

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI RODDI

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

2008

P. R. G. C.





Indice

Relazione

PARTE PRIMA

OBIETTIVI E CRITERI ADOTTATI POSTI ALLA BASE DEL P.R.G.

Premessa	pag. 4
Situazione urbanistica comunale	pag. 5
Necessità della Variante	pag. 7
Correlazione con il vigente P.R.G.	pag. 9
Criteri di impostazione della Variante di Piano	pag. 10
Confronto generale e locale	pag. 11
Indirizzi e Criteri del P.R.G.	pag. 14
Obiettivi del P.R.G.	pag. 17
Inquadramento territoriale e tutela del suolo	pag. 19

PARTE SECONDA

ANLISI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE RETROSPETTIVE. INDICAZIONI DI IPOTESI DI SVILUPPO.

Popolazione	pag. 20
Attività economico produttive	pag. 24

PARTE TERZA

DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEI NUOVI INSEDIAMENTI E AL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI.

Consistenza edilizia	pag. 32
Servizi	pag. 36

PARTE QUARTA

CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto	pag. 39
Capacità Insediativa residenziale	pag. 41

PARTE QUINTA

DESCRIZIONE DEL P.R.G.

Viabilità	pag. 44
Infrastrutture e Urbanizzazioni	pag. 45
Classificazione e individuazione delle aree	pag. 46
Centro Storico	pag. 47
Aree residenziali	pag. 48
Aree per servizi	pag. 49
Aree produttive	pag. 50
Aree turistico ricettive	pag. 51
Aree per attività funzionali	pag. 52
Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98, art.20	pag. 53
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica	pag. 68
Verifica di compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale	pag. 69

PARTE SESTA

Dimensionamento del P.R.G.

TABELLE RIASSUNTIVE DEI DATI QUANTITATIVI

Aree residenziali	pag. 71
Aree per servizi	pag. 71
Aree produttive artigianali industriali	pag. 72
Aree terziarie e ricettive	pag. 72
Elaborati del P.R.G.	pag. 73

Obiettivi e Criteri adottati posti alla base della Variante del P.R.G.

Premessa

I motivi che rendono necessaria una revisione del P.R.G. come **Variante strutturale, di cui ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77, del Piano Regolatore Generale** vigente, nonché la definizione delle scelte, degli obiettivi e dei criteri di impostazione della variante stessa, sono definiti sulla base dell'aggiornamento delle indagini conoscitive della situazione locale. Questo per tenere conto sia delle dinamiche in atto e dell'evoluzione delle attività economiche in rapporto alla realtà sociale, sia delle aspettative di concreta realizzabilità degli interventi, che il processo gestionale dell'attuale pianificazione non sempre ha favorito.

In base al 2° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per revisioni e varianti del P.R.G.C. e le stesse non sono soggette all'adozione preliminare della deliberazione programmatica.

L'avvio delle procedure per la predisposizione degli elaborati tecnici, si è avvalsa anche della verifica sulle segnalazioni di intenti ad edificare o di utilizzo del suolo trasmesse dagli abitanti nel periodo susseguente all'entrata "a regime" del Piano Regolatore attuale.

La variante in oggetto ha cercato di assecondare puntualmente e rendere realizzabili gli obiettivi generali, con un'analisi aggiornata, in funzione attuativa, di quei contenuti che la verifica tecnica ha individuato come maggiormente operativi.

Situazione urbanistica comunale

Il Comune di **Roddi** è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 17.02.1983 ed approvato con **Delibera della Giunta Regionale n. 59/00489 in data 01.10.1985**.

Successivamente sono state adottate le seguenti Varianti:

- ✓ in forma definitiva la Variante n. 1 al P.R.G.C., la quale è stata approvata con deliberazione D.G.R. n. 62-33122 del 21.03.1994 e la variante
 - ✓ n. 2 approvata con D.G.R. n. 33-26028 del 23.11.1998,
 - ✓ nonché la variante strutturale specifica al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 36-3205 del 11.06.2001 pubblicata sul BUR n. 25 del 20.06.2001
-
- ✓ Nel corso degli anni sono state approvate le seguenti varianti parziali:
 - ✓ progetto definitivo di variante parziale n° 1 al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n° 32 del 30.09.1999;
 - ✓ progetto definitivo di variante parziale n° 2 al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n° 10 del 26.02.2001;
 - ✓ progetto definitivo di variante parziale n° 3 al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n° 09 del 25.02.2002;
 - ✓ progetto definitivo di variante parziale n° 4 al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n° 30 del 29.07.2002;
 - ✓ progetto definitivo di variante parziale n° 5 al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n. 45 del 02.08.2003;
 - ✓ progetto definitivo di variante parziale n° 6 al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n. 20 del 25.08.2004;
 - ✓ progetto definitivo di variante parziale n° 7 al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n. 15 del 03.06.2005;

Scopo generale delle varianti è stato di rendere meglio realizzabili i principali obiettivi e le ipotesi progettuali definite nel Piano in vigore, nonché attuare nel modo migliore le previsioni apportando, quando possibile, aggiustamenti o correzioni per facilitarne la realizzazione.

Necessità della Variante

L'Amministrazione Comunale intende confermare, come precisa scelta politica, la volontà di dotarsi di adeguata pianificazione territoriale, consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica.

L'impegno di rispettare gli adempimenti legislativi in materia, diventa un atto consequenziale di una sentita e maturata volontà amministrativa, che intende affrontare la gestione del Piano Regolatore Generale nello spirito e nella lettera della Legge Regionale Urbanistica "Tutela e uso del suolo", anche alla luce delle ultime revisioni della stessa legge.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Variante generale del P.R.G., sono quindi riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale strumento urbanistico, che ha dimostrato una certa difficoltà operativa di riscontro alla tendenza di sviluppo in atto e ai limiti delle risorse pubbliche disponibili.

Con tali considerazioni, si ritiene opportuna anche una variante dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica, che, come presupposti determinanti, sono variabili in rapporto alla evoluzione della realtà territoriale e all'effettiva attuazione della pianificazione stabilita.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è constatata la necessità di una normativa più facilmente interpretabile e più fattivamente applicabile, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative soprattutto occupazionali.

Durante la predisposizione e la successiva adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, si è individuato un metodo operativo per la complessiva pianificazione territoriale comunale, basato su un preciso programma di interventi urbanistici, suddivisi in due fasi:

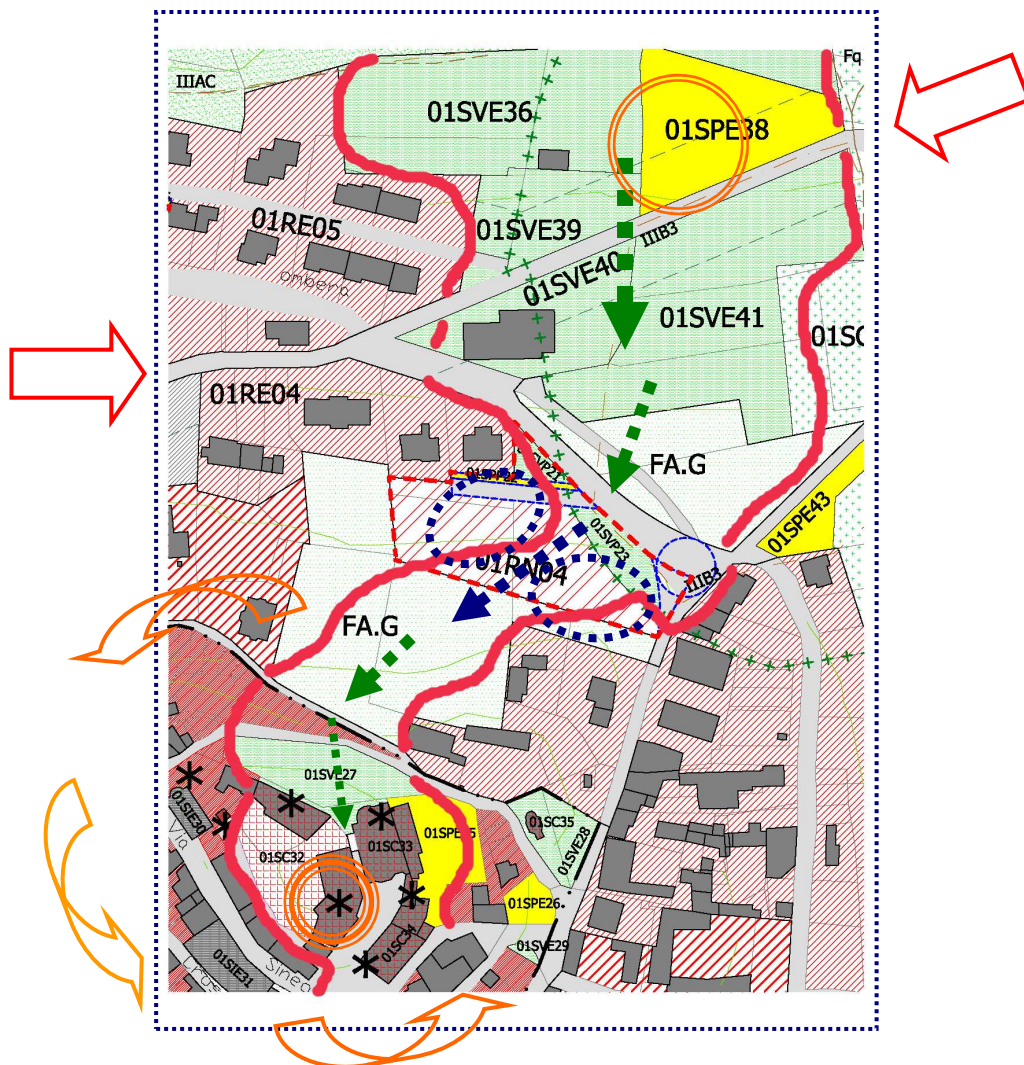
I fase - Orientamento verso un obiettivo di pronto intervento adeguativo e correttivo, capace di permettere lo sviluppo del Piano precedente e renderlo quindi in breve termine operativo, in un passaggio di riflessione e di verifica programmatica. Hanno contribuito in questa fase sia le Varianti Strutturali relative all'intervento di riqualificazione insediativa nell'abitato centrale e all'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, sia le Varianti Parziali che hanno concluso una serie di aggiustamenti o di assestamenti in ambito zonale locale.

II fase - Definite quindi le priorità di intervento, predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale che affronti una pianificazione di "idee", con ipotesi di sviluppo e di adeguato rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, attraverso il supporto di servizi ed infrastrutture.

Con l'ipotesi dei "Progetti Urbani", di contenuto propositivo programmatico e di coordinamento territoriale, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell'insediamento urbano e dell'assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa trova la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida possono diventare programmi di intervento, secondo le necessarie priorità o le improcrastinabili emergenze.

Ipotesi indicativa di Progetto Urbano di Arroccamento



Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale.

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel 1988 e delle successive Varianti Strutturali del 2000 e 2002, 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.
- ▶ **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.

S'intende in sostanza programmare una variante organica, 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 effettivamente operativo ed aderente agli obiettivi concreti che l'Amministrazione intende perseguire.

Criteri di impostazione della Variante di Piano.

I criteri generali d'impostazione del Piano sono il risultato di un attento esame delle ricerche preliminari e delle indagini sulle risultanze degli interventi fabbricativi, ricerche ed indagini che sono state integrate dagli aggiornamenti urbanistici effettuati in specifica funzione della Variante stessa.

I dati fino ad ora raccolti hanno consentito di chiarire e valutare le caratteristiche emergenti dell'attuale situazione comunale, in modo che le possibili previsioni si basino su dati oggettivi e significativi, piuttosto che su proposizioni di intenti spesso di natura intuitiva.

A volte le forzate interpretazioni della realtà, sia per scarsa informazione che per tendenze settoriali, comportano scelte inadeguate che si riflettono negativamente sulla gestione amministrativa e che disorientano le spontanee aspettative della popolazione.

L'atteggiamento di conoscenza dei problemi, perciò, non deriva solo da esigenze tecniche, ma anche da una precisa volontà politica di concretezza ed operatività, che si riflette in una partecipazione più costruttiva delle varie componenti sociali alla definizione dei futuri programmi di sviluppo.

Confronto generale e locale.

La natura stessa di un 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 generale territoriale, in via di realizzazione.

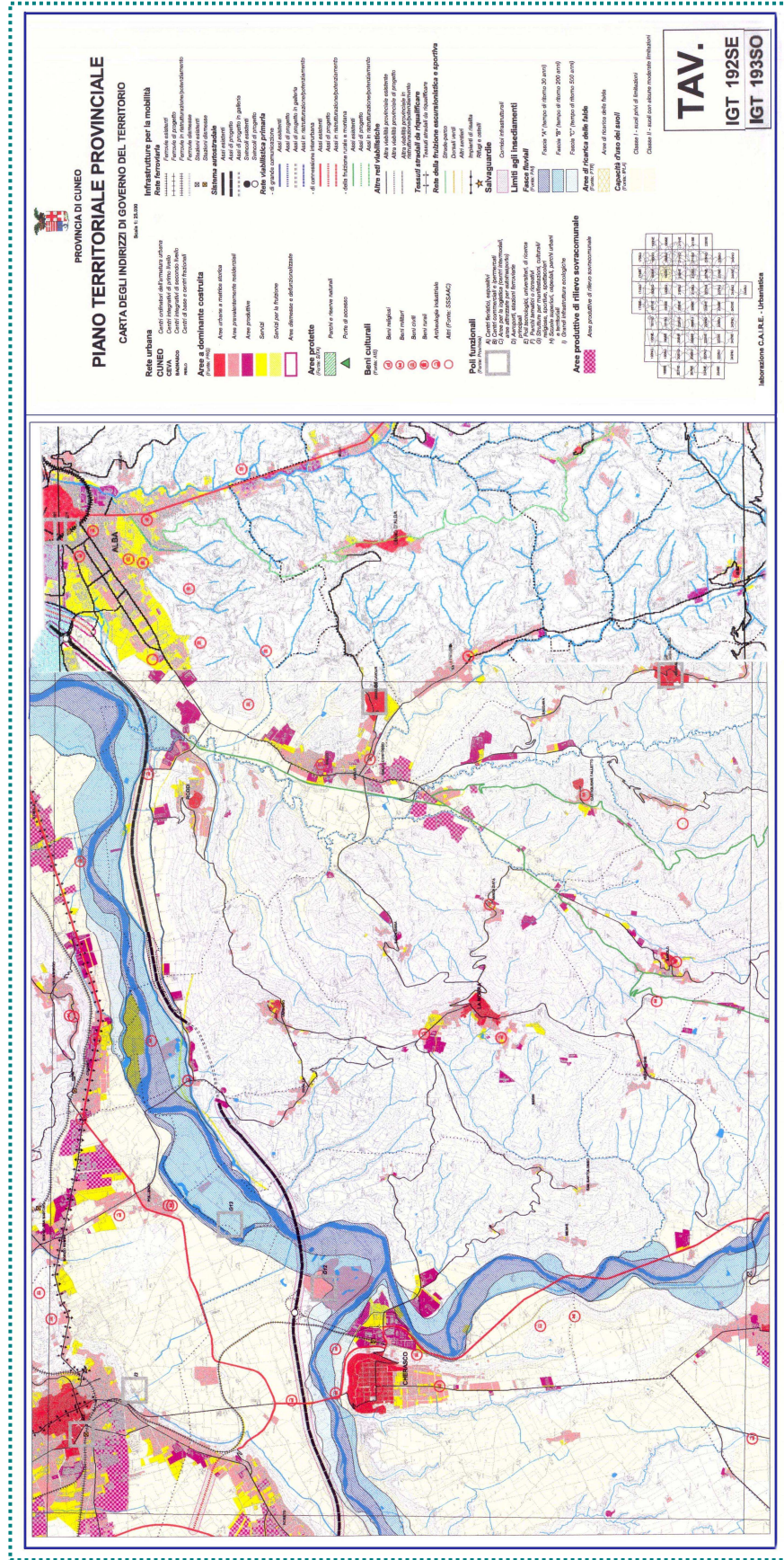
Nell'ambito comunale, è convinzione dell'Amministrazione che la stesura della Variante al Piano debba avvalersi dell'attiva partecipazione di ogni categoria sociale, per mettere a fuoco le reali esigenze ed ottenere consigli o proposte, attraverso dibattiti ed incontri, su una linea politica già abbozzata.

