

REGIONE PIEMONTE
Provincia di Cuneo

**VARIANTE
STRUTTURALE**

**P
R
G
C**



COMUNE DI RODDI

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE
COMUNALE**

DATA

MARZO 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL C.C. N. DEL

INDICE

Relazione illustrativa variante strutturale n. 1, L.R. 56/77 s.m.i.

Situazione urbanistica comunale	3
Motivazioni della variante	4
Inquadramento territoriale	5
Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale	6
Confronto generale e locale	7
Obiettivi della Variante Strutturale n. 1	9
Classificazione e individuazione delle aree	12
Centro Storico	13
Aree residenziali	14
Aree per servizi	15
Aree produttive	16
Aree turistico ricettive	17
Aree per attività funzionali	18
Dimensionamento del P.R.G.C.	19
Allegati	24

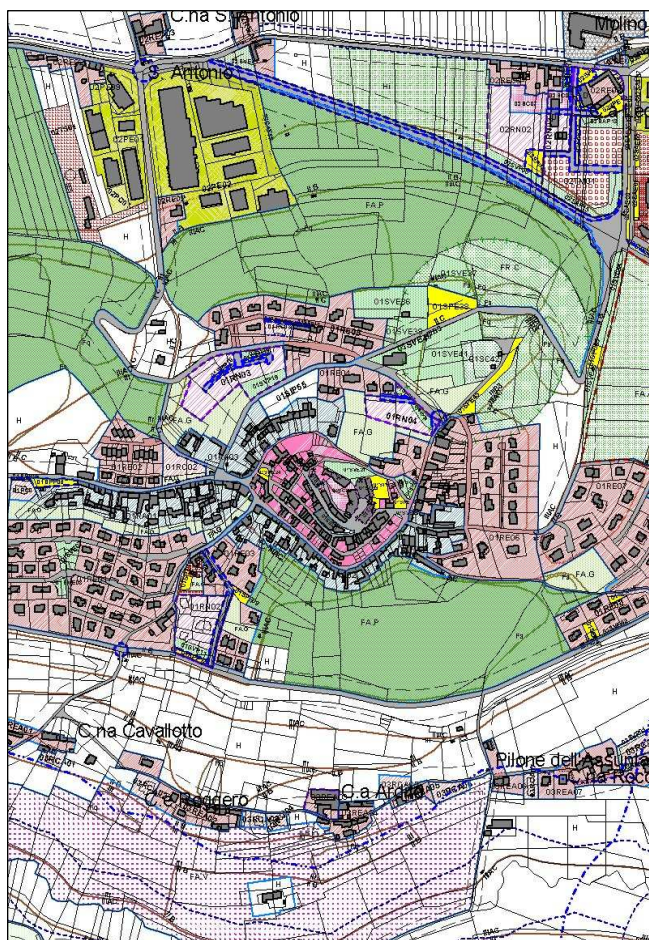
VARIANTE STRUTTURALE N. 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Situazione urbanistica comunale.

Il Comune di Roddi è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 30-13424 del 01.03.2010, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 10 del 11.03.2010.

Il P.R.G.C. vigente è stato oggetto di modifiche mediante le seguenti varianti:



- Variante comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 14/2010;
- Variante comma 8, art. 17, 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 27.05.2013.

Motivazioni della variante.

Il Comune di Roddi ha predisposto il presente progetto di Variante Strutturale n. 1 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 ed s.m.i. con lo scopo di:

1. Modificare il quadro dei dissesti riferiti ad un'area posizionata sul fondovalle ed identificata con i codici 02PE08 e 02PE10 allo scopo di consentire interventi di completamento;
2. Inserire una nuova area residenziale di completamento in Loc. Lia;
3. Inserire un nuovo lotto residenziale di completamento in Via Alba;
4. Ampliare un'area residenziale di espansione denominata 01RN04;
5. Inserire la previsione di nuova opera pubblica: l'ampliamento del Cimitero Comunale in conformità al Piano Regolatore Cimiteriale vigente.

La redazione e l'approvazione della presente variante strutturale avverrà conformemente a quanto stabilito dall'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Inquadramento territoriale.

Comune di Roddi è situato nella parte orientale della provincia di Cuneo a sud ovest di Alba e fa parte dell'area omogenea denominata Bassa Langa.

Il territorio, che si estende per una superficie di circa 943 ettari con altitudine in media di m. 284 s.l.m., morfologicamente è prevalentemente collinare, fatta eccezione di una fascia pianeggiante di fondovalle del Fiume Tanaro e di confluenza con il torrente Talloria.

Confina a nord con il Comune di Santa Vittoria D'Alba, a ovest con Alba e con Grinzane Cavour, a sud-est con Verduno; fa parte Azienda Sanitaria Locale CN2 Alba-Bra; dista circa km. 60 da Cuneo, km. 8 da Alba e km. 77 da Torino.

Comprende oltre al Capoluogo gli abitati di Toetto, Ravinali e Roccabella, nonché alcuni cascinali e case sparse.

