

REGIONE PIEMONTE  
CITTA' DI VIGONE



**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE**

**PRGC APPROVATO CON D.G.R. N.18-1203 DEL 17 DICEMBRE 2010  
(pubblicato BUR N.51 del 23 dicembre 2010)**

Variante Parziale V2011.1 approvata con delibera C.C. n.39/2011 del 10 Novembre 2011  
Variante art.17 comma 8 approvata con delibera C.C. n.50/2011 del 20 Dicembre 2011  
Variante Parziale V2011.2 Area RA10 approvata con delibera C.C. n.3/2012 del 29 Marzo 2012  
Variante Parziale V2012.3 Zona ZT1 approvata con delibera C.C. n.47/2012 del 27.11.2012  
Variante Parziale V2013.4 approvata con delibera C.C. n.42/2013 del 26.11.2013  
Variante art.17 comma 12 approvata con delibera C.C. n.43/2014 del 29.07.2014  
Variante Parziale V2015.5 approvata con delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2016

Progetto Definitivo

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PARZIALE N.5\_2015

DATA: Marzo 2016

ELABORATO:

V2015.5  
**R.I.2 int**

**STUDIO DESIDERI ASSOCIATI**

STUDIO DI PROGETTAZIONE INTEGRALE - ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA  
Via Tofane n. 31 - 10141 Torino - Tel 011-33 77 75 - Fax 011-19 71 11 50  
Prof. Ing. Enrico Desideri - Arch. Elisa Desideri  
Collaboratori: Ing. Marta Castellaro

**VARIANTE PARZIALE N.5  
STUDIO ARCH. GUIDO GEUNA**

Progettazione Architettonica e Urbanistica  
Via Chisone n. 13 – Osasco 10060 (TO) – Tel 0121-541302 – Fax 0121-091180  
Architetto Guido Geuna – Architetto Giorgio Cucco

## Sommario

1.	PREMESSA.....	3
2.	CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE E TERRITORIALI .....	3
3.	SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE.....	5
4.	STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	5
5.	PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ (ART.17 LR 56/1977; D.LGS 152/2006 PARTE II TITOLO I; DGR 12-8931 DEL 09.06.2008).....	6
6.	OBIETTIVI DELLA VARIANTE .....	7
7.	CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	8
8.	IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G.C VIGENTE .....	40
9.	IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C40	
10.	IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.....	40
11.	DIMENSIONAMENTO E VERIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	41
12.	VERIFICA REQUISITI ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I., 5° COMMA .....	44
13.	RELAZIONE GEOLOGICA-TECNICA.....	46
14.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ ACUSTICA .....	46
15.	ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIAZIONE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE .....	47
	ALLEGATO 1: DEFINIZIONE CRITERI DI CUI ALL'ART. 8 COMMA 3 DEL D. LGS. 114 DEL 31 MARZO 1998.....	48
	ALLEGATO 2: DEFINIZIONE CRITERI COMUNALI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE .....	49

## 1. PREMESSA

La Variante Parziale n.5 al P.R.G.C. vigente è formata ai sensi dell'Art. 17, comma 5 della L.R. 56/77s.m.i..

La presente Relazione Illustrativa richiama ed integra l'elaborato R.I.2 della Variante Strutturale 2007 redatta dall'ingegner Desideri ed approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n.18-1203 del 17 dicembre 2010.

Il comune di Vigone con deliberazione C.C. n. 34 del 20/10/2015 ha adottato il progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C., lo stesso è stato pubblicato il giorno 30.10.2015 per quindici giorni, successivamente è stato ripubblicata il 16.11.2015 per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio informatico comunale; dal quindicesimo al trentesimo giorno, più precisamente dal 14.11.2015 al 29.11.2015 (il termine scadeva il 30.11.2015 perché il 29 era giornata festiva) è stato possibile proporre osservazioni e rilievi nel pubblico interesse riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante.

Sono giunte nel tempo prefissato n.14 osservazioni di privati e l'osservazione della Città Metropolitana, inoltre è giunta un'osservazione fuori termine.

A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute che sono state integralmente o parzialmente accolte, la variante è stata modificata assumendo l'assetto definitivo.