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, la Provincia 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.

L'adeguamento del P.R.G. ai contenuti del P.T.P. è certificato da presente apposito elaborato, che dà conto espressamente dei criteri e delle scelte adottati dal Piano stesso per attuare le politiche individuate del piano Territoriale, in relazione allo specifico contesto comunale, avendo riferimento ai contenuti dell'eventuale accordo di pianificazione formato ai sensi dell'art. 3.2. delle Norme di Attuazione del P.T.P..



TAV.
IGT 192SE
IGT 193SO

CLASSE	VALORI	UNITA'
CLASSE I	1.000	HA
CLASSE II	2.000	HA
CLASSE III	3.000	HA
CLASSE IV	4.000	HA
CLASSE V	5.000	HA
CLASSE VI	6.000	HA
CLASSE VII	7.000	HA
CLASSE VIII	8.000	HA
CLASSE IX	9.000	HA
CLASSE X	10.000	HA

Informazioni C.A.I.R.E. - Urbanistica

Criteria:

- conferma area urbana a matrice storica, con definizione nel dettaglio del perimetro e degli interventi ammessi;
- compattazione delle aree prevalentemente residenziali;
- conferma delle aree produttive;
- verifica dei servizi; definizione del polo funzionale come strutture per manifestazioni culturali, relativo al castello;
- riconoscimento dei beni culturali;
- adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative alla rete viabilistica primaria della fruizione rurale per assi esistenti, di altre reti viabilistiche con viabilità provinciale esistente.

Scelte:

- ✓ riconoscimento, come nuovo inserimento programmatico a livello sovracomunale, delle aree produttive terziarie miste della parte piana come zona di **riqualificazione urbana**, soggetta ad interventi residenziali e commerciali;
- ✓ riconoscimento area archeologica
- ✓ non sussistono corridoi infrastrutturali da salvaguardare;
- ✓ non sussistono aree protette o parchi e riserve naturali;
- ✓ rispetto delle fasce fluviali;
- ✓ l'abitato rientra nei suoli privi di limitazioni o nei suoli con alcune moderate limitazioni, per quanto riguarda la capacità d'uso; l'abitato non ricade nelle aree di ricarica delle falde.

Riferimenti:

- ⇒ centro di **notevole rilevanza regionale** – Rango B;
- ⇒ città regionale di Alba;
- ⇒ comune sede di centro storico di rango B (centri di notevole rilevanza regionale)
- ⇒ mercato ambulante: banchi ambulanti, punti vendita in sede fissa e ambulante;
- ⇒ comune non identificato di sub polo né intermedio commerciale;
- ⇒ comune appartenente all'Unione Comuni Collinari: Colline di Langa e del Barolo;
- ⇒ comune appartenente al Circondario n.2 – Alba;
- ⇒ comune appartenente al Sistema Locale n.10, come ambito di concertazione e di auto-organizzazione e quindi di bilancio delle politiche territoriali;
- ⇒ polo funzionale (P.T.C.P.) – Castello;

Indirizzi e criteri del P.R.G..

Il nuovo strumento urbanistico come Variante al P.R.G. vigente, risulta essere:

- - conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- - adeguato alle indicazioni di sviluppo socio-economico e alle linee di pianificazione territoriale e regionale;
- - dimensionato in rapporto alle reali necessità insediative, produttive, occupazionali prevedibili nel periodo di DIECI anni di validità del Piano:

L'impostazione degli indirizzi programmatici si basa principalmente su:

- - considerazioni sullo stato di fatto emergente dalle indagini conoscitive e sul prevedibile evolversi delle situazioni più caratteristiche,
- - ruolo che s'intende far assumere al Comune di Roddi in rapporto allo sviluppo urbanistico delle zone limitrofe;
- - precisi limiti temporali di validità imposti come condizione di concretezza realizzativa;
- - significato della normativa regionale rivolta alla tutela e all'uso del suolo, inteso come un bene primario irrinunciabile, in rapporto alle modifiche legislative intervenute;
- - consapevolezza delle risorse economiche e finanziarie e delle procedure per realizzare gli interventi.

Il Piano Regolatore del Comune di Roddi è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni terziarie e produttive, per favorire insediamenti compatibili con le aspettative e le esigenze comunali, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.

Conclusa la fase di adeguamento dell'attuale sistema urbanistico, definite le priorità della tutela territoriale, il rinnovato Piano Regolatore Generale di Roddi intende affrontare una **pianificazione di "idee"**, con l'obiettivo di una significativa **ricerca di qualità ambientale**.

La metodologia proposta consiste nell'individuare, all'interno di una griglia di coordinamento programmatico, in grado di definire un equilibrato sviluppo delle principali funzioni insediative, ambiti di approfondimento progettuale, a scala urbana.

Attraverso la **previsione di luoghi**, architettonicamente e tipologicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, anche funzionali alla vita di relazione, attraverso il rapporto tra questi luoghi e l'insieme del territorio, secondo collegamenti anche ambientali, si ritiene di poter evolvere il concetto di pianificazione dell'usuale arido repertorio di zone e norme prescrittive, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di progettazione territoriale.

Ipotesi dei “Progetti Urbani”, quindi, coordinati all’interno di un programma generale attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.

Gli obiettivi e le finalità, che riprendono quanto già delineato dal vigente Piano per un maggior sviluppo di impegno progettuale, si possono sintetizzare in alcuni temi specifici, quali:

- ✓ il miglioramento della qualità ambientale dell’esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell’abitato;
- ✓ il recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l’attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale;
- ✓ la definizione di una certa valenza turistico ricettiva, nella realtà del territorio, caratterizzato da notevoli ambiti di valore paesaggistico;
- ✓ il riconoscimento dell’attività produttiva con l’individuazione di un sistema organizzato di aree per i nuovi insediamenti anche a conduzione familiare, e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, sia per il tessuto edilizio esistente, sia per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidata, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diluita, comporta l'individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto e meglio definibili come verde privato, che presentano superfici del tutto libere, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano.

La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l'applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico agli allineamenti delle vie che dall'asse provinciale portano fino al castello, il recupero e la riqualificazione degli affacci, con il completamento insediativo e l'arredo urbano.

Nell'area individuata come centro storico o nucleo di tipo documentario prevale il concetto di tutela costruttiva, formale e materiale, ove il recupero tende ad interpretare anche l'ambientazione dell'insieme e ove gli interventi ammessi devono rispettare criteri tradizionali di realizzazione, con una sorta di ricostruzione tipologica puntuale e significativa.

A differenza dei nuclei documentari, ove già s'intuisce l'esistenza, di un centro di quartiere, nelle aree di nuovo insediamento, l'intento è la creazione di ambiti architettonicamente riconoscibili per continuità e qualità ambientale, destinati anche alle relazioni comuni, all'incontro ed alle attività sociali.

La forma delle costruzioni, pur abbandonando la tipologia isolata mantiene una certa articolazione, che favorisce la formazione di piazzette di raccordo, di percorsi misti a livelli diversificati, di intercalarietà di spazi. Il tutto per cercare di riproporre un ambiente a misura della tradizione insediativa.

Le attività produttive si completano con una verifica di potenzialità di sviluppo, intesa sia come individuazione di un'area per nuovi insediamenti, organizzata in forma più urbana che non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate, garantendo, dove è possibile, ad ognuna un minimo d'espansione funzionale.

Oltre a questi temi più significativi, il nuovo piano affronta anche tutte quelle problematiche derivanti dalla verifica della capacità insediativa residenziale e dalla conseguente dotazione di servizi pubblici complementari.

La verifica della popolazione insediabile suggerisce una previsione in aumento dei residenti ed un incremento del flusso legato anche ad operatori degli insediamenti produttivi. Ne consegue il reperimento di una misurata quota di aree edificabili di completamento, che sono principalmente individuate a saturazione dei vuoti costruttivi o dei lotti interclusi, ove già esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Obiettivi del P.R.G..

In modo specifico il nuovo P. R. G. C. si pone i seguenti **obiettivi principali**:

1. Completamento dell'edificazione delle aree residenziali del concentrico con la previsione di tre nuove aree soggette a strumento attuativo per la realizzazione e la dismissione dei servizi necessari;
2. Espansione residenziale del concentrico in prosecuzione degli interventi realizzati in Loc. S. Anna e della relativa viabilità con la previsione di una nuova area soggetta a strumento attuativo per la realizzazione e la dismissione dei servizi necessari;
3. 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;
4. Conferma dei lotti liberi di completamento aventi diritti già acquisiti;
5. Inserimento di nuovi lotti liberi di completamento residenziali in adiacenza agli ambiti già edificati presenti nelle varie località del territorio comunale per l'edificazione di fabbricati unifamiliari a servizio dei residenti (prosecuzione di residenza familiare);
6. Espansione delle aree produttive in prosecuzione ed adiacenza agli ambiti produttivi esistenti con la previsione di due nuove aree soggette a strumento attuativo per la realizzazione e la dismissione dei servizi necessari;
7. Salvaguardia del territorio mediante la previsione di vincoli di inedificabilità in area agricola per la tutela di zone di particolare pregio vitivinicolo, paesaggistico ed ambientale;
8. Normativa chiara, di rapida lettura, vincolante nei caratteri tipologici e formali degli edifici da realizzare o da recuperare.

Non solo di argomenti progettuali si occupa il rinnovato P.R.G., ma anche di **incombenze gestionali** che comunque hanno attinenza urbanistica, quali:

- viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
- parchi e aree vincolate a verde: definizione dei parchi pubblici esistenti e futuri; verde privato e giardini; aree per manifestazioni all'aperto;
- residenza: incentivi per abitazioni nel centro storico o nei nuclei documentari, diversificazioni tipologiche per luoghi;
- commercio: area per addensamento commerciale e verifica del piano commerciale;
- industria e artigianato: area artigianale per piccoli capannoni; centro servizi in area industriale; alberature per mascheramento anche attorno alle aziende esistenti, colori di facciata, tinte delle coperture;
- normativa: semplificazione delle interpretazioni e delle procedure attuative, oneri e monetizzazione.
- aspetti ambientali, non solo del territorio ineditato, ma anche del tessuto edilizio, attraverso un programma di "arredo urbano" e una individuazione di un "piano del colore"; recinzioni che permettano una visione panoramica, siepi contenute in altezza, antenne paraboliche con ammissibilità condizionata, serre per coltivazione non fisse e con materiali non degradabili, ricoveri attrezzi agricoli.
- valutazione delle considerazioni e delle proposte su piccoli problemi specifici di "aggiustamento", legate all'esperienza di gestione del Piano ancora vigente o emerse direttamente dalla popolazione.
- rielaborazione complessiva delle Norme di Attuazione per puntualizzare prescrizioni, condizioni e vincoli di intervento, in modo facilmente interpretabile e per evitare quindi, per quanto possibile, rallentamenti operativi.

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 nella confluenza tra il fiume Tanaro ed 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 n. 18 Alba-Bra; dista km. 60 da Cuneo, km. 8 da Alba e km. 77 da Torino.

Comprende oltre al Capoluogo: le frazioni di Tetto, Ravinali e Roccabella, nonché alcuni cascinali e case sparse.

Dal punto di vista geologico il territorio del comune è suddivisibile in due zone distinte. Una territorio collinare formata da marne prevalentemente sub affioranti; l'altra per il restante lungo i corsi d'acqua del Talloria e del Tanaro, percorsa dalla strada provinciale, 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 sono costituite prevalentemente 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; presenti 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, direttrice Alba Cherasco, e del Talloria direttrice Cherasco Barolo.

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 secondarie più stretti di accesso alle costruzioni più 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 con cortile o giardino privato.

Analisi demografiche e socio-economiche

retrospettive.

Indicazione di ipotesi di sviluppo

Popolazione.

L'analisi e le previsioni dell'evoluzione della popolazione e delle sue caratteristiche insediativa, costituiscono una delle entrate più rilevanti ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi.

Gli elementi caratteristici sono: incremento demografico, variazione della composizione media familiare e tasso di nuzialità, accentramento della popolazione e mobilità sul territorio.

Il presente P.R.G., in funzione dei dati del vigente strumento urbanistico, determina, attraverso una verifica ed un aggiornamento delle ipotesi di sviluppo individuate, gli indirizzi di proporzionamento dei dati quantitativi in relazione alle attuali effettive esigenze.

Tale determinazione si avvale, oltre alle specifiche ricerche preliminari, di cui agli allegati tecnici del precedente Piano, dei consuntivi dei programmi di fabbricazione realizzati e dell'analisi delle risultanze dell'indagine sugli intenti ad edificare.

1. Incremento demografico.

Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, sia attraverso i dati di retrospettione ventennali del vigente P.R.G., sia attraverso un aggiornamento alla situazione attuale, si nota una moderata tendenza ad un incremento della popolazione, con una attenuazione più recente che indurrebbe comunque a considerare in aumento la quota degli abitanti residenti per il prossimo futuro.

In sede previsionale, allora, per tener anche conto di fattori socio-economici generali in evoluzione e per non incorrere in possibili errori di sottovalutazione della riconfermata quanto possibile tendenza in aumento, in considerazione che oscillazioni in aumento sono ricorrenti e significative in un periodo di analisi più ampio, pare ragionevole valutare un incremento "cautelativo" della popolazione intorno al 1% annuo.

Dal grafico sull'andamento della popolazione nei vari censimenti risulta, tra il 1981 ed il 2001, un sensibile aumento di popolazione, pari a circa il 78%.

Solo negli ultimi anni la situazione si è stabilizzata, denunciando una tendenza di attenuazione del fenomeno, comunque sempre positivo.

Dalle ricerche preliminari di aggiornamento si evincono i dati della popolazione negli ultimi venti anni: dai 843 abitanti del 1981 si è passati, ai 1.108 abitanti del 1991, con incremento che si è mantenuto fino al 2001 con 1.323 abitanti, presentando ad oggi una situazione ancora di aumento pari ad abitanti 1.506 nel 2006.

Alcuni ulteriori segnali di ripresa economica a livello generale e di consolidamento del fenomeno turistico, legato alla rivalutazione ed alla valorizzazione dell'ambiente langarolo, a sostegno della politica di pianificazione locale, permettono una valutazione di conferma dell'indice positivo e la **previsione quindi può assestarsi nel 1,0% annuo di incremento demografico.**

La proiezione demografica futura, allora, per il periodo di 10 anni di validità del P.R.G. proposto, può essere valutata, sulla base di tali riflessioni e con una certa prudenza ma anche con una ragionevole attendibilità, nella misura complessiva del **10% in aumento**, prendendo atto sia del fattore "statistico" sia della realtà insediativa derivante dalle ipotesi di sviluppo assunte.