Dal punto di vista geologico il territorio del comune è suddivisibile in due zone distinte:

il territorio collinare formato da marne prevalentemente sub affioranti;

il territorio restante lungo i corsi d'acqua del torrente Talloria e del fiume Tanaro, percorsa dalla strada provinciale S.P. n. 7, formata da depositi alluvionali ghiaiosi e sabbiosi-argillosi recenti.

Per quanto riguarda l'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali, si rileva che le colture agrarie della zona di fondovalle sono costituite prevalentemente da seminativi e da alberature specializzate, mentre le zone collinari si offrono quale terreno idoneo per vigneti; le superfici boscate presentano piccole estensioni e le essenze sono normalmente miste, comprendendo robinie, querce ed ontani; sono da segnalarsi anche le piantagioni di noccioli.

Il clima è caratterizzato da precipitazioni contenute, sia per posizione geografica sia per la natura molto permeabile del suolo, con escursioni termiche nei limiti della norma; non soffiano venti di particolare rilievo e quelli predominanti hanno direzione da ovest a est, praticamente dal monte alla pianura.

L'abitato è costituito da un nucleo originario medioevale che si dispone con un impianto circolare attorno al nucleo ovale del Castello, posto sulla parte più alta del rilievo di promontorio; altri nuclei sparsi con funzione agricola si trovano sui crinali limitrofi, mentre l'edificato più recente, con funzioni anche produttive, si adagia nella parte di piana ai piedi della collina e lungo le strade che percorrono le fasce del Tanaro e del Talloria.

Ricorrenti sono, nella parte vecchia dell'abitato, le costruzioni disposte a cortina lungo le vie che creano una continuità architettonica rotta soltanto dai passi carrai che danno accesso ai cortili interni. All'interno degli isolati il tessuto si fa talvolta più frammentario, dalle vie principali si staccano vicoli secondari più stretti di accesso alle costruzioni interne.

La parte nuova del paese, costruita dopo gli anni 50, si presenta invece con caratteristiche tipologiche totalmente diverse dal tessuto originario, in quanto è costituita prevalentemente da fabbricati singoli, uni e bi-famigliari con cortile o giardino privato.

Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale.

La Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel 2010, a cui si fa riferimento.

In particolare si ripropongono:

- le finalità: di un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, visto in relazione ai posti di lavoro, di una difesa attiva del patrimonio ambientale ed agricolo, della efficienza delle unità produttive.
- i contenuti: sulla valutazione del fabbisogno di abitazioni, di posti di lavoro e di servizi, che deve indicare quanto può essere recuperato e quali aree possono essere destinate a nuovi insediamenti.
- gli ambiti e i limiti: delle previsioni insediative indirizzate soprattutto al recupero dell'esistente, al riordino dei tessuti edilizi marginali, alla dotazione dei servizi in misura adeguata almeno agli standards minimi, al riordino delle aree per insediamenti produttivi esistenti e al trasferimento di quelli non compatibili con il tessuto urbano.
- le indagini preliminari: debitamente integrate con i risultati dell'attuazione della pianificazione vigente e con gli aggiornamenti alla situazione attuale.
- il criterio di dimensionamento dei servizi: gli standards specifici di aree a servizi secondo i vari tipi previsti al punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono una ripartizione "in linea di massima". Il Piano al di là dei dati quantitativi, garantisce il rispetto dei fabbisogni funzionali rispetto alle attrezzature di interesse comune ed anche per le aree o spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport e per le aree per parcheggi pubblici.

Si intende in sostanza programmare una variante strutturale di tipo puntuale, che tenga conto sia delle indicazioni ancora valide del P.R.G. vigente, sia delle mutate condizioni previsionali.

Una tale operazione consente di ottenere, nei tempi dovuti, uno strumento urbanistico aggiornato ed aderente agli obiettivi concreti che l'Amministrazione intende perseguire.

Confronto generale e locale.

L'intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello sovra-comunale.

Nell'ambito comunale, è convinzione dell'Amministrazione che la stesura della presente variante al Piano debba avvalersi dell'attiva partecipazione di ogni categoria sociale, per mettere a fuoco le reali esigenze ed ottenere consigli o proposte, attraverso dibattiti ed incontri, su una linea politica già abbozzata.

Prima della definizione della variante strutturale in questione è stato esposto pubblico avviso al fine di raccogliere qualsiasi manifestazione di interesse in merito.

La chiarificazione delle idee e la precisa individuazione degli indirizzi su cui impostare lo sviluppo futuro del Comune, sono il primo indispensabile passo per un dibattito che tragga, dalla partecipazione critica di tutti gli interessati, gli elementi guida su cui operare.

Per questi motivi generali e locali, la presente variante di P.R.G. si pone come piattaforma definita di confronto, in funzione di valide osservazioni, a due livelli: all'interno del Comune con le forze politiche, sociali e culturali e con l'intera popolazione; all'esterno con la Regione Piemonte, la Provincia di Cuneo ed i Comuni limitrofi.