## 2. CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE E TERRITORIALI

Fatto salvo quanto contenuto nella relazione illustrativa di cui all'elaborato R12 del P.R.G.C. vigente, il comune di Vigone è caratterizzato dai seguenti dati socio-economici:

a) Informazioni generali:

zona Omogenea (articolo27 Statuto C.M. approvato 14.04.2015): Zona5 (Pinerolese)

b) Territorio: la superficie territoriale è di 4.116 ettari, tutti pianeggianti ed intensivamente coltivati, le aree boscate sono solo 26 ettari.

b1) La Capacità d'uso del suolo ascrive

- 1.707 ettari in classe I (41,5% circa del territorio comunale),
- 1899 ettari sono in Classe II (46% circa del territorio comunale)

b2) Aree urbanizzate da PRGC

- consolidato e/o completamento 159,9 (3,9%)
- trasformazione 13,3 (0,3%)

c) Assetto idrogeologico: il territorio è attraversato dal torrente Pellice e dal Torrente Lemina, lungo detti corsi d'acqua compete alla Regione Piemonte il rilascio di autorizzazioni di cui al D.lgs n.42/2004 smi in conformità ai disposti dell'articolo 10 della L.R. n.20/89 smi. La Banca Dati Geologica della Regione Piemonte individua la presenza di "aree inondabili" interessanti una superficie di 221 ettari con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni. Inoltre il territorio è interessato dalle acque pubbliche del torrente Oitana e dei Laghetti De'Lause Conset.(ex R.D.11.12.1933 n.1775)

d) P.A.I.: il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico evidenzia la presenza nel territorio di 497 ettari ricadenti nelle "fasce di rispetto fluviali" di cui:

- 24 ettari in fascia A,
- 348 ettari in fascia "B"
- 125 ettari in fascia "C".

e) Grado di sismicità: il comune è classificato sismico ai sensi della Legge n.64 del 02.02.1974 in classe 3 dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20.03.2003 e dalla D.G.R.11-13058/2010.

f) PTC2: il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino comprende Vigone nell'ambito 14 di approfondimento sovracomunale della "Pianura Pinerolese", il suo sistema produttivo è compreso nell'ambito "Pinerolese", non è compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal PTC2 (art.21, 22, 23 N.T.A.) e il suo Centro Storico è classificato di "Media rilevanza". Il PTC2 ai sensi degli articoli 24 e 25 delle N.D.A. non individua a Vigone ambiti produttivi di livello 1 o 2.

f1) Modello delle densità urbane (Art.16, comma 1 NdA)

- aree dense 65,0 (1,6%)
- aree di trasformazione 86,1 (2,1%)
- aree libere 3.964,4 (96,3%)

f2) Fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors)

- Fasce perfluviali [ha] 553,0 (13,4 %)
- Corridoi di connessione ecologica [ha] 137,7 (3,3 %)

f3) Siti Rete "NATURA 2000" (Core Areas)

- SIR - SIP [ha] 21,9 (0,5 %)

g) Infrastrutture viarie e di trasporto: è interessato dalle Strade Provinciali:

- n.29 di Carmagnola,
- n.139 di Villafranca,
- n.148 di Vigone,
- n.152 di Zucchea
- n.159 di Macello.

h) Tutela ambientale: il territorio è interessato da due Biotopi di interesse regionale:

- BR10072 denominato "zona umida di Zucchea"
- BR10078 denominato "zona umida di Vigone"

i) Popolazione: evidenzia un incremento nell'ultimo decennio, l'ultimo censimento annota 5.217 abitanti ed il trend è dato dalla tabella che segue:

Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011				
Censimento			Popolazione	Var %
num.	anno	data rilevamento	residente	
1°	1861	31-dic	6.877	-
2°	1871	31-dic	6.689	-2,70%
3°	1881	31-dic	6.206	-7,20%
4°	1901	10-feb	5.601	-9,70%
5°	1911	10-giu	5.250	-6,30%
6°	1921	01-dic	5.183	-1,30%
7°	1931	21-apr	4.868	-6,10%
8°	1936	21-apr	4.863	-0,10%
9°	1951	04-nov	4.681	-3,70%
10°	1961	15-ott	4.494	-4,00%
11°	1971	24-ott	4.683	4,20%

12°	1981	25-ott	5.148	9,90%
13°	1991	20-ott	5.081	-1,30%
14°	2001	21-ott	5.051	-0,60%
15°	2011	09-ott	5.217	3,30%

Tabella\_ 1 Dati numerici e variazione percentuali della popolazione residente nel comune di Vigone dal 1861 al 2011 – Dati ISTAT

- Numero di famiglie 2.187
- Numero medio componenti 2,3
- Densità abitativa [ab./ha] 1,3
- Trend demografico 1971/2011 10,2%

### 3. SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Aree urbanizzate da PRGC [ha]

abitazioni occupate da persone residenti	1.149 (89,8%)
- di cui in proprietà	791
- in affitto	224
abitazioni occupate da persone non residenti	2 (0,2%)
abitazioni non occupate	129 (10,1%)
<b>totale abitazioni</b>	<b>1.280</b>

Unità immobiliari accatastate

- signorile (A1)	0
- civile (A2)	1.123
- economico-popolare-ultrapopolare (A3-A4-A5)	1.390
- rurale (A6)	19
- villino (A7)	257
- villa (A8)	0
- castelli, palazzi eminenti (A9)	0
- alloggi tipici dei luoghi (A11)	0
- totale abitazioni	2.789

### 4. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

La vigente Variante Strutturale 2007 è stata approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n.18-1203 del 17 dicembre 2010.