L'incremento di abitanti fino all'anno 2017 risulta in previsione di 152 unità, corrispondenti ad una popolazione di circa 1.658 abitanti, contro gli attuali 1.506.

2. Composizione media familiare.

L'analisi dei dati, in riferimento all'andamento della dimensione del nucleo familiare e del tasso di nuzialità, denota, pur con l'approssimazione relativa ad un certo numero di famiglie puramente anagrafiche, **una limitata ma continua diminuzione percentuale** della composizione media familiare fino ad una graduale successiva stabilizzazione.

Tale fenomeno può essere messo in relazione all'aumento anche se modesto di popolazione, dovuto presumibilmente ad un incremento delle nascite per effetto anche dell'immigrazione e ad un limitato ma continuo accrescimento di famiglie dovuto a nuovi matrimoni.

Dal 1981 in poi si è verificata una sensibile ma costante diminuzione percentuale della composizione media familiare, con valori di: di 3,44 nel 1981 (fam. 245), di 3,18 nel 1991 (fam. 374), di 2,59 nel 2001 (fam. 509).

Dal confronto delle analisi quantitative, in considerazione anche di una soglia limite e di una costante diminuzione dei dati, per assecondare un indirizzo di attenuazione del fenomeno, si ritiene corretto prevedere per il 2016 una evoluzione dello 0,74% annuo, corrispondente a **2,33 ab./fam.**, quindi con un **aumento, rispetto alle attuali 581, di circa 65 famiglie, pari a circa 150 abitanti,** nel periodo di validità della Variante di P.R.G..

3. Accentramento e mobilità sul territorio.

Le indagini su questo argomento consentono di valutare i **prevedibili movimenti di popolazione all'interno del territorio comunale,** che creano, a parità di abitanti, trasferimenti di residenza e quindi un incremento del fabbisogno abitativo.

Le variazioni sulle percentuali dal 1981 al 2001 ricavate dal vigente Piano e dall'aggiornamento dei dati di ricerca, consentono di verificare una diminuzione, quasi sempre costante, nel comune, degli abitanti di centri frazionali minori e nelle case sparse, in rapporto a quelli del concentrico, con valori attuali rispettivamente del **42% e del 58%** circa.

La conformazione dell'abitato comunale presenta una suddivisione in concentrico, nuclei frazionali ridotti, borgate, nonché da alcuni cascinali e case sparse.

Il fenomeno dell'accentramento, pur considerato in funzione della necessaria e prevedibile permanenza nelle case sparse e nei borghi minori della quota di popolazione indispensabile alla corretta conduzione dei suoli e al funzionale mantenimento dell'assetto idrogeologico, nonché alla quota di popolazione necessaria per garantire i servizi elementari per chi abita nelle zone agricole, viene principalmente riferito ai movimenti di popolazione dalle case sparse e dalle borgate verso l'abitato consolidato del concentrico e del nucleo storico.

Una valutazione ragionevole dei dati, considerato non esaurito il flusso accentrante, soprattutto in funzione di una certa mobilità della popolazione all'interno del comune per il riuso dell'esistente ed il recupero delle frazioni anche a fini residenziali, porta a confermare la previsione assumendo **una media di variazione dello 0,50% annuo sulla percentuale di accentramento,** così da tener conto di un sensibile rallentamento del fenomeno, dopo un primo periodo di assestamento.

Ne risulta quantitativamente, per il periodo di validità della Variante di P.R.G., **uno spostamento all'interno del comune di circa 68 persone pari a circa 29 famiglie.**

Il margine di approssimazione per difetto previene possibili conseguenze di eccessivi spopolamenti degli insediamenti sparsi, favorendo contestualmente un fenomeno opposto di decentramento in funzione dell'attività agricola e dell'equilibrato riassetto insediativo.

La verifica complessiva, pertanto, determinata con la revisione del Piano Regolatore Generale, individua un fabbisogno teorico riferito a circa 370 abitanti, così riassunto:

DINAMICA DEMOGRAFICA						
1	Demografia			abitanti		famiglie
	Abitanti al 2006	n.	1.506			
	Incremento	anni 10	10%			
	Abitanti previsti nel 2016	n.	1.658			
	Incremento abitanti			n.	152	
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,33			n. 65
2	Composizione media familiare e Tasso di nuzialità			abitanti		famiglie
	Famiglie al 2006	n.	581			
	Comp. Media fam. Al 2006	ab./fam.	2,59			
	Decremento	anni 10	10,0%			
	Prevista nel 2016		2,33			
	Base abitanti al 2006	n.	1.506			
	Incremento abitanti	c.m.f.	2,33	n.	150	
	Incremento famiglie					n. 65
3	Accentramento			abitanti		famiglie
	Base abitanti al 2006	n.	1.506			
	Abitanti accentrati al 2006	n.	1.356			
	Incremento	anni 10	5,00%			
	Abitanti accentrati previsti al 2016	n.	1.424			
	Incremento abitanti			n.	68	
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,33			n. 29
4	Fabbisogno totale			abitanti		famiglie
	Abitanti			n.	370	
	Famiglie/alloggi					n. 159
	Aumento abitanti residenti			n.	152	

Analisi ed ipotesi

Attività economico produttive.

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 1.506 abitanti censiti in Roddi, circa il 49% risulta attivo e il 51% risulta non attivo, comprendendo bambini, studenti, pensionati, casalinghe.

Tra la popolazione attiva di persone	n. 738
14%	è dedito all'agricoltura..... 103
44%	all'artigianato e all'industria..... 324
26%	al commercio e al terziario in genere..... 191
16%	ad attività amministrative e di servizio... 120

Se l'obiettivo principale di un Piano Regolatore è conseguire valide condizioni di vita per la popolazione locale, attraverso la dotazione di abitazioni e di relativi servizi sociali, in funzione anche del riuso dell'esistente e della tutela dell'ambiente, è anche vero che la qualità della vita realizzabile, con una corretta politica del territorio, è condizionata dalle attività economiche che vi si svolgono.

Non sembra tuttavia che sia compito di uno strumento urbanistico determinare gli sviluppi e le trasformazioni di tali attività. Ad esso, e quindi al nuovo P.R.G., compete piuttosto porre i presupposti affinché la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarla e non impedirle o frenarla.

I concetti fondamentali a cui si fa riferimento per il dimensionamento delle aree sono: sviluppo ed incremento dell'attività agricola, con le conseguenti attività indotte, adeguamento delle attività terziarie all'evoluzione del territorio, agevolazione delle attività artigianali e completamento di quelle industriali, rilocalizzazioni di aziende esistenti in zone improprie e miglior assetto insediativo per i nuovi interventi, in aree compatte urbanisticamente definite.

1. Agricoltura e zootecnia.

Il territorio comunale risulta prevalentemente collinare, degradante verso la riva del torrente Talloria da una parte e del fiume Tanaro dall'altra, con discrete fasce adibite prevalentemente alla coltivazione della vite (importanti produzioni di vini: dolcetto e nebiolo) e poi alla coltivazione delle nocciole, ai frutteti e al bosco. Non sono poche le aziende del posto dedite alla viticoltura che, con una graduale espansione, si sono ritagliate una fetta di mercato di tutto rispetto, favorendo così l'occupazione locale.

Data la particolare conformazione dei terreni ed il carattere stesso del territorio, le coltivazioni non possono essere praticate in modo estensivo, limitando i prodotti a quelli che si adattano alle condizioni climatiche e di pendenza dei luoghi.

Percentualmente sull'intero territorio le colture possono essere distribuite nel:

- 25% vigneti
- 1% boschi
- 49% seminativi
- 25% arboree specializzate

Ne consegue che la produzione del settore, pur col contenuto sviluppo dell'orticoltura, dei frutteti e delle colture comunque intensive, associato all'artigianato di trasformazione dei prodotti specifici, fornisce un'entrata determinante nel bilancio economico.

Ciò anche dovuto al fatto che, in questo settore, sono occupati molti pensionati e molti lavoratori dipendenti che svolgono attività agricola a part-time. Le aziende sono per la maggior parte a carattere familiare e contano su una discreta meccanizzazione; non sono presenti consistenti allevamenti zootecnici.

Muovendo dall'assunto che il territorio agricolo costituisce risorsa di primaria importanza, la Variante del P.R.G., in base agli obiettivi generali di sviluppo dell'attività, è finalizzato alla tutela e al potenziamento delle zone produttive agricole; parallelamente cerca di intervenire in tutti quei problemi legati alle condizioni di vita degli addetti, al fine di una riqualificazione degli impianti edilizi tradizionali e delle aziende ancora in attività, secondo le reali esigenze abitative e produttive.

Le norme di attuazione prevedono una disciplina adeguata, in tal senso, per l'edilizia rurale, con la possibilità di effettuare piccoli interventi in spazi agricoli "riciclabili", per migliorare la distribuzione interna e le condizioni igieniche dei vecchi fabbricati e di definire le possibilità di riuso degli edifici rurali in abbandono, anche da parte di non coltivatori diretti, chiarendo nello stesso tempo i requisiti necessari per edificare in zona agricola.

La Variante tende altresì ad agevolare la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti del settore attraverso la possibile realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con l'agricoltura.

2. Artigianato ed industria.

L'analisi della situazione esistente evidenzia come il grado di redditività del settore secondario, che si avvale della presenza di aziende artigianali e industriali di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

L'evoluzione è stata molto diversificata: dopo una riduzione dei posti di lavoro negli anni sessanta, dovuto soprattutto all'insoddisfacente andamento del commercio, ma anche dell'industria manifatturiera e dell'agricoltura, si assiste ad nuovo sviluppo delle attività primarie e secondarie con la richiesta di nuovi addetti. Fin dagli anni ottanta il tasso di attività ed il tasso di occupazione sono superiori alle medie regionali, con la indicazione di una maggior propensione o necessità della popolazione a svolgere un'attività lavorativa.

Il settore primario, che da sempre era stato trainante nell'andamento economico del comune, perde posti di lavoro a favore della crescita rilevante nei settori secondario e terziario.

La situazione attuale riscontra la presenza di alcune piccole e medie industrie e da numerose attività artigianali; fenomeno questo di insediamento non comune nella zona della Bassa Langa e qui favorito soprattutto dalla vicinanza con la città di Alba e dalle vie di comunicazione presenti in zona. Fattori che garantiscono anche un ulteriore prevedibile sviluppo economico.

La Variante del P.R.G. pertanto, intende affrontare i problemi di una riorganizzazione locale delle attività e di favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturali e di dotazione dei necessari servizi.

Sulla base di una puntuale verifica dell'attuazione delle aree già in previsione si intende analizzare le aree produttive classificandole a seconda del tipo di utilizzo specifico a cui sono destinate, artigianali di servizio, di produzione piccolo locale, misto commerciale, artigianali industriali di interesse comunale o sovracomunale, eliminando l'attività industriale estrattive.

Una tale riclassificazione consente di aggiornare lo stato di fatto con la segnalazione:

- di alcune attività produttive esistenti da confermare nella loro localizzazione e destinazione;
- delle modifiche normative relative ad alcuni ambiti produttivi che presentano problematiche di natura insediativa tali da escludere nuovi ampliamenti;
- della considerazione dell'incremento della quantità di aree produttive, con ripartizione di superficie specifica per ogni settore di intervento ed in funzione anche di diverse procedure attuative.

Il fabbisogno deriva non solo da alcune rilocalizzazioni in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma deriva soprattutto da nuovi insediamenti di attività, che trovano nel territorio comunale favorevoli condizioni di inserimento.

Si considera, nel complesso, l'opportunità di permettere la permanenza di attività in aree già utilizzate o acquisite dalle aziende esistenti, la cui gestione ottimale non comporta modifiche strutturali ed organizzative tali da richiedere spazi più idonei rispetto all'attuale localizzazione, ma nel contempo si provvede ad individuare altre aree produttive, con una certa continuità zonale e una necessaria integrazione strutturale, atte a soddisfare l'incremento della domanda interna ed esterna, secondo i dati rilevati dalle analisi sul tipo di aziende, di attività e di addetti operanti e secondo le richieste localizzative pervenute in sede di indagine.

A livello dimensionale, quindi, secondo le previsioni del vecchio P.R.G. si conferma nell'ubicazione e nell'estensione la nuova zona industriale soggette a Piano Esecutivo Convenzionato, nella piana a nord del capoluogo, in margine alla strada per Alba Cherasco e in connessione alle aree produttive già attuate.

La zona è situata al limite dell'abitato, in posizione idonea ai trasporti di materie prime e di lavoratori, punto di incontro quindi tra una economia di tipo artigianale e una più industriale, con i conseguenti indotti interscambi e interessi occupazionali e con l'esclusione della presenza di attività estranee, inerenti il tempo libero o lo svago, quali discoteche, locali pubblici e circoli ricreativi, che non siano riservati esclusivamente agli addetti.

Si prevede invece il per nuove localizzazioni di impianti industriali, anche di notevoli dimensioni, un altro sito idoneo in continuità con quello esistente, opportunamente defilato dall'ambito panoramico, ma con incentivi per una architettura di qualità anche se a destinazione produttiva.

La previsione del fabbisogno con il riferimento alle tipologie insediative di:

aziende grosse:	sup. coperta oltre	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 15.000	add./az.	5
aziende medie:	sup. coperta fino	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 10.000	add./az.	3
aziende piccole:	sup. coperta fino	mq. 2.500	sup. fondiaria	mq. 2.000	add./az. 1/fam.	

si può sintetizzare, nelle aree di nuovo impianto in:

- n. 2 aziende grosse con la previsione cautelativa di almeno 10 nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di notevoli superfici scoperte;
- n. 3 aziende medie con la previsione cautelativa di circa 8 nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di adeguate superfici scoperte;
- n. 6 aziende piccole con la previsione cautelativa di circa, 6 nuovi addetti oltre la conduzione familiare.

Tale quantificazione porta ad una previsione complessiva di $(10+8+6) = 24$ nuovi addetti, di cui una parte di quelli delle piccole aziende soddisfa una richiesta occupazionale interna al comune, mentre l'altra parte assieme a quelli delle grosse e medie aziende, in aree di nuovo impianto, derivino da un'immigrazione nel comune, con la conseguenza di un aumento della popolazione di circa $(10+8+2) = 20$ addetti, passando, con la composizione media familiare di ab. 2,33, a 46 nuovi abitanti.

L'aggiornamento dell'incremento demografico risulta quindi di: abitanti esistenti 1.506, più evoluzione della popolazione abitanti 152, più nuova immigrazione 46, per un totale di 1.704 abitanti.

A livello di fabbisogno abitativo risulta:

- 11 alloggi (uno per azienda), pari a circa 25 persone, in zone produttive, come residenze dei titolari o dei custodi.
- 20 alloggi (totale nuovi addetti), pari a circa 46 persone, in zone residenziali.

Nei confronti dell'artigianato di servizio, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nei centri abitati, o nell'area centrale di riqualificazione, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale.

Lo sfruttamento delle risorse naturali del territorio non deve prescindere dai vantaggi che possono derivare alla popolazione locale o alla comunità stessa e non deve procurare danni indiscriminati al patrimonio ambientale e naturale. Nel caso della continuità di zone produttive nella parte piana del comune, il Piano conferma l'obiettivo di non ammettere inutili lacerazioni sul territorio e di prevedere il recupero ambientale, senza ledere l'interesse della produttività.