Il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo, nella lettura dei fenomeni territoriali in atto e nelle indicazioni di prospettive per il futuro, definisce importanti analisi, conclusioni e raccomandazioni, cui il P.R.G. si adegua.

Obiettivi della Variante Strutturale n. 1.

La presente variante al P.R.G.C. è definita “strutturale” ai sensi del comma 4 dell’art. 17 della L.R. 56/77 e smi.

La variante strutturale n. 1 in questione ha lo scopo di modificare ed integrare gli elaborati grafici e tecnici del P.R.G.C. vigente.

Oggetti di variante:

1. Modificazione quadro dei dissesti riferiti ad area posizionata sul fondovalle, identificata con i codici 02PE08 e 02PE10, allo scopo di consentire interventi di completamento;
2. Inserimento nuova area residenziale di completamento in Loc. Lia;
3. Inserimento nuovo lotto residenziale di completamento nel capoluogo;
4. Ampliamento area residenziale di espansione 01RN04 nel capoluogo;
5. Inserimento previsione ampliamento cimiteriale.

Nello specifico le variazioni da apportare sono riassunte e motivate come segue:

1. La prima modificazione di carattere sostanziale che si intende apportare riguarda la ridefinizione del quadro dei dissesti riferiti ad un’area di fondovalle, identificata sul P.R.G.C. vigente con i codici 02PE08 e 02PE10, a seguito delle opere di messa in sicurezza, realizzate e collaudate dal Comune di Alba, con riferimento al rischio idraulico rappresentato dal Torrente Talloria e dai suoi affluenti.

Nella fase propedeutica alle scelte urbanistiche questo Comune ha richiesto la consulenza della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Forestale Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, al fine di definire, con certezza, il tipo di Variante e la documentazione geologico-tecnica da produrre. Le due aree in questione sono posizionate sul fondovalle pianeggiante e ricadono attualmente entro un ambito territorialmente delimitato con le sigla “Eb”, conformemente ai criteri del P.A.I., poiché ritenute “teoricamente” allagabili.

Nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica tali aree ricadono in un ambito "Classe IIIB2" come previsto dalla Circolare PGR 7/LAP.

Con nota del 18.01.2013 (qui di seguito allegata) il Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, dopo aver acquisito anche le valutazioni del Settore OO.PP. di Cuneo, ribadiva che, per quanto riguarda le norme d’uso del territorio, entro gli areali “Eb”, devono essere rispettate le prescrizioni dell’art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, predominanti rispetto alla normativa di P.R.G.C., derivante dalla lettura della Circolare PGR 7/LAP (aree in Classe IIIB2) e, pertanto, non poteva essere una semplice presa d’atto della minimizzazione della pericolosità, a seguito della realizzazione e collaudo dell’argine sul Rio Baracchi, a consentire le trasformazioni edilizie non previste dall’art. 9 punto 6 delle Norme di Attuazione del PAI.

Con la presente Variante è ora intenzione dell'Amministrazione di Roddi procedere, per analogia con quanto già effettuato dal Comune di Alba, alla soppressione dell'area Eb residuale presente nella modesta porzione del territorio di competenza e comprendente le due aree produttive 02PE08 e 02PE10. La motivazione è altresì rafforzata dal fatto che quest'area è sopraelevata rispetto al territorio circostante e non fu neppure interessata dall'evento alluvionale del novembre 1994. Per gli aspetti di competenza si rimanda agli elaborati geologici allegati alla presente variante a firma del tecnico incaricato Geol. Dott. Orlando Costagli.

Tale modificazione del quadro dei dissesti consente di convertire l'intera area da PE a PC (con codice 02PC05) per consentire la nuova edificazione di carattere produttivo di riordino e di completamento ai sensi di quanto previsto dall'art. 28 delle NTA vigenti.

2. La modificazione prevista in Loc. Lia si riferisce ad un inserimento di nuova area di completamento, con destinazione residenziale, all'interno di un contesto già urbanizzato. Tale incremento è previsto in un lotto catastale adiacente ad una zona residenziale di recente edificazione. La borgata è accessibile per il tramite di strada privata che parte dalla strada comunale esistente di collegamento con Loc. Ravinali. La nuova previsione si colloca in area di pericolosità geomorfologica Classe II-B, interessata dal Vincolo Idrogeologico di cui alla L.R. 45/89 e smi ed in parte ricadente in area sottoposta al Vincolo Paesaggistico ai sensi della lett. c), comma 1, art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi.
3. Il terzo punto oggetto di variante si riferisce all'inserimento di un singolo lotto edificabile di completamento, a destinazione residenziale, in un'area completamente urbanizzata ed accessibile da strada privata che si innesta su Via Alba nel capoluogo comunale.
Tale sito, attualmente ricadente in area residenziale esistente 01RE07, si presta ad un intervento di completamento, senza alcun particolare aggravio urbanistico.
La zona si colloca in area di pericolosità geomorfologica Classe II-B ed è sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui alla L.R. 45/89 e smi.
4. L'espansione dell'area edificabile soggetta a strumento urbanistico esecutivo 01RN04 avviene mantenendo invariate tutte le prescrizioni già dettate dal P.R.G.C. vigente in materia edilizia, urbanistica e geologica per tale zona. Come prevedono le norme già in vigore anche per questo ampliamento in sede di progettazione si dovranno adottare tutti gli accorgimenti atti alla salvaguardia delle visuali verso il soprastante "Castello di Roddi". Sono pertanto mantenuti gli indici di edificabilità territoriale vigenti e soprattutto il limite previsto per l'altezza massima degli edifici a 4,5 mt., con un solo piano fuori terra.
La nuova previsione consentirà presumibilmente di attivare l'iniziativa privata per la redazione del piano esecutivo necessario e propedeutico all'edificazione.