Successivamente sono state approvate quattro varianti parziali ai sensi dell'articolo 17, comma 5 della L.R.56/77 s.m.i.:

- a) - Variante Parziale V2011.1 approvata con delibera C.C. n.39/2011 del 10 Novembre 2011
- b) - Variante Parziale V2011.2 Area RA10 approvata con delibera C.C. n.3/2012 del 29 03 2012
- c) - Variante Parziale V2012.3 Zona ZT1 approvata con delibera C.C. n.47/2012 del 27.11.2012
- d) - Variante Parziale V2013.4 approvata con delibera C.C. n.42/2013 del 26.11.2013

Inoltre sono state approvate due varianti consistenti in correzione di errori materiali ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i.:

- a) Variante art.17 comma 8 approvata con delibera C.C. n.50/2011 del 20 Dicembre 2011
- b) Variante art.17 comma 12 approvata con delibera C.C. n.43/2014 del 29.07.2014

Il P.R.G.C. è adeguato a:

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. 24.05.01 ed entrato in vigore con la pubblicazione sulla G.U. in data 08/08/01.

Circolare del P.G.R. nr. 7/LAP dell'8.5.96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999;

D. Lgs. 114/98 relativamente alle nuove disposizioni sul commercio al dettaglio e le connesse disposizioni regionali di cui alla L.R. 28/99 e s.m. ed alla D.C.R. nr. 59- 10831 del 24.3.06.

L.R. 19/99 che obbliga i Comuni a dotarsi di Regolamento Edilizio e successivamente ad adeguare le norme di attuazione del P.R.G. ai parametri ed agli indici del R.E.

L.R. 52/2000 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico) che impone una verifica delle nuove scelte urbanistiche rispetto alla classificazione acustica di cui il Comune si è dotato.

## **5. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ (ART.17 LR 56/1977; D.LGS 152/2006 PARTE II TITOLO I; DGR 12-8931 DEL 09.06.2008)**

Il Comune di Vigone con delibera G.C. n. 44/2014 del 8 Aprile 2014 ha preso atto della relazione tecnica "*Verifica di Assoggettabilità (screening) ai sensi dell'art.12 e dell'Allegato 1 Parte II del D.Lgs 152/2006 e smi* predisposta preventivamente all'adozione del progetto preliminare di Variante Parziale al PRGC n.5;

Con nota del 19 Giugno 2014 prot.5090 la Relazione Tecnica è stata inviata ai soggetti con competenze in materia ambientale individuati negli enti: Provincia di Torino, Arpa Piemonte, AslTo3 per l'emissione di parere di compatibilità ambientale;

In data 15/07/2014 prot.5848 l'Arpa Piemonte ha inviato parere prot.58614 del 14/07/2014 "*[...] considerata la dimensione contenuta degli interventi previsti, la limitata significatività degli effetti ambientali da essi indotti e la connotazione delle aree di intervento, la scrivente Agenzia ritiene che la variante in oggetto possa essere esclusa dalla fase di valutazione della procedura VAS. [...]*";

In data 17/07/2014 prot. 5958 La Provincia di Torino, Servizio Valutazione Impatto Ambientale ha inviato "*Parere sulla relazione di Verifica di assoggettabilità alla VAS*". Tale parere, richiamando le aree normative oggetto di variante si esprime ritenendo che "*[...] la variante in oggetto non produca effetti significativi sull'ambiente a non debba pertanto essere assoggettata alle successive fasi di valutazione ambientale previste dal D.Lgs 152/2006.[...]*";

In data 23/09/2014 prot.7654 l'ASLto3 Dipartimento di prevenzione Servizio Igiene e Sanità pubblica ha inviato proprio parere in cui esprime che "*[...] il documento presentato prospetta piccole puntuali variazioni che non sembrano avere particolare rilevanza ai fini della assoggettabilità alla VAS [...]*". Il parere riporta inoltre alcune puntualizzazioni in merito ad aspetti ambientali generali –ma non riguardanti le modifiche in variante- di interesse per la salute umana quali "problema amianto; problema radon; problema campi elettromagnetici; inquinamento atmosferico con riferimento all'ingresso di mezzi per il trasporto di persone e cose, emissioni strutture civili, emissioni impianti non civili; uso di prodotti fitosanitari in aree residenziali".