3. Commercio.

L'analisi dei dati del commercio, come riportata nel piano di Adeguamento alla L.R. 28/1999, che si cita per stralci, ha reso evidenti elementi per molti aspetti simili alla distribuzione della popolazione.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006
Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 24 in data 26.07.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

Il piano di adeguamento commerciale, adottato dal Comune, secondo la suddetta classificazione normativa definisce Roddi:

- ✓ nell' "Area di Programmazione Commerciale di Alba"
- ✓ nella "rete secondaria" (comprendente i comuni turistici non compresi tra quelli della rete primaria, tra quelli comuni intermedi o minori);
- ✓ come "Comune minore o debole" (comune con popolazione inferiore a 3.000 abitanti)
- ✓ come comune turistico nell'elenco regionale di cui alla D.G.R. n. 2-27125/99.

Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nella parte centrale del capoluogo che si sviluppa attorno al centro storico e in parte nell'abitato consolidato. Tale ambito individua al proprio interno la presenza di attività principalmente legate all'attività turistica e nello specifico all'enogastronomia e prodotti tipici. Le attività commerciali consentite, oltre le attività di vicinato, sono le attività alimentari e miste sino a 250 mq di superficie di vendita.

Possibile individuazione successiva di:

L1) Localizzazione commerciale urbana non addensata.

Le localizzazioni L1, sono inoltre riconoscibili anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, mediante l'applicazione di tutti i parametri di riconoscimento previsti dagli "indirizzi e criteri regionali", senza alcuna possibilità di deroga, come previsto dall'art. 14, comma 3, dei citati "indirizzi e criteri regionali".

I suddetti riconoscimenti possono essere effettuati esclusivamente nelle aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, ove il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

Il nuovo Piano, pertanto, tende ad un **riequilibrato riordino del settore**, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con i problemi di occupazione e di trasporti, nell'ottica di un potenziamento di parte delle attività esistenti.

La parte commerciale si può articolare secondo la quantificazione e la tipologia derivante dalle indicazioni regionali, in riferimento alla classificazione del comune.

Per il riuso dell'area, nella parte piana lungo la direttrice della strada provinciale, **di riqualificazione di tipo urbanistico, con trasformazione di destinazione d'uso e intervento con progetto urbano in funzione anche ambientale**, si ritiene perseguibile, per il contesto normativo, una ipotesi di iniziativa mista orientata ad aggregati di insediamenti commerciali con ampi spazi a verde e servizi in continuità con una zona residenziale a densità diffusa.

Tale zona può assumere un ruolo di cerniera tra il nucleo insediativo originario del paese e l'armatura socio economica della piana albese; l'accesso privilegiato che tale ambito assume può favorire un programma di sviluppo delle attività economiche, terziarie in genere, direzionali ed artigianali di servizio, in stretto rapporto con una ricomposizione abitativa di quanto non trova più spazio nei nuclei urbani del capoluogo. Nell'area collinare infatti l'edificazione può essere mitigata sia per tutela paesistica sia per rispetto di vincoli archeologici su una parte del versante nord.

Stretta connessione ed equilibrio quindi di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita ad offerta mista, con la funzione residenziale e con i servizi pubblici integrati, che rappresentano il giusto tessuto per una continuità di presenze, di relazioni e di abitudini abitative e lavorative.

Secondo uno studio di fattibilità dell'area di riqualificazione urbana: "L'insieme tipologico complessivo delle attività commerciali deve essere tarato sia in relazione al contesto di mercato di area, sia in relazione alle ulteriori destinazioni previste nell'ambito urbanistico."

Il terziario commerciale proposto si connota fortemente come mercato di nicchia o beni dedicati, dove il rapporto domanda offerta è regolato dall'analisi della potenzialità del mercato, per esercizi di vendita al dettaglio di media dimensione, con prevalenza di merceologie extra alimentari.

4. Turismo.

La prospettiva dello sviluppo produttivo artigianale ed industriale e di quello commerciale nell'area di riqualificazione, come nuova zona di attività tendenziali, non è la sola via perseguibile per lo sviluppo socio economico del comune. E' infatti auspicabile che si dia credito alle analisi di area vasta, che assegnano al territorio, nel quale insiste Roddi, "una vocazione turistica monostagionale" e a supporto dell'armatura urbana comprensoriale" come indicato nello schema di Piano Territoriale.

Il turismo può essere in prevalenza correlato alle manifestazioni culturali e di impegno sociale che si potranno svolgere nel Castello, nonché alle attività di svago, di soggiorno e di partecipazione gastronomica, tipiche degli ambiti collinari di Langa, cui lo stesso Castello offre occasione di richiamo e di qualificazione; non è un turismo di tipo esasperatamente consumistico, ma piuttosto affettivo, legato in gran parte ai valori dell'ambiente e dei luoghi.

Già il Piano vigente ha rilevato l'affermarsi dell'attività turistica, che fa registrare numerose presenze stagionali con richieste di prime e seconde case, stimabili approssimativamente in (75-10%) 67 alloggi, come supporto all'utilizzo dell'esistente e come stimolo alle attività economiche, commerciali e artigianali predominanti.

Lo stesso turismo di passaggio può essere considerato una valenza attiva e promozionale con riflessi insediativi per altri settori, tanto da ritenere opportuno individuare una nuova quota di abitazioni turistiche o da destinare ad attrezzature ricettive, in zona precollinare, panoramica, che non altera la comprensione ambientale dello sfondo naturale. Anche in questo caso si può ammettere allora aree destinate ad attrezzature alberghiere ed a residenza temporanea per vacanze, in misura non eccedente il **5% della capacità ricettiva esistente**, quantificabili in **4 alloggi** e si confermano altresì i posti letto previsti negli alberghi e nelle pensioni, con possibile incremento di circa 20 stanze.

Per una autentica riqualificazione dell'attività turistica, il nuovo Piano individua alcuni fattori fondamentali per una corretta programmazione:

- ✓ riordino e completamento delle attrezzature ricettive e ricreative turistiche;
- ✓ sviluppo dei temi relativi alla installazione di residenze nel patrimonio edilizio esistente ed in disuso;
- ✓ importanza dell'attuale centro urbano quale asse principale attorno al quale devono ruotare le iniziative ed i processi di sviluppo turistico, per favorire il recupero dell'esistente;
- ✓ formazione di attrezzature e servizi propri o complementari;
- ✓ riscoperta dei cascinali che possono essere utilizzate anche a fini agrituristici;
- ✓ necessità di non alterare gli aspetti del paesaggio e di migliorare i luoghi dell'assetto urbano;
- ✓ condizioni che rendano compatibile la presenza di attività vitivinicola.

L'attuale evoluzione della domanda di uso turistico nel territorio comunale, suffragata dai criteri di valorizzazione infrastrutturali espressi, consente ragionevolmente per i prossimi dieci anni previsioni di conferma dell'incremento percentuale di turisti stanziali, con la previsione comunque di assorbire tale fabbisogno con il riutilizzo dell'esistente senza aumento di capacità insediativa.

Dati quantitativi relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, di programmazione dei nuovi insediamenti di reperimento delle aree per servizi.

Consistenza edilizia.

Le considerazioni sulla consistenza edilizia si pongono principalmente due obiettivi: determinare i modi ed i luoghi più opportuni per una corretta programmazione degli interventi e quantificare, di questi, l'estensione in funzione delle condizioni di preesistenza abitativa.

La capacità insediativa teorica complessiva delle aree residenziali di ristrutturazione, di completamento e di espansione, deve essere rapportata, come indica la stessa Legge Regionale Urbanistica, alle effettive necessità insediative del periodo di validità del P.R.G..

Ne discende la necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, che determinano un fabbisogno abitativo arretrato.

Per la determinazione delle situazioni di insalubrità ci si è avvalsi: della relazione allegata al Piano vigente, delle ricerche preliminari eseguite in funzione sia dell'adeguamento di quel Piano, sia dell'attuale revisione, dell'aggiornamento dei dati comunali effettuato sulle base delle concessioni edilizie rilasciate, delle indagini specifiche realizzate attraverso il coinvolgimento diretto di coloro che sono intenzionati ad "edificare".

“La tipologia prevalente per i fabbricati meno recenti è a due o tre piani fuori terra, costruiti con muratura portante in pietra o laterizi; un buon numero di essi necessita di opere di risanamento igienico funzionale al fine di ovviare a situazioni di obsolescenza statica e impiantistica.

- ✓ Le nuove costruzioni sono, con struttura portante in cemento armato, con un rapporto di 4,78 vani/alloggio, per una superficie media di mq. 119 per alloggio.
- ✓ Risulta in sostanza un patrimonio edilizio esistente di notevole dimensione, facilmente riconducibile ad indici abitativi normali.
- ✓ Dai dati ISTAT sul censimento del 2001, nella tavola della “Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti”, risulta un totale di mq. 60.896 di superfici a destinazione abitativa, per complessivi mq. 66.465 comprendenti anche alloggi vuoti o a destinazione turistica.
- ✓ Considerando la consistenza in volume del patrimonio edilizio residenziale, stimabile (altezza media di m. 3,00 per piano) in mc. 199.397 circa, di cui mc. 182.700 circa occupata da residenti e mc. 16.697 non occupata o turistica, la cubatura per abitante è di circa mc. 119 (182.700/1.506), con un indice di affollamento di circa 0,55 abitanti/vano., indice che mette in luce un margine di residenzialità molto alto.
- ✓ Per contro l'ipotesi di un regime di utilizzazione diffusa ed intensiva non è sostenibile, stante l'articolazione familiare esistente e la consolidata tipologia abitativa di ampie superfici.”

In riferimento a quanto scritto in sede del precedente P.R.G. e agli aggiornamenti conseguenti, l'interpretazione dei dati, relativi agli alloggi abitati dai residenti, pari a **492**, corrispondenti a 2.351 vani, e agli alloggi non occupati o a destinazione turistica, pari a **45**, corrispondenti a 215 vani, per un totale di 537 alloggi e 2.566 vani, ha reso possibile una suddivisione in livelli di degrado, a seconda delle possibilità operative di recupero.

Mentre sul totale di 537 alloggi l'**80%** è in buone condizioni, il restante 20% (108 alloggi circa), il:

- ▶ **5 %** (27 alloggi) presenta degrado di 1° livello, tale cioè da poter essere messo in condizione di discreta abitabilità, con modesti lavori, alla presenza degli abitanti;
- ▶ **12 %** (65 alloggi) presenta un degrado di 2° livello, per cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi;
- ▶ **3 %** (16 alloggi) presenta un degrado di 3° livello, per cui si devono affrontare anche opere di consolidamento e sostituzione strutturale, in alcuni casi estese a più cellule edilizie.

Anche nel presente nuovo P.R.G., si riafferma che, pur conseguendo l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale sia possibile, con gli interventi previsti dalle norme di attuazione, raggiungere livelli ottimali di abitabilità, è interesse dell'Amministrazione Comunale risolvere, per quanto sia possibile, i problemi del fabbisogno pregresso, senza sproporzionate nuove espansioni residenziali.

Il precedente P.R.G. ha permesso di avviare, con gli interventi previsti, la riduzione del 15% della percentuale degli alloggi con degrado del 2° e del 3° livello, passando, con una stima orientata anche a valutare gli effettivi recuperi realizzati, dal **20%** al **17%** circa. (da **108** alloggi a **91** alloggi, pari a 17 alloggi o 81 vani recuperati).

Per continuare l'operazione di recupero, il nuovo Piano si prefigge, nel periodo di validità di 10 anni e come obiettivo generale, di eliminare quasi la quota del pregresso di alloggi degradati del 2° e del 3° livello, almeno come tendenza, per affrontare poi le sole situazioni di futura emergente inagibilità.

Per intervenire quindi su tali alloggi si rende necessario procedere sia al loro recupero, tenendo conto di un riuso ridotto, in funzione di assestamenti di ristrutturazioni, con perdita ipotizzata di 1,5 vani per alloggio recuperato, ed in funzione di una non assoluta certezza di poter occupare il disabitato, sia alla formazione di un parco vani aggiuntivo, per agire sugli edifici liberi che necessitano di più sostanziali opere.

Occorre inoltre cercare di favorire il riuso delle abitazioni lasciate vuote dalla potenzialità di nuovi edifici offerta dalle realizzazioni passate.

In sostanza, **detraendo 1,5 vani** per alloggio dall'attuale quota di **91 alloggi** inagibili (17% su 537 alloggi) ma con riuso possibile in presenza di abitanti, si ottengono $(91 \times 1,5) = 136$ vani persi, pari a **28 alloggi da reintegrare** (4,78 vani/alloggio).

I rimanenti alloggi $(91 - 28) = 63$ possono essere recuperati. Di essi tuttavia **non tutti possono essere completamente riutilizzati** per la situazione di degrado del terzo livello pari al 3%, che equivale a $(63 \times 3\%) = 3$ alloggi ancora da **reintegrare**.

In totale gli alloggi da reintegrare sono $28 + 3 = 31$.

Il valore della percentuale della quantità di alloggi da reintegrare è dovuta quindi alla previsione contestuale di interventi di ristrutturazione in volumetrie esistenti, con possibilità di riconversione abitativa, tendenti al recupero qualitativo delle condizioni di vita nel Centro Storico, e di indisponibilità di fabbricazioni in cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi.

Per tener conto, infine, di una reale situazione, si è stimato una **quota di alloggi disponibili**, sia vecchi ove intervenire subito con lavori di recupero, sia nuovi o di recente edificazione tuttora liberi, da detrarre dal parco alloggi precedentemente stimato.

Poiché evidente che **inutilizzato non significa necessariamente disponibile** e che operativamente conviene procedere con cautela ad una sostituzione di alloggi, per evitare un "travaso" di abitanti urbanisticamente poco corretto, in sede previsionale si può valutare una percentuale di utilizzo di abitazioni vuote (10% pari a 7 alloggi) non superiore a un 10% di quelle in buone condizioni (80% di 75 alloggi) pari a circa **6 alloggi da riutilizzare**.

L'eventuale probabile errore, dovuto alla non utilizzazione di tutti gli alloggi vuoti, può essere facilmente assorbito da ulteriori ristrutturazioni nel Centro Storico, in base alla constatazione degli indici di affollamento rispetto alla densità abitativa e non.

Si intende in tal modo limitare l'accrescimento periferico in favore di un maggior incentivo per il riuso e per il ridimensionamento del tessuto urbano antico, in un auspicabile equilibrio insediativo tra tutte le zone.

La residenzialità aggiuntiva può essere utilizzata per completare gli eventuali margini sconnessi che si sono determinati con le più recenti edificazioni e dove si ritiene possibile realizzare la migliore e più razionale utilizzazione delle urbanizzazioni esistenti o in fase di esecuzione.

Al di là comunque dell'intento di completamento e di aree di nuovo impianto, l'obiettivo di fondo rimane il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la definizione di quelle parti del tessuto urbano sulle quali si può continuare l'azione del riuso sia per la residenza, sia per le attività direzionali, terziarie o artigianali di servizio.

Una tale impostazione richiede una particolare attenzione nell'analisi dell'urbano e nella valutazione della capacità insediativa.

Non appare adeguato, allora, nelle analisi necessarie ad individuare la situazione esistente, ricorrere a parametri che si sono affinati ed evoluti in rapporto a un processo basato sulle nuove edificazioni.

Parametri come mq./ab., ab./vano, mc./ab. risultano astratti e spesso inutilizzabili nell'impatto con la realtà di tipologie residenziali rigide che non consentono calcoli teorici flessibili quali quelli citati.

