli.



4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati al punto 1, ecologica di cui al punto 2.1. e funzionali di cui al punto 3 dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

## Art. 38 Norme per le aree per

### Attrezzature tecnologiche e per Servizi di interesse generale

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

#### 2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche e private di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

#### 2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;

s : servizi di interesse locale.

D2 - Sono considerate compatibili:

r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività;

D3 - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purché tra quelle ammesse.

#### 2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

**I2 – In ambito 05SG01, in caso di rilocalizzazione dell'impianto di telecomunicazioni esistente, è consentito l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione di ricovero attrezzi agricoli.**

#### 2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

a) densità fondiaria: mc/mq 1,00

b) rapporto di copertura: 60%

c) altezza massima di edificazione: m. 8,00

d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.

e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

**C3 – Ambito 05SG01, nuova costruzione ricovero attrezzi agricoli in conformità ai seguenti parametri:**

- b) rapporto di copertura: 50%;**
- c) altezza massima di edificazione: m. 3,50 alla gronda;**
- d) distanze dai confini: m. 5,00;**
- e) distanza dalla strada: m. 10,00.**

#### 2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

##### 2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

Q3 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq.150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate;

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

**Q5 – In ambito 05SG01 in caso di rilocalizzazione dell'impianto di telecomunicazioni esistente, è consentito l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione di ricovero attrezzi agricoli con tipologia e materiali ricorrenti, copertura a falde con manto in coppi antichizzati, tinteggiatura con colori tenui, previo parere della CLP.**

#### 3. Condizioni.

3.1. L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

3.2. La realizzazione di servizi pubblici da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

#### 4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 2.1., 2.2., 3.1., 3.2. dell'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

– ai sensi D.Lgs. 152/06, D.Lgs. 04/08 e D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931 –

La Variante Parziale in questione è stata sottoposta a procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 8 dell'Art. 17 e dell'art. 3 bis della L.R. 56/77 e smi.

I riferimenti normativi della procedura derivano dall'applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/98, dal D.Lgs. 152/2006 e smi, dalla L.R. n. 56/77 e smi, (in particolare come modificata dalla L.R. 03/2013) e dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008.

La procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica si è conclusa con la dichiarazione di non assoggettabilità, come da valutazioni conclusive espresse nella Relazione dell'Organo Tecnico Comunale, a firma del Geom. Marco Taretto, depositata in comune in data 23.04.2015 al prot. n. 1483.

Con riferimento alle prescrizioni contenute nella Relazione dell'Organo Tecnico Comunale e nei pareri/contributi rilasciati dagli enti con competenza ambientale si fa presente quanto segue:

1. si prende atto di quanto contenuto nel parere espresso dalla Provincia di Cuneo con nota pervenuta al Comune in data 20.03.2015 al prot. n. 1059; in considerazione di quanto osservato dall'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo in merito alla proposta n. 4 si chiarisce che la norma introdotta all'art. 36 e riferita alle aree FA.G e FA.P non modifica l'impianto strutturale del piano vigente, non incrementa la capacità insediativa prevista e non può essere considerata generalizzata in quanto l'operatività della stessa è limitata e vincolata alle aree "pertinenziali" di edifici esistenti e ad un raggio massimo di operabilità di 25 mt. dagli stessi; inoltre le opere minori ammesse sono tutte riconducibili ad una edificazione di pertinenza ad una funzione abitativa: impianti privati per il gioco e lo sport, vasche interrato di raccolta acque meteoriche, strade private di accesso, pavimentazione cortili, opere di arredo e sistemazione giardini con spazi attrezzati (terrazzamenti, barbecue, solarium);
2. con riferimento a quanto contenuto nel parere espresso dall'ARPA di Cuneo con nota pervenuta al Comune in data 20.03.2015 al prot. n. 1049;

Si prende atto inoltre di quanto raccomandato in merito a :