In data l'Organo Tecnico del Comune di Vigone ha determinato che, considerati i contenuti della Variante proposta e la relazione tecnica "*Verifica di Assoggettabilità (screening) ai sensi dell'art.12 e dell'Allegato 1 Parte II del D.Lgs 152/2006 e smi* alla VAS, **NON SUSSISTONO** criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedure di VAS.

## 6. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante deriva principalmente da una necessaria esigenza di effettuare una “manutenzione” al P.R.G.C. che, sebbene approvato solo cinque anni fa, è precocemente invecchiato a causa di dinamiche socio economiche sempre più veloci ed imprevedibili.

Il Piano Regolatore è lo strumento base per la gestione del territorio, sostanzialmente è uno strumento normativo che disciplina l'intero territorio comunale e ne garantisce l'ordinato sviluppo e la tutela secondo le norme vigenti e la volontà degli amministratori locali ma è anche uno strumento economico che incide profondamente sul tessuto sociale ed economico della città, pertanto deve essere costantemente adeguato ed adattato al mutare delle condizioni e del quadro normativo, per renderlo molto flessibile e capace di dare risposte celeri e puntuali alle esigenze dei cittadini in un quadro normativo, economico, sociale in costante evoluzione.

La variante ha due distinti obiettivi:

- aggiornare il quadro normativo e cartografico del P.R.G.C
- adeguare le previsioni del P.R.G.C. alle mutate esigenze economiche.

A tal fine, nella presente variante, sono stati inseriti interventi strutturali ed infrastrutturali ritenuti necessari per aumentare l'operatività del P.R.G.C. nel settore dei servizi, della residenza e delle attività produttive.

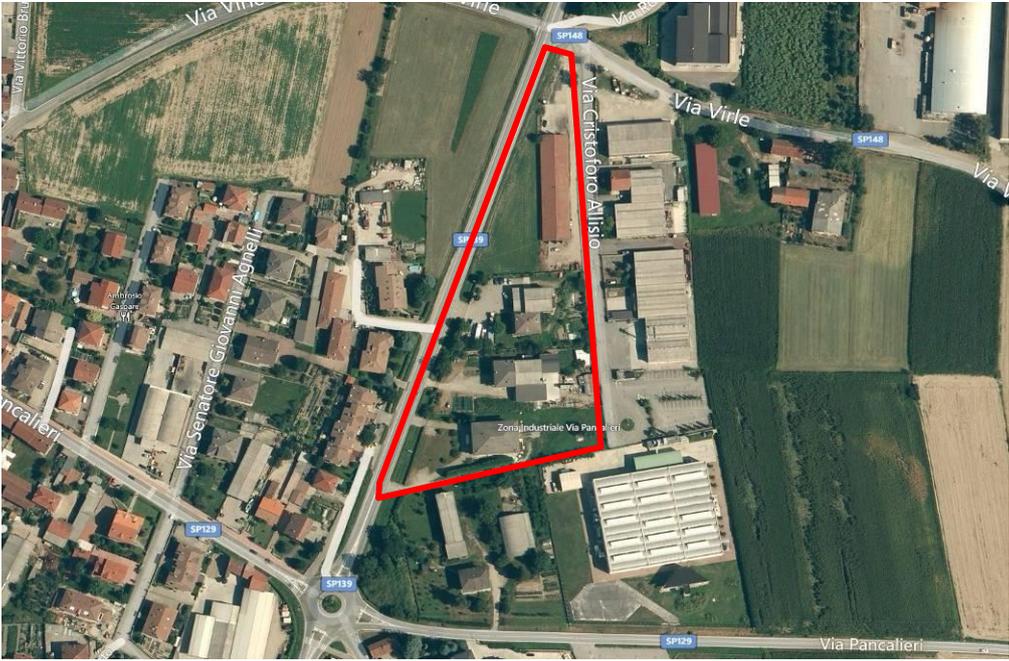
La variante è di tipo parziale, è stata redatta ai sensi del 5 comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 smi e può riguardare esclusivamente modifiche che:

- non mutano l'impianto strutturale del PRG vigente.
- non cambiano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione.

## 7. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Sulla base degli obiettivi elencati al punto precedente, sono stati definiti i contenuti che caratterizzano la variante in oggetto che poi sono stati tradotti in “interventi” che numerati vengono di seguito elencati.