L'ampliamento si colloca in area di pericolosità geomorfologica Classe II-C, interessata dal Vincolo Idrogeologico di cui alla L.R. 45/89 e smi. Per le ulteriori specifiche di carattere geologico si rimanda agli elaborati geologici allegati alla presente variante a firma del tecnico incaricato Geol. Dott. Orlando Costagli.

5. Il quinto punto oggetto di variante si riferisca alla previsione di ampliamento del Cimitero, così come indicata dal Piano Regolatore Cimiteriale del Comune di Roddi (approvato con D.C.C. n. 49 del 23.12.2013).

In base alle rilevazioni statistiche ed alle successive analisi sviluppate, risulta che all'interno del cimitero comunale di Roddi è necessario disporre di aree per l'inumazione, per la costruzione di nuovi loculi da cedere in concessione, per la realizzazione di ulteriori tombe di famiglia, di una zona per la dispersione delle ceneri e di un sito o di un manufatto per le sepolture di persone professanti un culto diverso da quello cattolico e di un nuovo ossario comune. Poiché l'impianto cimiteriale attuale è completamente costruito, per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà necessario ampliare la zona cimiteriale utilizzando l'unica area usufruibile situata ad Ovest dello stesso.

Classificazione e individuazione delle aree.

L'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate e disciplinate da norme operative omogenee, a conferma di quanto già previsto dal vigente P.R.G., con le modifiche ed integrazioni operate dalla presente variante.

Si distinguono quindi Aree Residenziali, Aree per Servizi, Aree Produttive, Aree Agricole ed Aree Funzionali, di tutela a vario titolo o di rispetto, entrambe inedificabili oppure ad edificazione condizionata.

All'interno di queste articolazioni principali vi sono ulteriori suddivisioni, in base a prescrizioni e condizioni caratteristiche.

Alcune zone sono, per l'attuazione, condizionate alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche se il P.R.G. definisce già l'assetto urbanistico esecutivo ed ambientale, con possibilità o meno di variazioni, a seconda delle specifiche imposizioni normative. Tale condizione è motivata sia dalla necessità di un ulteriore approfondimento progettuale del nuovo impianto, sia per consentire a tutti i proprietari una equa distribuzione di destinazioni, in funzione della quota partecipativa espressa in quantità di superficie territoriale posseduta. In sostanza ad una percentuale di superficie in proprietà, indipendentemente dalla ubicazione e dalla destinazione specifica, deve corrispondere una percentuale sull'edificazione ammessa, nella localizzazione prevista dal Piano all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Centro Storico.

Il P.R.G. definisce e verifica le aree di Interesse Ambientale e di Recupero, comunemente denominate Centro Storico, sulla base della specifica e diretta analisi, svolta in funzione degli sviluppi del Piano in scala più dettagliata.

Oltre alla determinazione di una operatività di interventi compatibili con le adeguate garanzie di tutela, lo studio permette di approfondire la conoscenza tipologica, stratigrafica e funzionale dell'originario insediamento, per una più puntuale classificazione e perimetrazione.

In effetti si è provveduto ad analizzare le caratteristiche documentarie dell'aggregato urbano antico e la sua evoluzione storica, che si sono tradotte in rapporti ambientali "esterni", quali piazze, vie, allineamenti, coerenze fabbricative, disposizioni aggreganti, facciate ed in rapporti architettonici "interni", quali tipologie ed elementi costruttivi, forme, materiali dimensioni.

L'individuazione cartografica di edifici, loro complessi o parti, singoli elementi, aree libere e giardini, ulteriori particolari di valore storico-architettonico-ambientale, ha permesso di evidenziare parti fabbricative di valore storico anche solo documentario e parti prive di tale valore.

Per le prime si sviluppa un progetto urbanistico di tutela e di conservazione anche funzionale, con tutte le garanzie di interventi qualificati e ambientalmente coordinati.