- o contestualizzare meglio le casistiche in cui l'autorizzazione alla costruzione di impianti privati per il gioco e lo sport, di vasche interrato di raccolta acque meteoriche, nonché di elementi di arredo, nelle aree pertinenziali degli edifici residenziali esistenti nelle aree FA.G e FA.P può avvenire senza particolari rilevanze ambientali , in modo da limitare già preventivamente nuove occupazioni di suolo in modo generalizzato e quindi potenzialmente impattante ;
- o migliore definizione di indici, o superfici copribili massime, tipologie costruttive per l'eventuale utilizzo dell'area a scopo edificatorio agricolo , oggetto della proposta di modifica 03 ;
- o prevedere un corretto inserimento dell'area 05RCA06 nel contesto paesaggistico prevedendo una fascia filtro vegetazionale di adeguate altezze e composizioni su tutti i lati contigui con le aree agricole e visibili dalla viabilità e punti fruizione delle aree adiacenti ;
- o previsione di accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili per gli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti ;
- o riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti prediligendo pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

In merito al primo punto si evidenzia che le casistiche di applicazione sono state definite in sede normativa in quanto l'operatività della norma è limitata e vincolata alle

aree “pertinenziali” di edifici esistenti e ad un raggio massimo di operabilità di 25 mt. dagli edifici esistenti alla data di approvazione del piano.

Al fine di recepire quanto raccomandato al precedente punto 2 sono stati introdotti due specifici commi (C3 e Q5) all’art. 38 delle NTA che definiscono i parametri edilizi, urbanistici e tipologici da rispettare per l’edificazione agricola prevista in ambito 05SG01 in caso di rilocalizzazione dell’impianto di telecomunicazioni esistente;

Riguardo alla raccomandazione del punto 3 si evidenzia come sia già stata cartografata un’area verde FA.G destinata alla piantumazione in ambito 05RCA06 avente funzione di filtro e di mitigazione dell’impatto paesaggistico.

Con riferimento ai punti 4 e 5 si prende atto di quanto ivi contenuto e si fa presente che sarà cura degli uffici preposti la verifica del rispetto della normativa vigente in materia di rendimento energetico nell’edilizia negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia.

3. con riferimento al parere espresso dall’ASL CN2 Alba-Bra con nota pervenuta al Comune in data 09.03.2015 al prot. n. 859 si prende atto di quanto ivi contenuto specificando che lo stesso non rileva specifiche criticità in ordine alla materia di competenza.

## ALLEGATI

Costituiscono allegati al presente progetto di Variante Parziale, ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e ss. mm. e ii., i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa – stralcio NTA oggetto di variante;
- Fascicolo stralcio Elaborati di P.R.G.C. oggetto di variante;
- Tavola di Piano n. 4 scala 1:5000 – Assetto Generale – Carta di Sintesi;
- Tavola di Piano n. 7.1 scala 1:2000 – Sviluppo del Piano – Capoluogo;
- Tavola di Piano n. 7.3 scala 1:2000 – Sviluppo del Piano – Loc. Ravinali – Elia.

Roddi, lì Maggio 2015

I progettisti:

(Arch. Teobaldo Eirale)

Ufficio Tecnico Comunale:

Arch. Giorgio Soria

Dott. Riccardo Borello

Allegato al presente documento di relazione:

- copia D.G.R. 30 – 13424 del 01.03.2010 di approvazione PRG vigente

 REGIONE  
PIEMONTE  
**GIUNTA REGIONALE**

Verbale n. 356

Adunanza 1 marzo 2010

L'anno duemiladieci il giorno 1 del mese di marzo alle ore 09:00 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Mercedes BRESSO Presidente, Paolo PEVERARO Vicepresidente e degli Assessori Andrea BAIRATI, Daniele Gaetano BORIOLI, Sergio CONTI, Nicola DE RUGGIERO, Sergio DEORSOLA, Giuliana MANICA, Teresa Angela MIGLIASSO, Giovanni OLIVA, Giovanna PENTENERO, Luigi RICCA, Giacomino TARICCO, Eleonora ARTESIO, con l'assistenza di Guido ODICINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti il Vicepresidente PEVERARO e l' Assessore ARTESIO

(Omissis)

**D.G.R. n. 30 - 13424**

OGGETTO:

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di RODDI (CN). Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale. Approvazione.