<b>INT. 1 Modifiche Area IR1 – introduzione Sub-Aree di intervento</b>	
<b>Localizzazione intervento</b>	S.P. 139, Via Vecchia di Virle, Via Cristoforo Alisio
<b>Aree di interesse ambientale</b>	no
<b>Descrizione:</b>	
<p>L'area per impianti produttivi e commerciali di riordino e completamento IR1 è ubicata ad est del Capoluogo, in fregio alla S.P. 139. L'area, di forma pressochè triangolare, è delimitata ad est dalla S.P. 139, ad ovest dalla via Cristoforo Alisio e a Nord da via Vecchia di Virle, mentre a sud confina con le aree normative e RA14 e IE22. La Zona IR1 è attualmente occupata da una serie di edifici adibiti ad attività produttiva e commerciali.</p> <p>La variazione consiste nella divisione dell'Area normativa in sub-aree sulle quali è possibile eseguire interventi edilizi attraverso titolo abilitativo convenzionato, senza la necessaria attuazione di un P.E.C. esteso all'intera area normativa.</p> <p>L'area resta contrassegnata con l'attuale sigla IR1 al quale saranno affiancate le lettere “a”, “b”, “c”, “d”, “e” ed “f” per individuare le sub-aree. È inoltre prevista la modifica della strada complanare alla S.P. 139, già prevista dal P.R.G.C. Vigente, per meglio definire l'innesto della stessa nella nuova rotatoria prevista all'incrocio della via Vecchia di Virle e la S.P. 139.</p> <p>L'area S21.1 viene inserita nella zona IR1 con possibilità di trasferire le relative capacità edificatorie in cambio della cessione ad uso pubblico dell'area stessa. La modifica è dettata dalla necessità di rendere operative le varie realtà economiche già insediate ed operanti sull'area. Viene mantenuta anche la previsione della viabilità complanare verso la strada provinciale per garantire l'uscita in sicurezza degli insediamenti e la possibilità di realizzare un tratto di pista ciclabile.</p>	
	