Per le seconde, classificate ulteriormente nelle categorie di edifici in condizioni di notevole degrado e di edifici in contrasto con le caratteristiche del luogo perché di recente realizzazione, si prevedono come necessari interventi anche consistenti di riutilizzo e di reinserimento nella continuità del contesto, o di conservazione con risanamento e ristrutturazione o di riqualificazione formale con un ritorno a modelli tradizionali.

Con tale metodo le garanzie di tutela non sono riferite soltanto agli edifici in quanto tali, ma alla compartecipazione nel tessuto stratigrafico storico in cui essi si trovano, permettendo la lettura dell'insieme.

Le parti marginali del Centro Storico, ma comunque significative dal punto di vista documentario e ambientale, per continuità evolutiva, sono anche condizionate ad una attenzione di recupero, con interventi più generalizzati, demandati però ad una progettualità propositiva pur nel rispetto dell'assetto qualitativo prescritto normativamente.

La variante strutturale in questione non comporta modificazioni a questa zona urbanistica.

Aree residenziali.

Sono quelle aree costituenti grossomodo il tessuto urbano esistente, più alcune zone di nuovo impianto, atte a soddisfare i fabbisogni abitativi e complementari della popolazione del comune.

Rispetto al P.R.G. vigente le nuove aree residenziali sono state individuate come ambiti di "completamento" di zone già edificate e/o edificabili.

Con riferimento alle nuove aree previste con la presente variante strutturale ed alle aree edificabili già presenti nel P.R.G. vigente si possono distinguere:

- Le aree di completamento, che si limitano ai lotti ancora liberi e ormai interclusi o compromessi dalla edificazione passata, la cui fabbricazione non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme. Le aree in estensione sono estremamente limitate e tengono conto delle caratteristiche fisiche dei luoghi (acclività, geomorfologia, esposizione), dell'esigenza di salvaguardare i suoli agricoli più fertili e le aree di valore paesistico ambientale.
- Le aree di espansione residenziale e ad uso misto commerciale-direzionale di parte delle aree incluse tra la strada provinciale S.P. n. 7 (area compresa tra il vecchio tracciato e la nuova bretella) già parzialmente urbanizzate con la previsione di tre nuove aree soggette a strumento attuativo per la realizzazione e la dismissione dei servizi necessari
- Le aree di nuovo impianto, ubicate nel capoluogo, si articolano in più zone, ciascuna delle quali prevede un "progetto urbano" che oltre alla fabbricazione residenziale contemplano anche la realizzazione dei servizi e centri attrezzati di quartiere, con formazione di luoghi a piazza o a via di incontro, come centri complementari del nucleo insediativo principale, in continuità con esso. L'ubicazione tiene conto di una distribuzione geografica equa ed equilibrata per tutte le direttrici di sviluppo dell'abitato, senza interferenze con la viabilità di transito: su ogni ambito urbano è stata distribuita una quota parte di competenza del fabbisogno stimato, che ha portato alla individuazione di piani esecutivi convenzionati, tali da permettere una insediabilità abitativa proporzionale ai servizi in dotazione e commisurata ad una compresenza di attività limitanti la settorializzazione di funzioni.

Aree per servizi.

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali che comprendono le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali scuole, attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, religiose), spazi per il verde, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Sono sostanzialmente confermate le aree previste dal P.R.G. vigente, sia come ubicazione che come estensione. In aggiunta è stata inserita l'area SC in progetto (servizi comuni) necessaria per l'ampliamento cimiteriale (previsto dal Piano Regolatore Cimiteriale vigente).

Le nuove dotazioni sono quasi completamente previste all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sia all'interno del capoluogo, dove si individuano spazi attrezzati a verde e parcheggi in funzione delle nuove possibilità edificatorie, sia a margine, per l'insediamento di attrezzature produttive. Le superfici presentano quindi un indice di edificabilità territoriale, che consente una attuazione contestuale all'intervento edificatorio e la conseguente cessione pubblica o ad uso pubblico.

Lo standard minimo previsto dalla L.R. 56/77 smi è ampiamente verificato e garantito. Le scelte delle aree derivano da considerazioni che hanno tenuto conto dei requisiti qualitativi di utilizzazione ottimale, sia per il servizio intrinseco, che per l'accessibilità, il raggio di influenza e la distribuzione territoriale.

Aree produttive.

Rappresentano le aree destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, adibite a garantire lo sviluppo delle attività economiche, attraverso il potenziamento di attrezzature esistenti o il nuovo impianto di altre, compatibilmente con le previsioni del P.R.G.; rappresentano altresì le aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, atte a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Nessun mutamento di rilievo è previsto nelle aree agricole, salvo il riconoscimento delle zone coltivate a vite, con specifica individuazione di tutela e valorizzazione.