A relazione dell' Assessore CONTI:

Premesso che il Comune di Roddi, già dotato di uno Strumento Urbanistico Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 59-00479 in data 1.10.1985, espletate le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., adottava nella stesura definitiva, con deliberazione consiliare n. 3 in data 15.2.2008, rettificata in data 28.3.2008 con deliberazione consiliare n. 4, entrambe esecutive ai sensi di legge, il Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

costatato che:

- la Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, con relazione in data 22.1.2009, ha ritenuto necessario il rinvio del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roddi, affinché l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse ad apportare una serie di modifiche alle scelte progettuali originariamente effettuate, nel rispetto delle procedure fissate dal 13° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;
- l'Assessore Regionale alle Politiche Territoriali, con conseguente nota n. 5379/DB08.17 Ppu in data 16.2.2009 ha provveduto a trasmettere al Comune di Roddi il relativo parere della Direzione Regionale in data 22.1.2009, specificando nel contempo i tempi per le controdeduzioni ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

considerato che il Comune di Roddi, con deliberazione consiliare n. 12 in data 25.5.2009, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale, predisponendo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata;

tenuto conto dei pareri espressi dall'ARPA, in data 18.1.2010 con nota n. 4704, dalla

SETTORE ATTIVITA' DI SUPPORTO AL PROCESSO DI  
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - DB0817  
Il Dirigente Responsabile

Direzione Regionale OO.PP. con prot. n. 91711/DB1410 in data 11.12.2009 e dal Settore Pianificazione Difesa del Suolo-Dighe della stessa Direzione OO.PP. con nota prot. n. 86652/DB1402 in data 20.11.2009;

dato atto che sulla base del precedente richiamato parere della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, in data 22.1.2009, nonché delle definitive valutazioni espresse dal Responsabile del Settore della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, territorialmente competente, con relazione in data 8.2.2010, si ritiene meritevole di approvazione il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roddi, adottato e successivamente rettificato e modificato con deliberazioni consiliari n. 3 in data 15.2.2008, n. 4 in data 28.3.2008 e n. 12 in data 25.5.2009, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, dell'ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 8.2.2010, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, finalizzate a puntualizzare ed adeguare la cartografia e l'articolato normativo del "Nuovo Piano Regolatore Generale" in argomento a disposizioni di legge vigenti, migliorandone la prescrittività e per la tutela del territorio;

vista la Certificazione sottoscritta dal Sindaco, dal Responsabile del Procedimento e dal Segretario Comunale di Roddi in data 14.4.2008, attestante l'iter di formazione del Nuovo Piano Regolatore Generale;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la documentazione relativa allo Strumento Urbanistico Generale in argomento che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 3 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

#### ART. 1

Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roddi, in provincia di Cuneo, adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n. 3 in data 15.2.2008, n. 4 in data 28.3.2008 e n. 12 in data 25.5.2009, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, dell'ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 8.2.2010, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

#### ART. 2

Con la presente approvazione il Nuovo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Roddi (CN) – introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - si ritiene aggiornato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

#### ART. 3

La documentazione costituente, nella forma definitiva, il Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Roddi, debitamente vistata, si compone di:

#### Atti Amministrativi

di adozione e successive modificazioni del nuovo P.R.G.C. in argomento





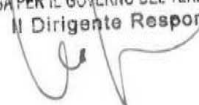
- D.C. n. 3 in data 15.02.2008, esecutiva ai sensi di legge
- D.C. n. 4 in data 28.03.2008, esecutiva ai sensi di legge
- D.C. n. 12 in data 25.05.2009, esecutiva ai sensi di legge