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione	



Vista da S.P. 139 da Nord



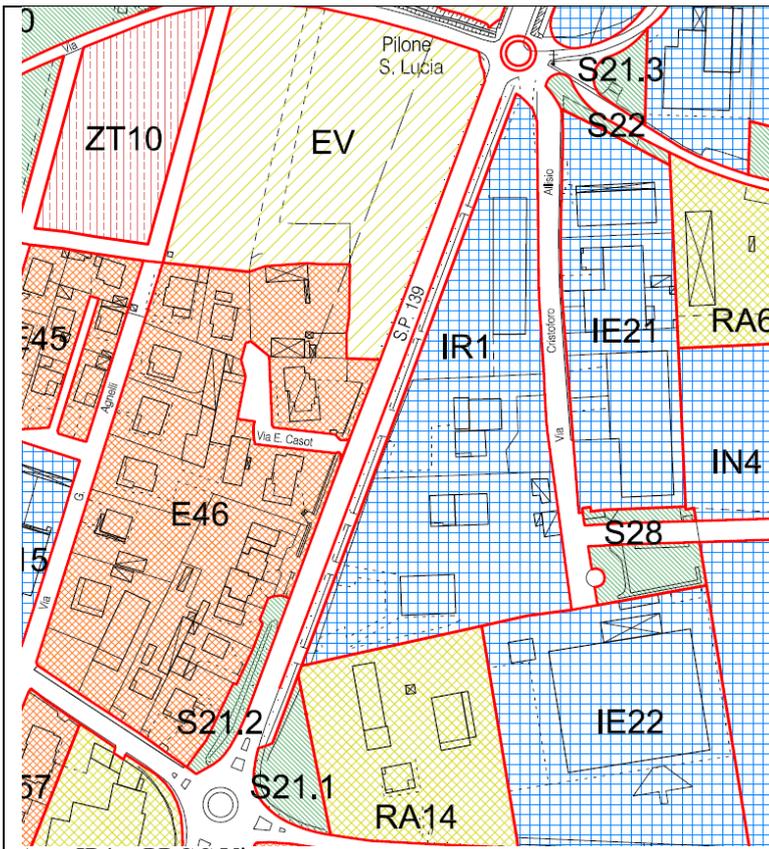
Vista da S.P. 139 da Sud



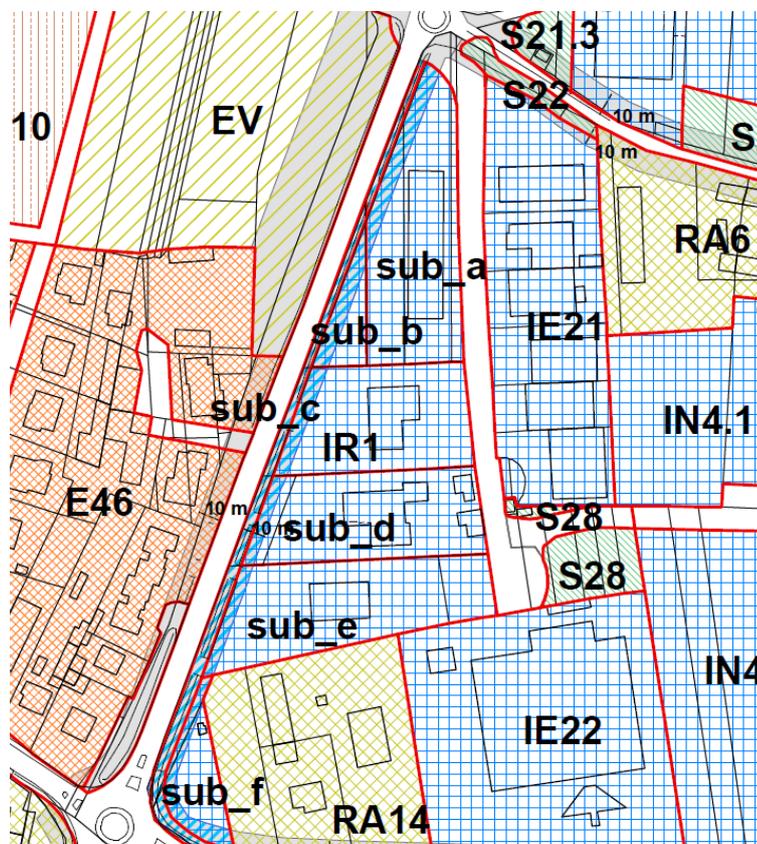
Vista da S.P. 139 da Nord



Vista da via vecchia di Virle



Area IR1 – PRGC Vigente



Area IR1 – PRGC VARIANTE

**INT. 2 Riduzione dell'area normativa IN4 con l'esclusione di una porzione di terreni che tornano in area agricola.**

**Localizzazione intervento** S.P. 129

**Aree di interesse ambientale** no

**Descrizione:**

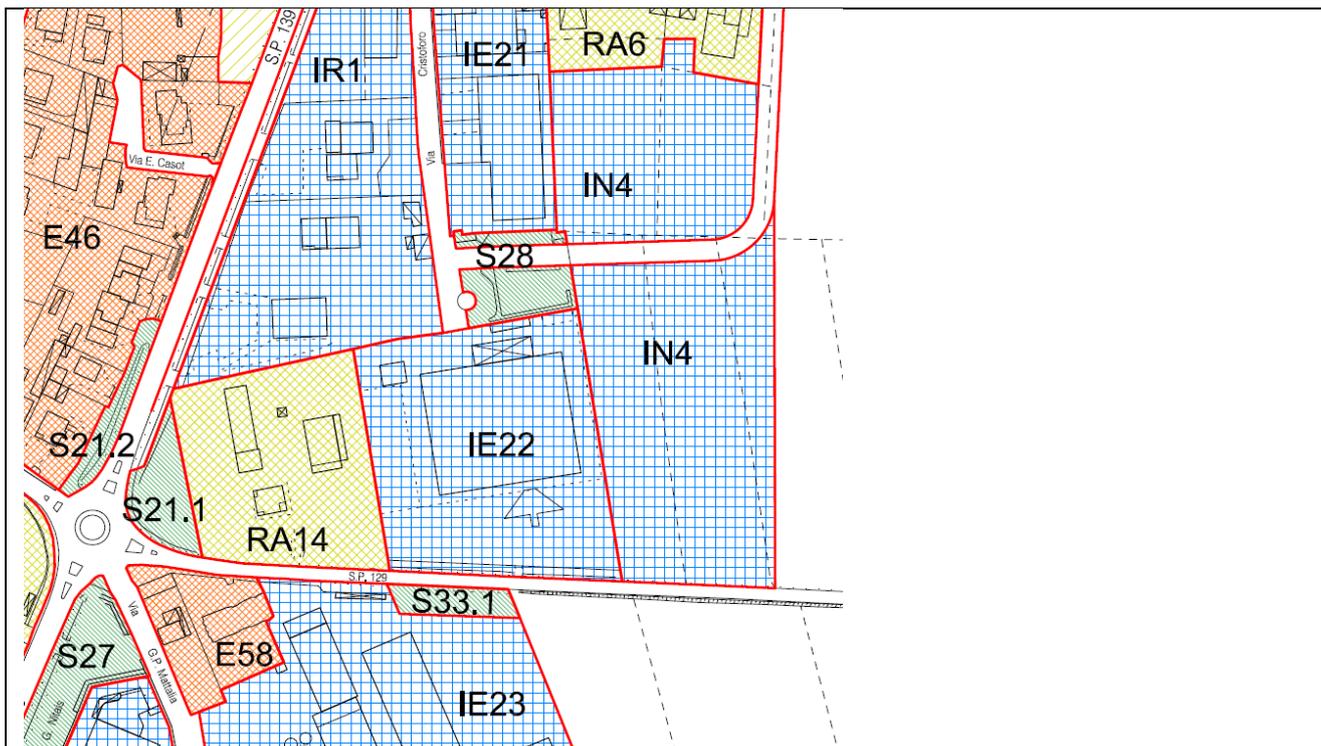
L'area per attività produttive di nuovo impianto IN4 è ubicata ad Est del Capoluogo, in fregio alla S.P. 129. L'area attualmente non risulta edificata e continua ad essere utilizzata a scopo agricolo. La variazione consiste nel ridimensionamento dell'area urbanistica, con l'eliminazione della porzione orientale del lotto edificabile (fg. 28 p. 70), che torna a far parte della limitrofa area agricola. Contestualmente viene rimodulata la previsione viaria interna all'area ed eliminato il collegamento viario con via Virle (S.P. 148). L'area IN4 così rimodulata assumerà una consistenza territoriale di mq ~~17.799,00~~ **18.795,00** con una riduzione rispetto all'attuale di mq ~~2.897,38~~ **1.901,38**. Infine vengono individuate due differenti sub-aree di intervento, indicate in cartografia con le sigle "IN4.1" e "IN4.2", che permettono un'operatività indipendente e differenziata nel tempo.