Per le aree artigianali e industriali, come già accennato, si confermano gli insediamenti esistenti e già previsti, con le dovute verifiche dimensionali per gli ampliamenti necessari, e si prevede il completamento in riclassificazione delle aree che mantengono caratteristiche atte ad uno sviluppo del ciclo produttivo compatibile con il contesto circostante, specialmente per quelle miste artigianali commerciali, all'inizio dell'abitato. In particolare con la presente variante strutturale n. 1, nell'ambito della modificazione del quadro dei dissesti prevista sull'area di fondovalle, al confine con il Comune di Alba, si inserisce nuova area di completamento, in area urbanizzata ed edificata a destinazione produttiva.

Si mantengono le previsioni vigenti di PRG, con riferimento alle aree di espansione, per attività artigianali industriali di produzione, atte ad ospitare aziende di dimensioni anche consistenti, realizzabili con Piano Esecutivo Convenzionato, da svilupparsi con caratteristiche di progetto urbano, con un complesso di servizi integrati, in posizioni strategiche e comunque ampiamente compromesse.

In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con servizi, centri di tipo sociale ed infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Le aree produttive così individuate, assorbono la richiesta di insediamento di aziende piccole o medie, soprattutto indirizzate all'artigianato di produzione locale associato alla residenza degli operatori famigliari, nella parte verso il concentrico e di aziende più grosse indirizzate alla produzione industriale nella parte esterna.

Massima disponibilità normativa, poi, viene assicurata per lo svolgimento all'interno dell'abitato di attività artigianali di servizio e di produzione piccolo locale, non nocive e non moleste, compatibili con la residenza.

Per le aree commerciali, si confermano le previsioni delle zone di addensamento

Aree turistico ricettive.

Rappresentano l'insediamento destinato ad attività ricettive e quindi turistiche, con le annesse strutture ricreative e sportive di vario tipo.

Si distinguono in aree:

- aree ricettive terziarie: albergo, residence, attrezzature residenziali di supporto;
- parcheggi e servizi privati;
- aree sportive ricreative: attrezzature edificate e all'aperto;
- attrezzature tecnologiche.

La variante strutturale in questione non comporta modificazioni a questa zona urbanistica.

Aree per attività funzionali.

Rappresentano le aree destinate a funzioni urbanistiche specifiche di rispetto o di utilizzo del territorio non edificato e di norma non edificabile.

Si distinguono in:

- aree cosiddette pedonali per funzioni urbane, quali piazze, ambiti tra edifici, articolazioni viarie, sagrati, spazi attrezzati non veicolari per la sosta e l'incontro;
- aree ambientali con caratteristiche naturalistiche e morfologiche documentarie di particolare interesse, o con fabbricati di significativo pregio storico architettonico o archeologico, in un contesto isolato di luogo verde, per le quali si prescrive una tutela dell'ambito naturale e dell'utilizzo fabbricativo esistente;
- verde privato relativo a giardini o ad orti tradizionali in ambito urbano, per i quali si prevede la conferma dell'uso;
- aree di rispetto per corsi d'acqua, viabilità, ambiti paesaggistici;
- aree boscate;
- aree agricole inedificabili, per situazioni di marginalità con zone di possibile sviluppo abitativo;
- aree di rispetto cimiteriale.

In corrispondenza delle zone di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei torrenti o negli alvei esondabili, il P.R.G. individua specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata.

La variante strutturale in questione non comporta modificazioni a questa zona urbanistica.

Dimensionamento del P.R.G.C.

Variante Strutturale n. 1 – previsioni

Stralcio aree produttive esistenti 02PE08, 02PE10 per un totale di 14.418 mq.;

Nuova area produttiva di completamento 02PC05 con superficie fondiaria di 22.069 mq.;

Nuova area residenziale di completamento 01RC04 con superficie fondiaria di 1.140 mq.;

Nuova area residenziale di completamento in ambito agricolo 05RCA07 con superficie fondiaria di 2.910 mq.;

Ampliamento area residenziale di espansione 01RN04 per un totale di superficie fondiaria pari a 1.673 mq., superficie a servizi 01SVP24 di 390 mq., superficie territoriale di 2.063 mq.;

Nuova area per servizi comuni 01SC43 di 970 mq.

Tabelle riassuntive dei dati quantitativi.

Aree Residenziali: RC – RN – TM (mista).

Fabbisogno presumibile indicato dal PRGC vigente: n. 208 alloggi per n. 484 abitanti/vani

in aree:

RC: aree residenziali di completamento suddivise in:
RC, RCA, RC P.Conv., RCA P.Conv.

RN: aree residenziali di nuovo impianto suddivise in:
01RN01/05 02RN01/03 – 03RN01/02 – 04RN01

TM aree terziarie e residenziali miste suddivise in:
02TM01

con mc./ab. 90 = n. 484 x mc.90 = mc. 43.560

con mc./ab.120 = n. 484 x mc.120 = mc. 58.080

con mc./ab.150 = n. 484 x mc.150 = mc. 72.600

Superfici e volumetrie previste dal P.R.G. – variante strutturale 1: vedi tabella seguente.

Aree per servizi pubblici: S.