Recuperare un alloggio non significa automaticamente aumentare il numero degli abitanti insediabili in quell'alloggio.

Di qui la convinzione che sia più corretto e realistico assumere l'alloggio come unità minima di analisi e di offerta sul mercato edilizio; di qui l'attenzione posta, per omogeneità, sulla composizione media familiare.

Ciò anche se il fabbisogno espresso in alloggi comporta il rischio calcolato di continuare a produrre nuovi vani anche in condizioni di sovrabbondanza rispetto agli abitanti.

Servizi.

Il riequilibrio della situazione abitativa e produttiva proposto con la variante di P.R.G., non avrebbe molta validità se nella pianificazione non si prevedesse un adeguamento dei servizi sociali e un impegno di risorse in tal senso, nei limiti delle possibilità temporali e finanziarie del Comune.

La situazione attuale è il risultato di una serie di interventi attuativi delle previsioni del vigente Piano, che i programmi di intervento hanno definito e verificato.

Per quanto riguarda quindi la dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, la variante di P.R.G. valuta il fabbisogno arretrato e previsto e provvede al suo soddisfacimento, non solo attraverso una applicazione degli standards di legge, con i relativi conteggi particolareggiati, ma attraverso anche l'individuazione di livelli di dotazione che tengano conto della particolare situazione sociale ed economica locale e degli interventi atti a consentire una migliore e più soddisfacente utilizzazione di quelli esistenti ed attivabili all'interno delle strutture esistenti.

Strumenti urbanistici che possono presentare ad un primo esame quote elevate di aree destinate ad uso pubblico, possono nascondere la mancanza di servizi efficienti, localizzati in modo corretto.

Sovente, soprattutto nei Centri Storici, è possibile recuperare contenitori per servizi, ma non aree sufficienti; come pure è possibile recuperare aree libere all'interno del tessuto residenziale recente anziché aree marginali ad esso, collocate in territorio libero, magari particolarmente pregiate dal punto di vista agricolo.

Come prima operazione occorre pertanto procedere a predisporre un piano dell'esistente. Ciò significa analizzare in termini di superficie utile, anziché di superficie fondiaria, la possibilità di dotare di servizi la zona antica con il recupero dei fabbricati esistenti e di reperire all'interno del tessuto residenziale più recente aree e fabbricati facilmente acquisibili.

In questo caso la misura dello standard si esprime, più per l'esistente, in termini di efficienza che di superficie.

Per quanto riguarda la localizzazione è chiaro anche che un servizio è più usufruibile tanto più è in stretto rapporto con l'utenza.

E' altrettanto chiaro, però, con la sola esclusione dei parcheggi, che nelle zone compromesse lo standard può essere soddisfatto "ove possibile", valutando i raggi di influenza non teorici, ma applicati alla percorribilità, al facile raggiungimento e alla baricentricità rispetto ad interessi comuni.

In base a tali metodi è possibile realizzare un sistema organico di servizi sociali, assicurando, con le risorse disponibili ed utilizzabili, almeno le condizioni che lo possano rendere attuabile e contestualmente vincolando le aree ancora necessarie.

In sede preventiva, la Variante valuta il seguente fabbisogno di servizi, rispetto all'art. 21 L.R. 56/77, in riferimento alla situazione attuale del 2006, con 1.506 abitanti e capacità insediativa residenziale di 2.094 abitanti teorici, prevista dal P.R.G. precedente.

SERVIZI		SITUAZIONE ATTUALE				
Abitanti residenti al 2006						1.506
Capacità Insediativa Residenziale prevista dal precedente P.R.G.						2.094
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Esistenti	mq.	583	8.106	23.988	14.939	47.616
Mq./ab. Residenti	1.506	0,39	5,38	15,93	9,92	31,62
Previsti P.R.G. precedente	mq.	7.040	11.583	34.715	10.510	63.848
Mq./ab. Capacità ins.	2.094	3,36	5,53	16,58	5,02	30,49
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	18,00
Differenza standard	mq.	-1,64	0,53	4,08	2,52	12,49
Differenza da esistente	mq.	-6.457	-3.477	-10.727	4.429	-16.232

Consistenza edilizia e servizi

Il precedente P.R.G. prevedeva già il rispetto degli standards di servizi, in allora necessari, con una sufficiente quantità di aree individuate e vincolate, pari a circa mq. 63.848, corrispondente allo standard complessivo di 30,49 mq./ab.

Il P.R.G. pertanto, con una verifica di riequilibrio zonale e di utilizzabilità e disponibilità effettive, adegua le superfici dei servizi alle nuove esigenze derivate sia dalla capacità Insediativa Residenziale calcolata, sia dalle modifiche apportate nella programmazione degli interventi e nella localizzazione delle aree, senza tuttavia grosse variazioni di impostazione generale.

L'aggiornamento degli spazi pubblici serve altresì per segnalare quelli ormai attuati e per confermare quelli che non hanno ancora trovato attuazione, motivando la riproposizione del vincolo, nei casi indispensabili per ubicazione e disegno urbano.

In tutte le aree di tipo residenziale di completamento o di nuovo impianto si prevede una dotazione di parcheggi e verde in "assetto urbano" ambientalmente integrato con il contesto di strumenti urbanistici esecutivi, per un'agevole attuazione in perequazione, senza ricorso ad espropri o indennizzi o decadimento di vincoli.

Per le zone artigianali ed industriali si prevede, infine, per soddisfare gli standards di cui al punto 2) art. 21 L.R. 56/77 individuare una serie di parcheggi aggiuntivi, integrati al verde attrezzato e alla viabilità di penetrazione.

Criteria per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti.

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto.

Le determinanti prese in esame per stabilire il fabbisogno abitativo sono:

- ✓ Fabbisogno determinato dall' **evoluzione** della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative: (+)
- ✓ Fabbisogno pregresso derivante dall' **adeguamento** di abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali: (+)
- ✓ Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno **sviluppo** socio economico e turistico: (+)
- ✓ Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione delle **disponibilità** esistente o recuperata: (-)

Il dimensionamento del Piano, e di conseguenza l'individuazione di aree residenziali di completamento o di espansione, ha come base: una stima demografica, che tiene conto delle variazioni verificatesi nell'ultimo decennio, il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di abitazioni non adeguate allo standard minimo, desumibile dalla quota non soddisfatta dal recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché lo sviluppo ed il potenziamento delle unità produttive, con conseguente aumento dei posti di lavoro,.

FABBISOGNO ABITATIVO			
1	Fabbisogno determinato dall'evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative		
	Alloggi previsti	n.	159
	Per abitanti		n. 370
2	Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali		
	Alloggi previsti	n.	31
	Per abitanti		n. 72
3	Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico		
	a	Alloggi previsti per attività produttive	n. 20
		Per Abitanti	n. 45
	b	Alloggi previsti per attività turistiche indotte nell'abitato	n. 4
		Per Abitanti	n. 9
	c	Alloggi previsti in aree turistico sportive	n. 0
		Per Turisti	n. 0
d	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive		n.
4	Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato		
	Alloggi previsti	n.	6
	Per abitanti		n. 13
5	FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.		
	Alloggi previsti	n.	208
	Per abitanti / vani		n. 484
	Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano		
	Composizione media familiare ab./fam.	2,33	
	Composizione media familiare turistica		
6	Previsione insediativa		
	a	Abitanti esistenti	n. 1.506
	b	Nuovi abitanti insediati = incremento demografico calcolato	n. 152
	c	Nuovi abitanti relativi ad attività produttive	n. 46
	d	Nuovi abitanti relativi ad attività turistiche	n.
		Abitanti previsti: a + b + c	n. 1.704
e	Nuovi turisti	n.	
7	Fabbisogno aggiuntivo		
		In aree residenziali e turistiche	all. 208 ab. 484
		In aree produttive (alloggi/aziende)	all. 11 ab. 25
		In volume previsto (ab. X mc. 90 o 120)	mc. 43.560 mc. 58.080

Fabbisogno e capacità

Capacità insediativa residenziale.

Il P.R.G. procede alla verifica della Capacità Insediativa residenziale in base al criterio sintetico, come stabilito dal 2° comma dell'art. 20 L.R. 56/77, per aggiungere una verifica di procedure e di utilizzo dei dati di indagine rispetto alla quantificazione del Piano vigente.

Una ulteriore motivazione per l'applicazione del criterio sintetico consiste nel tipo di normativa che si intende adottare per il patrimonio edilizio esistente, senza restrizioni per i cambi di destinazione d'uso tra quelli compatibili nell'area omogenea e che quindi fa ricadere l'analisi nel computo volumetrico.

In sede di dimensionamento si considera una capacità teorica desunta sia dal precedente P.R.G., sia dagli aggiornamenti sia dalle indagini preliminari di verifica sia dall'aggiornamento delle effettive nuove realizzazioni.

Dato di partenza per il calcolo della capacità sono i 2.094 abitanti definiti come capacità esistente dal vigente Piano, che comprende il quantitativo insediato con gli interventi recenti, senza quella quota parte delle previsioni, non ancora del tutto realizzata dell'attuale pianificazione, e che ora viene ripresa dalla variante come capacità aggiuntiva.

Il valore dell'esistente è stato determinato, secondo la normativa, in base al conteggio dei volumi residenziali esistenti, alla presenza di abitanti attuali in zone produttive e in zone agricole, e in base all'applicazione dell'indice volumetrico medio per le zone di edificazione.

Sulla base degli attuali procedimenti dimensionali della capacità insediativa residenziale, il P.R.G. verifica il dato precedente applicando all'insieme volumetrico di mc. 199.397 l'indice abitativo medio di mc. 120 per ogni abitante, come previsto dall'art. 20, 3° comma L.R. 56/77, popolazione prevista dal P.R.G., pari a 1.704 abitanti, non supera i 2.000 abitanti.

Con tale metodologia, in riferimento alla volumetria residenziale totale, esistente ai dati censuari del 2001, verosimilmente valutata in mc. 199.397, si definisce una nuova capacità insediativa residenziale di 1.662 abitanti, che più corrisponde ad una situazione reale esistente, basata su volumetrie residenziali e non solo su vani esistenti e in ristrutturazione.

Per omogeneità di conteggio e quindi per attendibilità di verifica, occorre applicare alle volumetrie esistenti, al fine di definire la consistenza residenziale effettiva, un incremento derivante dalle edificazioni in attuazione del vigente Piano dopo il riferimento dell'analisi e fino al momento dell'adozione di questo nuovo.

Le previsioni relative alla volumetria derivante dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del Piano precedente, dopo le rilevazioni del censimento 2001, di mc. $54.128 \times 50\% = \text{mc. } 27.064$, equivale ad un incremento di capacità pari a 225 abitanti (mc. $27.064/120$), considerando attuata, sulla base dei permessi rilasciati, una parte della capacità aggiuntiva allora prevista.

Il totale del volume residenziale risulta di mc. $(199.397+27.064) = \text{mc. } 226.461$.

La Capacità Insediativa Residenziale teorica esistente risulta quindi di abitanti $1.662+225 = \mathbf{1.887 \text{ abitanti}}$.

Una verifica col metodo analitico, in riferimento ai vani/abitanti, porta a considerare i 1.506 residenti più 215 vani non occupati da residenti, pari al totale di 1.721 unità. Il patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a ristrutturazione, come prima riportato, può essere stimato in 60 alloggi pari a 286 vani. In totale quindi la capacità insediativa residenziale risulterebbe di 2.007 unità.

Se alla capacità di 1.887 abitanti si aggiungono i 484 abitanti in previsione in zone residenziali e i 46 abitanti in zone produttive, che derivano dal calcolo del fabbisogno residenziale previsto dalla presente Variante, illustrato nel precedente capitolo dei Criteri per la Strutturazione Generale degli Insediamenti Esistenti e Previsti, si ottiene quale "**Previsione Insediativa Residenziale Teorica**", allo scadere del nuovo termine di validità del P.R.G., una quantità di **2.417** abitanti.

Su questa base si può poi procedere alla determinazione del fabbisogno di aree per servizi.

L'effettiva dotazione di aree per servizi necessari viene successivamente verificata e corretta con la "Capacità Insediativa Residenziale" compiutamente illustrata nel capitolo del Dimensionamento del P.R.G..

Determinazione del fabbisogno di servizi previsto.

SERVIZI		SITUAZIONE IN PREVISIONE				
Abitanti residenti e previsti		1.704				
Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale		2.417				
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	7.040	11.583	34.715	10.510	63.848
Mq./ab. Capacità ins.	2.417	2,91	4,79	14,36	4,35	26,42
Standard minimo	mq./ab.	3,00	3,00	9,50	2,50	18,00
Fabbisogno minimo	mq.	7.251	7.251	22.962	6.043	43.506
Differenza	mq.	-211	4.332	11.754	4.468	20.342

Fabbisogno e capacità

Descrizione della Variante di P.R.G.C..

Viabilità.



La Variante di P.R.G. prevede l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative: alla rete viabilistica primaria provinciale esistente e quella secondaria comunale di carattere locale e di fruizione rurale.

Oltre alla conferma del percorso della "provinciale" che funge da circonvallazione ad ovest, si individua il tracciato della nuova autostrada con i relativi collegamenti di svincolo..

Per la viabilità interna si programma una organizzazione generale rivolta piuttosto all'ambientazione urbana, con rotonde attrezzate a verde per gli incroci, con parcheggi equilibrati da aiuole e da ambiti pedonali e piste ciclabili, con effetto paesaggistico per gli allineamenti, con recupero e riqualificazione degli affacci e con segni dedicati di arredo urbano, di alberature e di illuminazione pubblica.

Questa valenza di "ambito di collegamento" o di "infrastrutture di connessione ambientale" è riconosciuta alle vie che dall'asse centrale porta fino al castello, e all'asse della strada provinciale nella parte di più recente urbanizzazione, inglobando anche tratti di verde privato.

Particolare attenzione rivestono i collegamenti esistenti tra i vari nuclei rurali, nel senso di una agevolazione di percorribilità per l'utilizzo agricolo e vitivinicolo, pur nel rispetto delle caratteristiche insediative dei tracciati, delle dimensioni e dell'aspetto delle banchine tradizionali, della delicatezza dell'ambientazione nei luoghi.

Infrastrutture e Urbanizzazioni.



Il nuovo P.R.G. conferma la serie di interventi attuativi previsti dal vigente Piano e dall'aggiornamento dello stato di fatto, per quanto riguarda:

1) Opere la cui realizzazione si rende indispensabile a seguito degli interventi edificatori residenziali e produttivi previsti. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno pregresso quelle opere già necessarie per insediamenti preesistenti e rese improcrastinabili per il nuovo carico insediativo. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno previsto quelle opere afferenti ai nuovi interventi nelle aree residenziali e produttive.

Tra queste: sistema viario, integrazione acquedotto e fognatura, distribuzione energia elettrica e canalizzazioni per telefono, parcheggi e verde di quartiere.

2) Opere già programmate a livello amministrativo e di cui si prevede la realizzazione o il completamento. Sono da intendersi quasi tutte derivanti da fabbisogno pregresso, salvo i potenziamenti di grandi opere pubbliche necessari anche per il previsto.

Tra queste: aree attrezzate a verde in ambito residenziale.

3) Opere la cui realizzazione si rende necessaria per impegni assunti dal Comune a seguito di concessioni edilizie onerose. Sono da intendersi tutte derivanti da fabbisogno pregresso.

Tra queste: sistemazione della viabilità interna; idonee aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, ovvero la monetizzazione delle stesse, per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che implicano un aumento del carico insediativo

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 precedente 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.