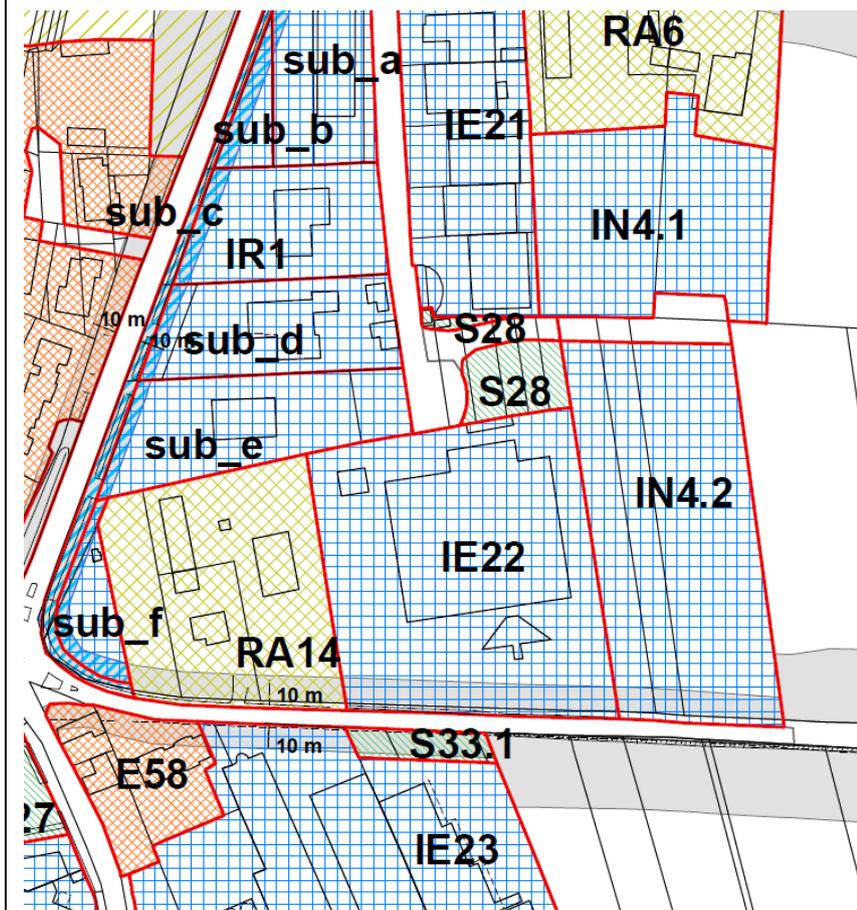
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione



Vista da S.P. 129 da Sud-Est



Area IN4 – PRGC Vigente



Area IN4 – PRGC VARIANTE

**INT. 3 Riconoscimento di Area Produttiva IE7 per il distributore di Carburante esistente su S.P. 139.**

<b>Localizzazione intervento</b>	S.P. 139
<b>Aree di interesse ambientale</b>	no

**Descrizione:**

L'area per attività produttive e commerciali esistente ubicata a Nord-Est del Capoluogo, in fregio alla S.P. 139, attuale sede di un impianto di distribuzione di carburante e di attività artigianali e commerciali connesse è inserita nella zona agricola in quanto realizzata ai sensi della legislazione regionale vigente in materia di impianti di distribuzione del carburante. Risulta evidente la necessità di recepire la trasformazione nel PRGC Vigone. Viene, pertanto, creata una nuova zona alla quale corrisponderà una tabella d'area e una specifica normativa. L'area viene contrassegnata con l'acronimo IE7 e vengono confermate le attuali destinazioni d'uso.