Fabbisogno indicato dal PRGC vigente: mq. 79.975 (mq./ab. 25,00, c.i.r. 2.919 ab.)
in aree per servizi:

- SI: aree per servizi afferenti la residenza, per istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- SV: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP: aree per servizi afferenti la residenza per parcheggi pubblici;
- SC: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;

Superfici previste dal P.R.G. – variante strutturale 1: vedi tabelle seguenti.

AREE RESIDENZIALI - VARIANTE STRUTTURALE 1

	Area	sup. terr. mq.	indice terr. mc./mq.	volumetria mc.	strade	FA.u	FA.G	Sc	Sp	Sv	sup. fond. libera mq.	indice fond. mc./mq.
	RE			0							0	0,60
	RC	26.162		15.697							26.162	0,60
	RC p. c.	6.174	0,50	3.087			626		319	447	4.782	
1	01 RN 01	24.380	0,50	12.190	4.454				789	3.797	15.340	0,79
2	01 RN 02	7.935	0,60	4.761	1.200				430	950	5.355	0,89
3	01 RN 03	11.075	0,60	6.645	984				354	2.230	7.507	0,89
4	01 RN 04	7.133	0,60	4.280	572				128	1.285	5.148	0,83
6	02 RN 01	STRALCIATA		0							0	0,00
7	02 RN 02	12.672	0,60	7.603	0		2.162	1.073	1.815		7.622	1,00
8	02 RN 03 vp5	4.042	0,60	2.425	650		1.040				2.352	1,03
9												
10	04TM01	16.342	0,60	4.903	1.885				477	4.448	4.766	1,03
11												
12												
	Tot. RN	67.237		37.904	7.860	0	0	3.202	2.774	10.077	48.090	
	Totale	115.915		61.591	9.745	0	626	3.202	3.570	14.972	83.800	
Capacità Insediativa Residenziale												
	RC + RE	mc.	16.354			Capacità insediativa		ab.	137			
	RN + TM	mc.	41.569			con mc./al 120		ab.	347			
	RC-RE VS1 +	mc.	2.430			Capacità insediativa VS1		ab.	32			
	RN-TM VS1 +	mc.	1.238			con mc./al 75		ab.	17			
	Tot.	mc.	61.591			Capacità Insediativa in R		ab.	533			
	P					Capacità Insediativa in P		ab.	25			
	Totale					Capacità Insediativa Agg.		ab.	558			
	Cap.Ins.Res. Precedente Prev. P.R.G. :	2.399				Capacità Insediativa Att.		ab.	1.887			
	Totale Capacità Insediativa Residenziale							ab.	2.445			
Previsione Insediativa Residenziale												
	Totale	mc.	61.591			con ab.	533	in R = mc./ab. 75-100				
	RC	mc.	18.784			Previsione insediativa		ab.	137			
	RN	mc.	42.807			con mc./ab 120		ab.	347			
	Tot.	mc.	61.591			Previsione Insediativa in R		ab.	533			
	P					Previsione Insediativa in P		ab.	25			
	Totale					Previsione Insediativa Agg.		ab.	558			

Incremento volumetria residenziale Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C.:

Tot. 3.668 mc. (684 mc. area 01RC04, 1746 mc. area 05RCA07, 1238 mc. area 01RN04).

Aumento abitanti teorici: **49 abitanti teorici** (3.668 mc./75 mc/ab. – art. 20 L.U.R.)

Nuova capacità insediativa prevista di P.R.G.C. VS1 pari a 2448 ab. (cap. ins. res. prec. prev. PRG 2.399 ab. + 49 ab. teorici VS1).

AREE PER SERVIZI PUBBLICI - VARIANTE STRUTTURALE 1

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448
Standard	mq./ab.	3,00	3,00	9,50	2,50	18,00
Fabbisogno minimo	mq.	7.344	7.344	23.256	6.120	44.064
Previsti da P.R.G. VS1	mq.	4.672	11.356	64.225	33.488	113.741
Mq./Ab.		1,91	4,64	26,24	13,68	46,46
Previsti P.R.G. vigente	mq.	4.672	10.386	63.835	33.488	112.381
Mq./Ab.		1,95	4,33	26,61	13,96	46,84
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	-0,04	0,31	-0,37	-0,28	-0,38

Capacità Insediativa Residenziale VS1 **2.448**

P.R.G. previsione prec. **2.399**

AREE PRODUTTIVE: P – VARIANTE STRUTTURALE 1

Area	sup. terr.	SA	Strade	sup. fond.	sup.terr. Prg prev. prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
PE esistente	153.627	8.341	10.806	134.480	209.258	7.651	4
PC completamento	63.282	4.141	3.249	55.892			
PN nuovo impianto	58.439	9.066	6.269	43.104	58.439	0	0
Totale	275.348	21.548	20.324	233.476	267.697	7.651	3
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
SA PE	mq.	2.690	10% fondiario rimanente 0,20				
SA PC	mq.	5.589	10% fondiario				
SA PN	mq.	11.688	20% territoriale				
Totale	mq.	19.967	<	21.548	-1.581		