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 la variante di 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 perchè 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.

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 precedente questo P.R.G. verifica, in base al nuovo dimensionamento, l'ubicazione e la quantità delle aree residenziali; in linea generale, però, sono confermate quelle edificabili ancora libere e sono individuate come aggiuntive alcune altre necessarie a coprire il fabbisogno determinato, all'interno di una graduale programmazione di interventi. Le differenze si rivolgono a verifiche attuative e a prese d'atto di realtà emergenti, urbanisticamente assecondabili.

Le nuove aree residenziali sono state individuate come ambiti di "progetto urbano", di valenza cioè ambientale definita, tali da raccordare parti abitate e urbanizzate a volte in modo disorganico. La finalità principale consiste nel creare all'interno di nuovi insediamenti veri e propri centri di quartiere, con attività integrate e la riaffermazione del tipo di vita tradizionale, pari a quella del concentrico esistente e stratificato nel tempo.

- ▶ Le aree di completamento, 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 contemplan 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 confermate le aree previste dal precedente P.R.G., sia come ubicazione che come estensione, previa una verifica dimensionale e funzionale nel senso di evitare la riproposta di vincolo non acquisibile alla pubblica proprietà.

Per tal motivo, 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.

L'impostazione dei "progetti urbani" anche in questo settore, ha reso possibile l'individuazione con valenza ambientale di nuove aree per parcheggi e verde, sia libero che attrezzato. In proposito, il Piano intende evitare la formazione di parcheggi come spogli piazzali asfaltati, integrando quindi i posti auto, opportunamente inseriti nel contesto urbano o naturale, con aiuole e piantumazioni arboree.

Lo standard minimo previsto dalla L.R. 56/77 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.

Si individua una nuova area per attività artigianali industriali di produzione, atta ad ospitare aziende di dimensioni anche consistenti, realizzabile con Piano Esecutivo Convenzionato, da svilupparsi con caratteristiche di progetto urbano con un complesso di servizi integrati, in posizione strategica tra l'esistente strada provinciale ed il percorso della circonvallazione esterna.

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

Tutte le zone all'interno del concentrico ammettono attività miste residenziali; quella periferica individua ulteriori aree limitrofe al centro abitato ed in margine alla viabilità di attraversamento prevista, come nuova localizzazione, in funzione di supporto alle attività esistenti, per insediamenti di media distribuzione.

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.

I fabbricati posti in zona collinare, hanno una conformazione intrinseca articolata per ottenere un basso impatto ambientale, disponendosi in diversi blocchi degradanti sulle curve di livello; un'ala finale posta in diretta prossimità e soprastante il complesso sportivo, spostata a monte e con minor sbancamenti di terreno e minori altezze dei muri di sostegno posti tra i vari blocchi dei fabbricati, dovrà consentire un minor impatto visivo dalla zona diretta sottostante su tutta la struttura.

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.

Verifiche di Compatibilità

Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R.n.40/98, art.20.

Il presente P.R.G. è predisposto in coerenza con gli obiettivi di tutela territoriale e studiato ed organizzato in conformità ad analisi di compatibilità riportate nel presente capitolo.

Nelle delibere di adozione e di approvazione sarà esplicitato il rispetto dei disposti di cui all'art. 20 della L.R. 40/98 e nella procedura di pubblicazione delle stesse, sarà chiaramente esplicitata l'opportunità, da parte di qualunque soggetto, di formulare osservazioni anche in ordine alla compatibilità ambientale delle scelte di Variante.

Dal punto di vista ambientale e sulla base della recente Circolare Regionale 13.01.2003 n. 1/PET, si rende necessaria allora una valutazione di "contesto" dei contenuti del Piano, evidenziando che questi attengono in massima parte alla precisazione di alcuni aspetti funzionali di sviluppo insediativo, sia residenziale, che produttivo, che di servizi pubblici.

Nell'attuazione in generale del nuovo Piano non si prevedono sostanziali effetti diretti o indiretti sulle attività umane, sulla flora e la fauna, sul suolo o il sottosuolo, sull'aria ed il clima né sul patrimonio storico e culturale.

Le previsioni di trasformazione, infatti, privilegiano interventi di completamento in aree già urbanizzate e collegate funzionalmente e tipologicamente a quelle esistenti, senza allargature in ambienti rurali o collinari o senza mutamenti tali da giustificare una valutazione di impatto ambientale.

I nuovi insediamenti sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto abitato, tali quindi da non coinvolgere la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche importanti.

Nell'attuazione specifica può essere oggetto di valutazione un intervento significativo di programmazione del nuovo Piano: le aree di riqualificazione urbanistica, per la espansione residenziale ed ad uso misto commerciale direzionale lungo la strada provinciale n. 7, tra il vecchio tracciato e la nuova bretella, e le aree residenziali sulla parte alta dell'abitato a nord sotto il castello; entrambe aree soggette a strumento urbanistico esecutivo.

Una particolare attenzione può ancora rivestire il paesaggio e l'ambiente urbano e rurale, in quanto anche piccole trasformazioni possono incidere nella valutazione della compatibilità ambientale.

Importanza determinante nelle scelte propedeutiche alla formazione del Piano è stata rivolta alle indagini geologiche che hanno determinato le linee guida della tutela ambientale ecologica, la determinazione del grado di sicurezza degli insediamenti, i vincoli morfologici ed idrogeologici da rispettare.

Descrizione e classificazione del territorio interessato dal P.R.G.

In riferimento ai precedenti capitoli “Inquadramento territoriale e tutela del suolo” e “Situazione urbanistica comunale”, si riportano alcune notizie tratte da documenti comunali, che sulla base di analisi e ricerche inquadra l’assetto territoriale dal punto di vista dell’evoluzione insediativa e paesaggistica.

“Ambito geostorico e territoriale

La strada provinciale che da Alba conduce a Cherasco, al di sopra e lungo la quale si snoda l'abitato di Roddi, ripercorre antichi tracciati. Almeno dall'età romana un sistema di piccole strade e sentieri doveva mettere in comunicazione i centri disposti lungo i crinali dell'Alta Langa, o sulla sommità delle più basse colline, con la strada che correva parallela al corso del Tanaro.

Il fiume divide, nell'ambito del territorio albese, le colline marnose delle Langhe da quelle sabbiose del Roero. Lungo il Tanaro la direttrice Pollenzo-Asti, tratto della romana Via Fulvia, collegava la pianura occidentale piemontese (della quale Pollenzo rappresentava la porta) con Asti, con l'antico centro di Forum Fulvii e quindi con la pianura padana.

La via che segue il corso del Tanaro e che conduce ad Asti ha conservato a lungo il suo ruolo di importante arteria commerciale, sia verso oriente sia verso occidente, costituendosi come tracciato di raccolta delle diverse strade che portavano a valle prodotti dell'Alta Langa o merci provenienti da oltre Appennino. Soprattutto negli ultimi due secoli le strade di fondovalle, in prossimità della piana del bacino del fiume, hanno visto insediarsi e consolidarsi numerose attività di tipo artigianale e industriale, attorno alle quali sono nati talvolta nuovi insediamenti.

Ambito paesaggistico

L'area di Roddi, con il suo castello, il suo abitato “radio-centrico”, suoi insediamenti rurali e il disegno delle sue colture, costituisce un buon esempio di quelli che sono i caratteri che fanno di un territorio, come quello della Langa, un *paesaggio*.

Il rincorrersi di colline coltivate a vigneti, intervallati da campi a seminativo o da pioppeti, l'ergersi di antichi fabbricati rurali, il loro contendere la posizione di sommità a rocche fortificate o castelli, attorno ai quali non di rado è cresciuto un borgo, sono infatti i caratteri salienti di questo *paesaggio*.

Accanto dunque al modo descritto di strutturarsi del territorio, a partire dalle attività e dai tracciati/percorsi (peraltro sostanzialmente suggeriti dall'orografia dell'area), vi è il disegnarsi e il costituirsi nel tempo di una particolare forma di *paesaggio*, destinata a farsi scenario della vita rurale, ma anche teatro dell'atto artistico, di quello letterario o della creazione dell'architettura.

L'ambito paesaggistico nel quale il comune di Roddi è collocato rimanda certo a valori legati alla materialità della vita agricola, come la fatica del lavoro, come la strenua applicazione delle proprie forze e del proprio ingegno al ciclo imperfetto delle stagioni, come la lenta costruzione del territorio nel tempo attraverso le colture.

Tuttavia quel medesimo ambito si è fatto con il tempo anche immagine.

È questo che rende *paesaggio* un'area geografica: *il suo assurgere a luogo mitico, il suo entrare nell'immaginario delle persone che lo abitano o che ci si accostano da fuori, il suo complesso costituirsi come "cultura"*.

Modelli insediativi

L'architettura da parte sua deve fare i conti con questa idea di *paesaggio* oltre che con la forma e la struttura del territorio.

Così, la riflessione intorno all'insediamento che caratterizza l'abitato del Comune di Roddi, induce a porre la debita attenzione nei confronti della forma urbana nel suo rapporto proprio con quel *paesaggio*.

Appaiono convivere qui *due principali modelli insediativi urbani, quello della città lineare e quello della città concentrica*, rispecchiate l'una nell'urbanizzazione di quella parte della piana lungo la strada provinciale e l'altra in quel piccolo borgo di case che si sono radunate attorno al castello di origine medioevale.

Il nucleo antico del paese è un borgo medioevale che si dispone con un impianto circolare attorno al nucleo ovale del Castello e del ricetto. La Chiesa parrocchiale, come attestato anche in una mappa del 1731, è addossata al Castello formando, con il palazzo del Municipio, una piazzetta raccolta e composta.

L'impianto urbanistico ha quindi le caratteristiche tipiche di un borgo, di rilevanza strategica in posizione dominante, costruito in sommità di una collina attorno all'emergenza di un maniero fortificato. Dal promontorio naturale di Roddi era infatti facile controllare le vie di accesso da Pollenzo e da Alba lungo il fondovalle del Tanaro e le vie verso la parte sud delle Langhe, lungo il fondovalle del Talloria.

Il modello insediativo si può identificare in: abitato con forma radio-centrica posto sulla parte più alta del rilievo di promontorio, nuclei sparsi con funzione agricola sui crinali limitrofi, edificato più recente con funzioni anche produttive nella parte di piana ai piedi della collina e lungo le strade bordo corsi d'acqua.

I caratteri identificativi del luogo sono i pochi elementi architettonici emergenti, l'insieme di costruzioni tipologicamente tradizionali di origine rurale, le aree paesistiche non ostruite da vegetazione invasiva.

La frazione della piana si è costruita nel tempo lungo il tracciato di quella che è oggi la strada provinciale e che ha sempre costituito un'importante direttrice commerciale. La destinazione commerciale/artigianale ha, di fatto, caratterizzato quest'insediamento, molto più recente, nella sua consistenza attuale, di quello sorto attorno al castello. Lo sviluppo non è stato uniforme lungo tutto il tracciato stradale, peraltro collocato nel territorio comunale a ridosso del confine con il territorio comunale di Alba.

Ulteriori considerazioni ambientali portano ad evidenziare che nella zona abitata non vi sono parti morfologicamente emergenti e gli ambiti visuali interessati sono quelli dell'estensione dei luoghi caratteristici oltre alle numerose visuali verso la Collina della Langa e del Castello fortemente legati a fattori di peculiarità naturale.

La manifestazione del paesaggio all'osservatore, avviene principalmente dalle strade di accesso, che presentano livelli altimetrici tali da ammettere visuali sia dal basso, verso l'abitato collinare con l'apice del castello, sia dall'alto, cioè dall'abitato antico verso la piana sottostante dove si sono sviluppati insediamenti per lo più produttivi, lungo la strada provinciale e al margine dell'antica Cascina Leone, di chiara impostazione agricola tradizionale.

L'insieme insediativo principale si adagia sulla collina sotto il nucleo antico attorno al castello presente sulla sommità. Le numerose case sparse, spesso accorpate in nuclei frazionali, si dispongono sui crinali collinari, mentre nella parte piana del territorio comunale, sede un tempo dei cascinali, si trovano i fabbricati non abitativi di più recente edificazione.

Le altezze dei fabbricati hanno quindi tutta una certa incidenza rispetto agli angoli visuali delle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi: dal basso la collina con le emergenze storiche, dall'alto le coperture che denunciano l'occupazione costruttiva dei terreni morfologicamente disponibili.

Le aree ai margini del fiume Tanaro e del torrente Talloria ricadono in area protetta con vincolo idrogeologico o geologico; quelle del nucleo antico attorno al castello ricadono in area protetta con vincolo ambientale paesaggistico, quelle collinari delle frazioni e dei cascinali in aree di salvaguardia paesistica; è riconosciuta sempre in zona collinare verso nord un'area archeologica. Le aree pianeggianti, risultano idonee all'edificazione, anche se con attenzione alle altezze e alle coperture.

Definizione degli obiettivi e delle azioni.

Il Piano non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si è configurata come obiettivo preliminare.

La tutela ed il riassetto dell'ambiente naturale e l'uso del suolo per l'utilizzo in forma corretta delle risorse economiche sono quindi i gli aspetti caratterizzanti per inquadrare nel giusto equilibrio ecologico ogni iniziativa di trasformazione e di intervento.

Il continuo spreco di un bene, come il territorio, considerato ormai quantitativamente definito e limitato fa riflettere sull'opportunità che la programmazione urbanistica, evitando usi incondizionati e traumatici, si adegui ai connotati vocazionali delle varie zone.

In passato, la tradizione portava senza esitazione a collocare gli insediamenti e le opere infrastrutturali in modo da non compromettere l'uso agricolo del suolo e l'ambiente naturale.

La tendenza degli anni più recenti, invece, ha portato alla occupazione, smisurata, e poco rispettosa dell'ambiente, di ingenti aree libere, con trasformazione talvolta anche dell'assetto fisico.

Si deve ora ritrovare il giusto rapporto tra costruito e zone libere, tra insediamenti urbani ed agricoli, tra aree di rispetto e aree produttive, tra zone paesaggistiche e zone di sfruttamento intensivo.

Il P.R.G. conferma le finalità per il rispetto delle zone naturali ambientali; gli interventi produttivi e le infrastrutture generali si collocano in maniera da non interferire dannosamente con queste. Il riassetto ed il completamento del tessuto edilizio si inquadra ambientalmente nell'elemento naturale e nell'elemento paesaggistico delle preesistenze storiche.

Le motivazioni degli interventi di P.R.G. riportate della presente relazione, la rivalutazione del territorio in zona collinare e precollinare ed in presenza di fabbricati esistenti, costituisce di per se l'obiettivo di tutela ambientale da raggiungere.

Le azioni generali previste per il conseguimento dell'obiettivo di un controllo qualitativo degli insediamenti, si esprimono principalmente in specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici), che subordinano gli interventi ad un maggior controllo.

Gli unici interventi previsti che comportano un approfondimento di valutazione sono quelli di riconversione della zona di cerniera della piana e di sistemazione dei servizi attorno al castello, entrambi in senso però migliorativo, in quanto tendenti a sostituire consistenze fabbricative di tipo produttivo, sregolate nelle forme e nelle dimensioni, con un ricongiungimento spaziale misurato sia per destinazioni a livello urbano che per aspetto funzionale.

Previsione di Piano.

Le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98, art. 20, oggetto del presente capitolo, sono suddivise nella parte di previsione relativa al nuovo P.R.G. e nella parte relativa a quanto già definito dal Piano vigente e riconfermate, per la quale si prende atto delle scelte e delle motivazioni già adottate e si procede ad una ulteriore verifica.

1. Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il nuovo Piano individua:

- ▶ ambito del Centro Storico
- ▶ complesso del castello per attività di servizio e area di rispetto;
- ▶ zona di tutela per interesse archeologico
- ▶ spazi di riqualificazione urbana zona Cascina Leone;
- ▶ collegamenti viari paesistici;
- ▶ zone per la coltivazione della vite;
- ▶ aree per nuovi insediamenti residenziali;
- ▶ area per nuovi insediamenti produttivi.

2. Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il Piano vigente individua e sono ora riconfermate:

- ✓ ambito del Centro Storico
- ✓ complesso del castello e area di rispetto;
- ✓ aree per nuovi insediamenti residenziali
- ✓ area per nuovi insediamenti produttivi

3. Per la parte in “riconferma” le aree di **effettiva analisi di compatibilità ambientale** sono:

- ✓ Il **complesso del castello e l'area di rispetto**.

Lo storico complesso è oggetto di un programma di restauro e riutilizzo delle consistenze fabbricative storico monumentali, con destinazioni d'uso pubblico funzionali alla lettura documentaria del sito, quali: spazi per attività museali, spazi destinati a manifestazioni culturali e mostre, servizi di ristoro destinati ai visitatori del museo, attrezzature di servizio, spazi pedonali attrezzati e percorsi, aree verdi.

Grazie ad un bando di progettazione l'intervento potrà presentarsi ancora più suggestivo e funzionale alle migliaia di turisti che ogni anno giungono alla scoperta delle Langhe.

4. Per la parte in “previsione”, le aree di **effettiva analisi di compatibilità ambientale** sono:

► Gli spazi di **riqualificazione urbana della zona Cascina Leone**

Le zone di insediamento sono suddivise in specifiche aree, nella parte di idoneità geologica di classe II non a rischio, in cui si delimitano gli ambiti di interventi definiti, in continuazione degli stabilimenti industriali preesistenti, e si provvede alla realizzazione dei fabbricati adagiandosi alla conformazione naturale del luogo.

Il disagio paesaggistico viene ricomposto con l’inserimento di due nuclei residenziali, di cui uno misto commerciale direzionale, nella continuità della “piana” e all’interno dei tracciati stradali esistenti.

L’edificazioni è orientata alle tipologie tradizionali di impostazione rurale come la vicina Cascina Leone, con peculiarità distributive e planimetriche a cortina chiusa, senza frammentazioni di edifici isolati e recinzioni singole, e con l’impiego di tipologie, strutture di copertura, materiali e colori della tradizione locale.

La previsione di estese zone verdi, la dotazione di alberature con segni di arredo urbano misurati e coordinati, consentono di identificare l’insediamento come ambito di “riqualificazione” o di “compensazione ambientale”.

Tale impostazione deriva dalla necessità di reperire aree non panoramiche, per soddisfare il fabbisogno abitativo non solo locale e di servizi complementari di carattere generale, anche per la vicina presenza della nuova prevista struttura ospedaliera intercomunale.

L’idoneità dei terreni, il non congestionamento della parte collinare dell’abitato, la preesistenza di compromissioni fabbricative, ha quindi suggerito l’opportunità di completare la zona con maggiore ricerca di qualità architettonica ma anche ambientale.

► I **collegamenti viari paesaggistici** ancora si identificano come “ambito di collegamento” o di “infrastrutture di connessione ambientale” tra i luoghi emergenti del territorio, con attenzione normativa per gli allineamenti e per la dotazione di vegetazione e di alberature con segni di arredo urbano misurati e coordinati.

► Gli ambiti della **coltivazione della vite**, in cui la tutela e la valorizzazione ambientale diventano le caratteristiche della loro stessa sussistenza; l’assetto inedito dei luoghi, la funzione d’uso di coltivazione o di fruizione del naturale, il contatto diretto con l’ecosistema locale, sono obiettivi espliciti della normativa di P.R.G.. Nessun mutamento di rilievo è previsto nelle aree agricole, salvo il riconoscimento delle zone coltivate a vite.

5. Vi sono poi aree in cui l'analisi di compatibilità ambientale si determina come **conseguenza diretta dell'uso dei luoghi e delle caratteristiche della loro stessa sussistenza**.

➤ **Ambito del Centro Storico, nuclei di antica formazione borghi frazionali, ambito dei versanti collinari:**

tutela integrale con una normativa speciale, che pur consentendone un uso appropriato, non ammette trasformazioni tipologiche sul costruito né sulle aree libere naturali.

➤ **Zona di tutela per interesse archeologico:**

non è ammesso alcun intervento fabbricativo.

Nelle aree perimetrate come preesistenze di vincolo, dove in tempi recenti è stata verificata la presenza di stratigrafie archeologiche, per ogni progetto che comporti modifiche dello stato attuale dei suoli si chiede la preventiva sottoposizione alla Soprintendenza Archeologica.

6. Zone in cui l'analisi di compatibilità ambientale è già effettuata in sede di normativa attuativa con le **prescrizioni di progetto urbano**.

▶ Le **aree residenziali di nuovo impianto**, ubicate nel capoluogo, in zona collinare, si collocano comunque in ambito marginale contiguo a zone già edificate e tengono conto delle caratteristiche fisiche dei luoghi (acclività, geomorfologia, esposizione), dell'esigenza di salvaguardare gli ambiti naturalistici e le zone di valore paesistico ambientale.

La progettazione architettonica dovrà tendere alla varietà, all'identità, all'integrazione, all'accogliibilità, con distribuzione planimetrica tendente alla formazione di nuclei di edifici collegati da un disegno di tipo urbano, con perimetro esterno articolato ma riconoscibile, con alternanza di pieni e di vuoti e con volumetria mossa entro un limite massimo di altezza sostenibile.

Le altezze sono determinate per mantenere le attuali ricorrenze dei fabbricati limitrofi esistenti, con la possibilità di adeguamento all'andamento altimetrico delle aree per la formazione di spazi interrati di servizio; non dovranno comportare visuali controproducenti il panorama esistente verso la collina.

Non sono modificabili, rispetto alle indicazioni di Piano, la viabilità di percorrenza e di accesso, la quantità delle consistenze d'uso, le caratteristiche tipologiche delle costruzioni rivolte alla qualità ambientale e alla conformazione di centro urbano.

In particolare nell'area a nord sotto la parte alta dell'abitato antico, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali verso il soprastante castello. L'intervento trova ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, per il posizionamento non invasivo in una zona panoramica.

► Aree per nuovi insediamenti residenziali produttivi

Si collocano comunque in ambito marginale contiguo a zone già edificate e tengono conto delle caratteristiche fisiche dei luoghi (acclività, geomorfologia, esposizione), dell'esigenza di salvaguardare i suoli agricoli o e le aree di valore paesistico ambientale, fasce fluviali.

Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme secondo un assetto qualitativo di indirizzo. In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Maggiori consistenze possono essere ammesse con una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a: alternative e compensazioni; impatti positivi e negativi; riduzione della visibilità; attenuazione di prospettive per i punti di vista; interrimento e/o terrapieni; mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi; tipologie ricorrenti, materiali tradizionali e uso dei colori; strutture prefabbricate solo se costituite da elementi assemblabili e rivestibili; coperture con superfici articolate, in pendenza, o anche con giardini pensili, per il mascheramento delle visuali dall'alto.

Analisi degli impatti.

Non sussistono nelle nuove previsioni di piano prevedibili impatti ambientali con ricadute negative sul territorio, già conformato con caratteristiche di adeguamento alla piana centrale in vicinanza delle pendenze collinari, con visuali paesaggistiche rilevanti.

Può esserci una ricaduta positiva per e le aree di servizio culturale, di sistemazione del Castello, in quanto si recuperano le consistenze storiche, per un uso ed una fruibilità di uso pubblico, associate alle costruzioni di valore architettonico ambientale, in margine al piazzale stesso, che completano la comprensione del fabbricato originario.

Il problema ambientale delle aree urbane oltre alla conferma dell'aspetto di equilibrio paesaggistico, vista la conformazione del comune, riveste un interesse di ricerca di qualità urbana, con realizzazione di articolati costruiti intorno a punti di riferimento: la piazza, la via, il verde urbano, i servizi afferenti, evitando volutamente edifici isolati con relativa recinzione periferica.

Il riutilizzo delle consistenze fabbricative esistenti, con la loro interpretazione in funzione della compresenza di attività residenziali e di attività terziarie di servizio e con l'apporto prescrittivo della normativa, può tendere a proporre una alternativa all'esistente come misura stessa per la riduzione dell'impatto ambientale.

La valutazione di diverse alternative per definire l'ubicazione dei nuovi interventi e per ottenere un miglior inserimento delle opere rispetto al contesto circostante, tiene necessariamente in debita considerazione quanto ora si è consolidato, sia dal punto di vista costruttivo, sia da quello naturalistico, per la suscettività del terreno coltivabile, per l'irrigazione, per l'estensione in pendenza conforme, per le zone boscate circostanti.

Non si sono prospettate alternative all'obiettivo di riempire con gli interventi le aree ancora libere e non vincolate all'inedificabilità; le zone di espansione possibili risultano interne o a stretto margine dell'abitato.

Nel bilancio complessivo quindi tra costi e benefici, non ritenendosi percorribile l'opzione "zero" del non intervento in quanto non sostenibile in un'ottica di concreta programmazione atta a soddisfare i fabbisogni della popolazione, individuati dalle indagini preliminari al Piano, i siti preferenziali per la costruzione sono quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato:

- per gli spazi di riqualificazione urbana zona Cascina Leone, la ricucitura del nucleo produttivo dell'abitato della "piana";
- per le aree di servizio culturale, di sistemazione del Castello, il declivio sotto il piazzale in raccordo naturale con la sottostante strada locale;
- per il residenziale: in prosecuzione dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento;
- per la parte produttiva sulla direttrice viaria per Alba già compromessa, che non contempla l'esistenza di alcun ambito di valore naturalistico ecologico.
- per le parti sportive e ricreative: in ambiti già individuati dall'uso in atto, dove è prevalente la componente naturalistica che assorbe e mitiga ogni intervento edificatorio, rendendo prevalente l'aspetto non costruttivo.

Ricadute normative e previsionali.

Il P.R.G. puntualizza le prescrizioni di assetto qualitativo, che si attuano secondo caratteri funzionali, formali e materiali, per la considerazione delle preesistenze e dell'intorno nonché per la realizzazione di un progetto definito con connotati ambientali e tipologici coordinati per l'intero ambito individuato.

Gli obiettivi di un controllo qualitativo degli insediamenti si esprime principalmente nella previsione di strumenti urbanistici esecutivi e di specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici).

Il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo: confermato allo stato in atto, compatibile con le preesistenze, conforme agli usi previsti.

Ciascun assetto complessivo si attua secondo: caratteri funzionali, caratteri formali, caratteri materiali.

L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali. Essi sono:

- interpretazione e definizione progettuale di luogo o di ambiti di riqualificazione;
- apparato decorativo, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
- valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno;
- realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi. Esse sono:

- uso di materiali delle tradizioni locali;
- uso di colori delle tradizioni locali;
- esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
- considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;
- definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

- sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità

tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

Le misure per ridurre gli impatti ambientali riguardano le aree edificate o in cui si prevede l'edificazione o quelle inedificate all'interno di zone urbanizzate e le aree definite inedificabili di rispetto.

Nel primo caso si riconoscono:

- ❖ le aree che si riferiscono alle zone di tutela naturalistica o alle aree di verde privato, sia destinate a giardino che alla coltivazione orticola specializzata già insediata, oppure ancora alle zone residenziali ricettive caratterizzate da edifici isolati nel verde.
- ❖ i giardini e gli orti pertinenti ad insediamenti residenziali di valore ambientale, nel concentrico e nelle cascine.
- ❖ specifiche zone di tutela architettonica per le emergenze architettoniche sparse sul territorio, quali le antiche case a loggiati, le antiche costruzioni o insiemi di costruzioni di particolare valore ambientale o documentario, ville e villini del settecento, dell'ottocento e del primo novecento ed edifici di originaria destinazione rurale;
- ❖ le norme, oltre alla tutela e alla valorizzazione dei complessi monumentali, prevedono altresì possibili utilizzi compatibili con l'importanza ed il decoro dell'insieme ed altrettanto necessari per una conservazione basata sull'uso e non solo sulla contemplazione o la memoria.
- ❖ norme di assetto qualitativo per il controllo delle altezze degli edifici e la loro dislocazione in ambiti urbani non dispersivi o spezzettati, dell'uso di tipologie e materiali tradizionali.

Nel secondo si individuano:

- ❖ specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata in corrispondenza delle zone di rispetto alle sponde dei corsi d'acqua; di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, o negli alvei esondabili
- ❖ specifiche zone di tutela naturalistica o ambientale quali:
 - strade ed antichi percorsi di testimonianza storica e tradizionale;
 - ambiti paesaggistici e panoramici;
 - aree boscate;
 - aree per la coltivazione della vite;
 - area per parco pubblico;

Sintesi dei contenuti.

Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi proposti, con il P.R.G., consiste nell'assicurare una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente di vita.

Se tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento, gli interventi devono essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

Lo strumento urbanistico della presente Variante, per una progettazione così intesa, individua i criteri generali di riferimento per l'attuazione delle previsioni.

- ★ **Adeguate conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio:** la lettura del contesto, degli elementi di vulnerabilità e delle trasformazioni conseguenti, evidenzia un ambiente diversificato, con una limitata fascia pianeggiante nella parte tra il torrente Talloria ed il fiume Tanaro, lungo la strada provinciale di attraversamento e con il resto del territorio prevalentemente collinare, con dislivelli naturali contenuti senza terrazzamenti, con previsione di riqualificazione dei luoghi e riutilizzo degli edifici con adattamento dell'assetto tipologico alle caratteristiche locali.
- ★ **Interdisciplinarietà tra analisi geologiche e urbanistiche del P.R.G.:** gli interventi previsti ricadono interamente in classe geologicamente idonea e non vi è alcuna presenza di vincoli ambientali.
- ★ **Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili:** contenimento della riconversione edilizia in area specifica circoscritta, limite dimensionale alla volumetria prevista, recupero manufatti esistenti con sfruttamento al meglio delle potenzialità abitative, utilizzo della viabilità di accesso esistente.
- ★ **Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche:** non si prevedono eccessivi movimenti di terra mentre si persegue un adattamento, anche per le coltivazioni, al naturale andamento del terreno in correlazione con le caratteristiche dei luoghi circostanti. Si prevede la salvaguardia paesaggistica secondo gli originari dislivelli, tutelando in continuità le visuali sia verso la collina dalle strade di accesso, sia che verso gli insediamenti della piana dall'abitato della collina.
- ★ **Compatibilità ecologica:** gli insediamenti mantengono l'equilibrio esistente degli ecosistemi senza compromettere in maniera irreversibile l'ambiente; l'integrazione tra la coltivazione, le zone boschive e i volumi esistenti permette di conservare la biodiversità e di compensare situazioni di degrado; è prescritta l'introduzione di elementi di naturalità e uso di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico.
- ★ **Compatibilità visuale:** le opere hanno una bassa incidenza rispetto agli angoli visuali dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi; per la nuova zona di riqualificazione, che si pone come ricucitura di una parte dell'abitato, vengono a crearsi nuove visuali con altezze limitate, in modo da non eccedere quelle dell'intorno, permettendo una migliore percezione visiva di continuità dell'abitato; le coperture dovranno essere contenute con superfici articolate, in pendenza, o anche con giardini pensili, per il mascheramento delle visuali dall'alto.