#### Elaborati Tecnici

- Elab. 1 Relazione – Verifica di Compatibilità Ambientale L.R. 40/98
- Tav. 2 Insieme territoriale e confini amministrativi, in scala 1:25000
- Tav. 3 Uso del suolo, in scala 1:10000
- Tav. 4 Assetto generale – Carta di sintesi, in scala 1:5000
- Tav. 5 Addensamenti e Localizzazioni di carattere commerciale, in scala 1:5000
- Tav. 6 Proprietà comunali e usi civici, in scala 1:5000
- Tav. 6.2 Infrastrutture a rete, in scala 1:5000
- Tav. 7.1 Sviluppo del piano – Capoluogo, in scala 1:2000
- Tav. 7.2 Sviluppo del piano – Località Toetto, in scala 1:2000
- Tav. 7.3 Sviluppo del piano – Località Ravinale – Elia, in scala 1:2000
- Tav. 8 Centro Storico, in scala 1:500
- Elab. 9.1 Norme di attuazione
- Elab. 9.2 Schede delle aree
- Elab. 10 Scheda quantitativa dei dati urbani
- Elab. 11 Relazione verifica vincoli su aree a destinazione pubblica previste dal P.R.G.C. e preordinate all'esproprio
- Elab. 12 Verifica di compatibilità acustica ai sensi della L.R. 52/2000. D.G.R. 06.08.2001, n. 85-3802
- Elab. 13 Fascicolo esame osservazioni
- Elab. 14 Relazione integrativa "Determinazioni in merito alle osservazioni ed ai rilievi regionali"
- Tav. G1 Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10000
- Tav. G2 Carta dell'acclività del territorio comunale, in scala 1:10000
- Tav. G3 Carta geoidrologica e schema litostratigrafico, in scala 1:10000
- Tav. G4 Corsi d'acqua maggiormente significativi, in scala 1:10000
- Tav. G5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
- Elab. G6 Relazione e normativa geologica
- Elab. G7 Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica ed opere pubbliche di particolare rilevanza.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

SETTORE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PROCESSO DI  
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - DB0#17  
Il Dirigente Responsabile



(Omissis)

La Presidente  
della Giunta Regionale  
Mercedes BRESSO

Direzione Affari Istituzionali  
e Avvocatura  
Il funzionario verbalizzante  
Guido ODICINO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 1 marzo  
2010.

cr/22





8 FEB. 2010

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 30-13624  
in data 1 MAR. 2010 relativa all'approvazione del Piano regolatore Generale del  
Comune di RODDI (CN).

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della  
L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Sulle Tavole di progetto del P.R.G. la porzione di area agricola H a sud del concentrico (ex  
area 01RC04 stralciata) si intende riclassificata come la contigua area FA.P. e la porzione di  
area agricola H a nord del concentrico (ex area 02RN01 stralciata) si intende riclassificata  
come la contigua area Hi.

#### MODIFICHE NORMATIVE

Art. 14 – Prescrizioni geologico-tecniche

Al termine dell'articolo si intende aggiunto il seguente testo "Si richiama in ogni caso il  
rispetto del D.M. 14.1.2008, Norme Tecniche per le costruzioni, entrato in vigore dal  
1.7.2009".

Il medesimo richiamo si intende inserito negli Elaborati geologici (Relazione e normativa  
geologica, Relazione geologico-tecnica).

Art. 23 – Norme per le aree residenziali: Esistenti

Al punto 2.3 Consistenza quantitativa C, punto C9, le parole "ad uso ricovero attrezzi  
agricoli e" si intendono stralciate e sostituite con le parole "documentatamente necessari  
destinati a"; dopo le parole "del presente piano" si intendono aggiunte le parole "e funzionanti  
al momento della richiesta di intervento."

Art. 35 – Norme per le aree produttive agricole

Al punto 2.3 Consistenza quantitativa C, punto C11, dopo le parole "con tetto a falde in  
coppi." si intende aggiunto il seguente testo "Le due suddette costruzioni non sono cumulabili  
in termini di superficie (max mq. 30)."

Il Funzionario Istruttore  
arch. Donatella GIORDANO

Il Dirigente del Settore  
arch. Franco VANDONE

REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE DB0800  
PROGRAMMAZIONE STRATEGICA  
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA  
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA  
COMPOSTA DA N. .... FACCIATE E' CONFORME  
ALL'ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI.

Torino,

10 MAR 2010

IL DIRIGENTE