**AREE MISTE TERZIARIE, RESIDENZIALI, COMMERCIALI, TURISTICO
RICETTIVE, RICREATIVE E SPORTIVE.**

Area	sup. terr. P.R.G.	SA	Strade	sup. fond.	sup.terr. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
TC vp 5	7.895	1.418	596	5.881	7.895	0	0
TE	14.470	1.160	1.211	12.099	14.470	0	0
TM	16.342	4.925	1.885	9.532	16.342	0	0
TR vp 3	6.876	841		4.073	6.876	0	0
TS	9.703			9.703		9.703	
Totale	55.286	8.344	3.692	41.288	45.583	9.703	21
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
TC	mq.	816	80% sup. edificabile				
TE	mq.	463	80% sup. edificabile				
TM	mq.	4.903	100% sup.terziaria edificabile				
TR	mq.	1.375	20% territoriale				
TS	mq.	1.941	20% territoriale				
Totale	mq.	9.497		>	8.344	1.153	

Il presente progetto di Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C., comprende la modifica dei seguenti elaborati urbanistici grafici e tecnici:

- 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;
- Elaborato di Piano n. 9.2 – Schede delle aree.

Cartografia di piano: le modifiche apportate agli elaborati grafici si evidenziano anche nel fascicolo denominato “Stralcio modifiche cartografiche di P.R.G.C. – VS1”; le tavole di piano interessate sono debitamente aggiornate e costituiscono documentazione di variante.

Norme di piano: le modifiche apportate ai singoli articoli delle norme di attuazione si evidenziano nel fascicolo denominato “Stralcio modifiche norme di attuazione – VS1” e nell’Elaborato di Piano n. 9.1 – Norme di Attuazione in carattere “**nero grassetto (le nuove parti)** oppure **grassetto ~~barrato~~ (le parti cancellate)**”.

Schede delle aree: le schede delle aree oggetto di modifiche si evidenziano nell’Elaborato di Piano n. 9.2 – Schede delle aree con campitura **in grigio**.

Valutazione Ambientale Strategica

(D.Lgs. 152/06, D.Lgs. 04/08 e D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931)

Il Comune di Roddi ha predisposto la Relazione di verifica di assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica, adottata con la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. tramite D.C.C. n. 3 del 26.03.2014.

Nella prima seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione svoltasi in data 10.07.2014 presso gli uffici della Regione Piemonte di Cuneo si è dato atto che la variante in questione è una variante strutturale specifica e non generale.

La seconda seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione svoltasi in data 18.09.2014 ha discusso i contributi dei vari enti competenti intervenuti e precisamente:

- contributo unico della Regione Piemonte con nota Prot. n. 24276/DB0800 del 17.09.2014;
- contributo della Provincia di Cuneo con nota Prot. n. 84405 del 02.09.2014.

In tale sede l'Organo Tecnico Regionale ha prescritto l'assoggettamento della variante strutturale in questione alla "fase di valutazione" della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

L'organo tecnico comunale, nella persona del Geom. Marco Taretto, incaricato con D.G.M. n. 51 del 17.06.2014, con parere espresso in data 19.11.2014, ha ritenuto pertanto che la Variante Strutturale n. 1 al PRG del Comune di Roddi debba essere assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Con Determina n. 02/2014 del 19.12.2014 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Roddi ha incaricato l'Arch. Enrico Rudella di Cuneo per la redazione della documentazione necessaria alla Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della redazione della Variante Strutturale n. 1 al PRGC.

Il progetto preliminare è composto pertanto anche della documentazione necessaria ai fini della Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale;
 - Sintesi non tecnica del rapporto ambientale;
- redatti a firma dell'Arch. Enrico Rudella di Cuneo.

ALLEGATI

Costituiscono allegati al presente progetto di Variante Strutturale n. 1 i seguenti elaborati:

- Relazione di verifica di assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/06, D.Lgs. 04/08 e D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931);
- Parere dell'organo tecnico comunale di assoggettabilità a procedura di valutazione ambientale strategica della Variante Strutturale n. 1 al PRG vigente;
- Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale;
- Valutazione Ambientale Strategica – Sintesi non tecnica del rapporto ambientale;
- Relazione Tecnica ed Illustrativa di P.R.G.C.;
- Stralcio modifiche cartografiche di P.R.G.C. – VS1;
- Stralcio modifiche norme di attuazione – VS1;
- Elaborato di Piano n. 9.1 – Norme di Attuazione – testo coordinato VS1;
- Elaborato di Piano n. 9.2 – Schede delle aree – testo coordinato VS1;
- Tavole di P.R.G.C.:
 - 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.
- Relazione Geologica-Tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica;

Roddi, lì Aprile 2015

I REDATTORI U.T.C.

(Dott. Riccardo Borello)

(Arch. Giorgio Soria)