Per le nuove zone di insediamento collinare si mantiene l'allineamento paesaggistico dell'esistente declivio collinare con l'interramento delle strutture ed il loro mascheramento con vegetazione. Le tipologie edilizie dovranno, nell'insieme, rappresentare una unica soluzione visiva per ingombro dei volumi, profili architettonici, materiali. I fabbricati dovranno avere una conformazione articolata per ottenere un basso impatto ambientale e una ridotta visibilità dalla zona diretta sottostante, disponendosi a diverse altezze, contenute in m. 4,50 e un piano fuori terra, con volumi degradanti sulle curve di livello e con adattamento alla morfologia del terreno, con terrazzamenti rivestiti in pietra locale, con parziali interramenti e bassi muri di sostegno.

- ★ **Localizzazioni alternative**: lo studio di compatibilità tra insediamento e paesaggio per identificare le zone che subirebbero danno inferiore, ha determinato come siti preferenziali, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, quelli storicamente conformatosi in contiguità e ricucitura con le attuali due parti dell'abitato, o in prosecuzione dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento della piana o i siti sulla direttrice viaria già compromessa, che non contemplano l'esistenza di ambiti di valore naturalistico ecologico.
L'opzione di non intervento non è considerata sostenibile per migliorare lo stato dei luoghi.
- ★ **Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali**: la progettazione attuativa deve rispettare criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte; l'aspetto formale degli edifici e dei manufatti deve essere coerente con il contesto, evitando in ogni caso scelte di pura imitazione o soluzioni di "travestimento" delle tipologie tradizionali presenti o meno, all'interno dell'ambito considerato, ai fini di non determinare la compresenza di elementi appartenenti a tradizioni differenti.
- ★ **Integrazione nel contesto**: la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione) per realizzare l'integrazione delle opere con il contesto; l'area non edificata deve essere considerata parte integrante del progetto e per essa deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessive geometricità e soluzioni cromaticamente non compatibili.
- ★ **Compensazione**: data la compresenza di attività agricole e di verde naturale nell'intorno e la non interferenza delle trasformazioni con la qualità ambientale, non è necessario prevedere interventi complementari di compensazione.

AMBITI OMOGENEI	CARATTER. AMBIENTALI E STATO DELLE RISORSE	OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE	AZIONI PREVISTE	AZIONE E PREVISIONI DI PIANO	IMPATTI POSITIVI E NEGATIVI	RICADUTE NORMATIVE E PREVISIONALI MISURE COMPARATIVE
Centro storico	Nucleo di antica formazione	Mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali storici, di insediamento residenziale originario	Tutela ambiti esterni di luogo, recupero edifici esistenti con valorizzazione dell'insieme	Perimetrazione, tavola specifica degli interventi ammessi, prescrizioni di assetto qualitativo	Identità di luogo tradizionale	Interventi definiti nel dettaglio in funzione ambientale d'insieme
Complesso del castello	Nucleo monumentale e area di pertinenza	Mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali storici, di luogo e di paesaggio	Attenuazione paesistica, restauro, inserimento servizi complementari	Rifunzionalizzazione, costruzione ambientazione piazza	Identità di luogo tradizionale	Interventi definiti da progettazione esecutiva in senso applicativo secondo l'analisi storica e tipologica
Zona di tutela per interesse archeologico	Aree soggette a vincolo archeologico L. 42/04	Tutela del sito per approfondimenti di ricerca scientifica	Intervento Soprintendenza	Inedificabilità e non modifiche all'assetto del suolo	Documentazione storica stratigrafica origini insediative	Area di tutela anche paesistica
Zone coltivazione della vite	Testimonianza di coltivazione tipica locale con notevole interesse ambientale	Mantenimento e valorizzazione assetto agricolo originario e contatto diretto con l'ecosistema	Tutela territoriale e promozione uso caratteristico	Perimetrazione specifica delle zone, assetto inedificato dei luoghi	Identità di luogo naturale caratteristico	Riconoscimento valore agricolo dei terreni in funzione produttiva primaria ed ambientale
Spazi di riqualificazione urbana zona Cascina Leone	Considerevoli stabilimenti industriali e aree libere intercluse da viabilità	Ricucitura dell'abitato della "piana" e riqualificazione zona a seguito di soddisfacimento fabbisogno abitativo	Recupero formale e funzionale di aree interne allo sviluppo dell'abitato	Progetto urbano di sostituzione migliorativa di consistenze sregolate nelle dimensioni e nell'uso	Recupero ambientale area marginale ad altra costruita, minimizzazione impatto dell'edificato nel contesto	Definizione di luogo costruito con ambientazione paesaggistica
Collegamenti viari paesistici	Strade di collegamento interne all'abitato senza caratterizzazione	Infrastrutture di connessione ambientale	Inserimento architettonico delle strade nel contesto naturale o edificato	Prescrizioni di assetto qualitativo	Ambiti di collegamento paesistico tra i luoghi	Attenzione normativa per allineamenti, vegetazione e arredo urbano
Nuovi insediamenti residenziali e produttivi	Aree geologicamente idonee, in margine dell'abitato	Progettazione coordinata con assetto tradizionale, ricucitura con ambiti esistenti predefinita di viabilità e servizi	Completamento aree intercluse per soddisfacimento fabbisogno	Progetto urbano di luogo con SUE, prescrizioni di assetto qualitativo	Ricompattazione abitato	Disegno urbano con ambientazione nel verde

Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

Nel presente capitolo si procede alla verifica di compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Roddi con il Piano di Classificazione Acustica del territorio.

Tale verifica è condotta in conformità ai dettami dell'art. 5 comma 4 della L.R. n. 52/2000 a cura di tecnico competente in acustica ambientale, in collaborazione con l'urbanista estensore della revisione ed i competenti uffici comunali.

La classificazione acustica del Comune è stata approvata con D.C.C. n. 25 del 29.09.2004.

I processi di modifica dello strumento urbanistico, con la presente Variante, e di classificazione acustica del territorio, in riferimento al Piano vigente, si integrano l'uno nell'altro, avendo essi interazioni reciproche.

Da una parte non si sono verificate criticità messe in luce dalla classificazione acustica tali da generare la necessità di apportare modifiche alle destinazioni d'uso previste dai piani urbanistici; dall'altra le modifiche apportate con la Variante del P.R.G., non hanno introdotto nuovi elementi di criticità nella classificazione acustica stessa.

In questo senso le ricadute sulla classificazione acustica sono già state considerate in sede di redazione del progetto preliminare di modifica dello strumento urbanistico.

La Variante al P.R.G. esegue un generale riordino del territorio riconoscendo destinazioni d'uso effettive sul territorio ed individuando nuove aree di riqualificazione urbana e di completamento.

In generale non è stato quindi necessario introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, poiché non sussistono zone adiacenti con caratteristiche incompatibili, salvo la previsione di opportune fasce di arretramento o di rispetto, che il nuovo piano ha ritenuto necessario introdurre come previsioni normative ed accorgimenti progettuali autonomi.

Le uniche zone riscontrate che rivestono qualche attenzione per accostamenti critici, sono quelle tra aree produttive ed aree per servizi e tra ricettori sensibili in classe I ed aree in classe III. Si è provveduto alla risoluzione di tali accostamenti con l'inserimento di opportune fasce cuscinetto, peraltro come già detto previste in sede urbanistica, o con una diversa attribuzione delle classi acustiche.

Il Piano non prevede casi per cui si rende necessaria la predisposizione, qualora permangano alcuni degli accostamenti critici, entro 12 mesi dall'adozione della classificazione acustica del territorio, alla predisposizione del Piano Comunale di Risanamento Acustico, ai sensi dell'art. 13 L.R. 52/00.

Verifica di compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.

L'esercizio dell'attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del Decreto Legislativo 114/98, della L.R. 37/03 (ex 28/99 e s.m.i.), delle D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514, nonché in base allo studio, di zonizzazione commerciale e dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, adottato contestualmente al presente P.R.G.. D.C.C. n. 24 del 26.07.2007.

Le norme di attuazione sono integrate nei capitoli delle definizioni, delle aree produttive e con un nuovo articolo 20 concernente: Norme per gli insediamenti commerciali. - Tabella delle compatibilità territoriali degli insediamenti commerciali sul territorio.

Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante: Centro Storico – compreso nell'area individuata quale area edificata di origine antica e di recupero ambientale di cui fa parte il Castello di Roddi.

Possibile individuazione di:

L1) Localizzazione commerciale urbana non addensata.

I suddetti riconoscimenti, anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, possono essere effettuati esclusivamente nelle aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, ove il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

Non sussistono le condizioni per il riconoscimento di altri tipi di zone di insediamento commerciale.

Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale; per le zone produttive e terziarie esterne alle zone di insediamento commerciale, l'esercizio di vicinato è ammesso in quanto connesso all'attività produttiva, ove per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa; in quanto tratta merci ingombranti.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva.

Dimensionamento del P.R.G.C..

Tabelle riassuntive dei dati quantitativi.

Aree Residenziali: RC – RN - RR

Fabbisogno in previsione: n. 208 alloggi per n. 484 abitanti/vani

in aree residenziali:

RC: aree residenziali di completamento suddivise in:
RC, RC P.Conv., RC P.d.R., RC P.E.C.

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

TM aree residenziali di riqualificazione suddivise in:

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.: vedasi Tabella seguente.

Aree per Servizi Pubblici: S

Fabbisogno in previsione: 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.: vedasi Tabella seguente.

AREE RESIDENZIALI

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	22.112		13.267							22.112	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	5.070	0,60	3.042	572				128	895	3.475	0,88
5											
6											
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	4.558	0,60	2.735	650			1.049	235	290	2.334	1,17
9											
10 04TM01	16.342	0,60	4.903	1.885				477	4.448	4.766	1,03
11											
12											
Tot. RN	65.690		36.976	7.860	0	0	3.211	3.009	9.977	46.399	
Totale	110.318		58.233	9.745	0	626	3.211	3.805	14.872	78.059	

Dimensionamento del P.R.G.

Capacità Insediativa Residenziale					
RC + RE	mc.	16.354	Capacità insediativa ab.	137	
RN + TM	mc.	41.879	con mc./ab. 119,6	ab.	350
Tot.	mc.	58.233	Capacità Insediativa in R	ab.	487
P			Capacità Insediativa in P	ab.	25
Totale			Capacità Insediativa Agg.	ab.	512
Cap.Ins.Res. Precedente P.R.G. ab.		2.094	Capacità Insediativa Att.	ab.	1.887
Totale Capacità Insediativa Residenziale				ab.	2.399

Previsione Insediativa Residenziale					
Totale	mc.	58.233	con ab. 484	in R = mc./ab.	120
RC	mc.	16.354	Previsione insediativa	ab.	136
RN	mc.	41.879	con mc./ab. 120	ab.	348
Tot.	mc.	58.233	Previsione Insediativa in R	ab.	484
P			Previsione Insediativa in P	ab.	25
Totale			Previsione Insediativa Agg.	ab.	509

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	2.399	2.399	2.399	2.399	2.399
Standard	mq./ab.	3,00	3,00	9,50	2,50	18,00
Fabbisogno minimo	mq.	7.197	7.197	22.791	5.998	43.182
Previsti dal P.R.G.	mq.	4.672	10.386	63.835	33.488	112.381
Mq./Ab.		1,95	4,33	26,61	13,96	46,84
Previsti P.R.G. prec.	mq.	7.040	11.583	34.715	10.510	63.848
Mq./Ab.		3,36	5,53	16,58	5,02	30,49
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	-1,41	-1,20	10,03	8,94	16,35

Dimensionamento del P.R.G.

Capacità Insediativa Residenziale 2.399

P.R.G. precedente 2.094

Aree Produttive: P.

Area	sup. terr.	SA	Strade	sup. fond.	sup.terr. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
PE esistente	168.045	8.341	10.806	148.898	207.206	2.052	1
PC completamento	41.213	4.141	3.249	33.823			
PN nuovo impianto	58.439	9.066	6.269	43.104	25.716	32.723	127
Totale	267.697	21.548	20.324	225.825	232.922	34.775	15
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
SA PE	mq.	2.978	10% fondiario rimanente 0,20				
SA PC	mq.	3.382	10% fondiario				
SA PN	mq.	11.688	20% territoriale				
Totale	mq.	18.048		<	21.548	-3.500	

Dimensionamento del P.R.G.

Aree

Terziarie - Miste Residenziali TM

Terziarie - Commerciali: TE - TC

Turistico - Ricettive Ricreative: TA - Aree Turistiche Sportive TS

Dimensionamento del P.R.G.

Area	sup. terr. P.R.G. mq.	SA mq.	Strade	sup. fond. mq.	sup.terr. Prg prec. mq.	diff. sup. mq.	diff. % mq.
TC	5.987	626	596	4.765	5.600	387	7
TE	14.470	1.160	1.211	12.099	10.000	4.470	45
TM	16.342	4.925	1.885	9.532	14.465	1.877	13
TR	4.914	841		4.073	4.750	164	3
TS	9.703			9.703		9.703	
Totale	51.416	7.552	3.692	40.172	34.815	16.601	48
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.	983	20% territoriale				
TS	mq.	1.941	20% territoriale				
Totale	mq.	9.105		>	7.552	1.553	

Elaborati di Piano.

Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art. 14 della L.R. 56/77, sono:

Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale;

Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.

1.2. - Elaborati di Piano.

- Tavola n. 1 – Relazione - Verifica di Compatibilità Ambientale L.R. 40/98
- Tavola n. 2 – Insieme territoriale e confini amministrativi
scala 1:25.000
- Tavola n. 3 – Uso del suolo
scala 1:10.000
- Tavola n. 4 – Assetto generale – Carta di Sintesi
scala 1:5.000
- Tavola n. 5 – Add. e Localizzazioni di caratt. commerciale
scala 1:5.000
- Tavola n. 6.1 – Proprietà comunali ed usi civici
scala 1:5.000
- Tavola n. 6.2 – Infrastrutture a rete
scala 1:5.000
- Tavola n. 7.1 – Sviluppo del piano – Capoluogo
scala 1:2.000
- Tavola n. 7.2 – Sviluppo del piano – Loc. Toetto –
scala 1:2.000
- Tavola n. 7.3 – Sviluppo del piano – Loc. Ravinali-Elia –
scala 1:2.000
- Tavola n. 8 – Centro storico
scala 1:500
- Elaborato n. 9.1 – Norme di Attuazione
- Elaborato n. 9.2 – Schede delle aree
- Elaborato n. 10 – Scheda quantitativa dei dati urbani
- Elaborato n. 11 – Relazione verifica vincoli su aree a destinazione pubblica previste dal PRGC e preordinate all'esproprio
- Elaborato n. 12 – Verifica di compatibilità acustica ai sensi della L.R. 52/2000. D.G.R. 06.08.2001, n. 85-3802
- Elaborato n. 13 – Fascicolo Esame Osservazioni

Allegati tecnici geologici:

- G1 – Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore – scala 1:10.000;
- G2 – Carta dell'acclività del territorio comunale – scala 1:10.000;
- G3 – Carta geoidrologica e schema litostratigrafico – scala 1:10.000;
- G4 – Corsi d'acqua maggiormente significativi – scala 1:10.000;
- G5 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000;
- G6 – Relazione e normativa geologica;
- G7 – Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica ed opere pubbliche di particolare rilevanza;