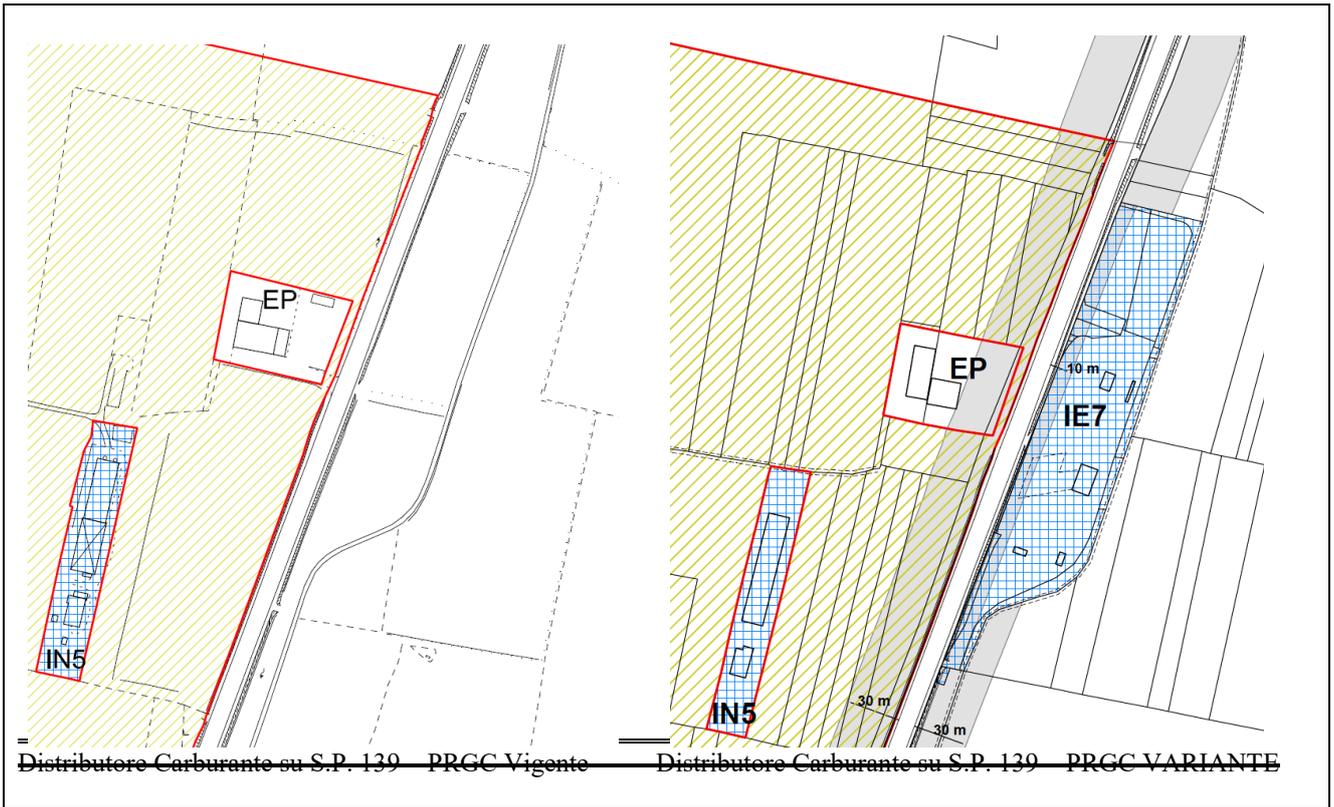
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione



Vista da S.P. 139 da Nord



Vista da S.P. 139 da Sud



### INT. 3 Modifiche graficismo suddivisione in sub-aree dell'area IE.1

Localizzazione intervento	Via Torino
Aree di interesse ambientale	no
<b>Descrizione:</b>	

L'area IE.1 si trova nella parte settentrionale del Capoluogo lungo via Torino. Si tratta di un'area produttiva esistente già edificata, sulla quale insiste un fabbricato commerciale di vendita di generi alimentari e altri edifici produttivi adibiti a deposito.

La variante prevede la correzione del confine di separazione tra le due sub-aree di intervento. Errore segnalato dalla proprietà che ha chiesto la correzione, al fine di delimitare correttamente le due sub-aree. Tale modifica è resa più semplice dall'adozione della cartografia catastale come base del PRGC (INT. 4)



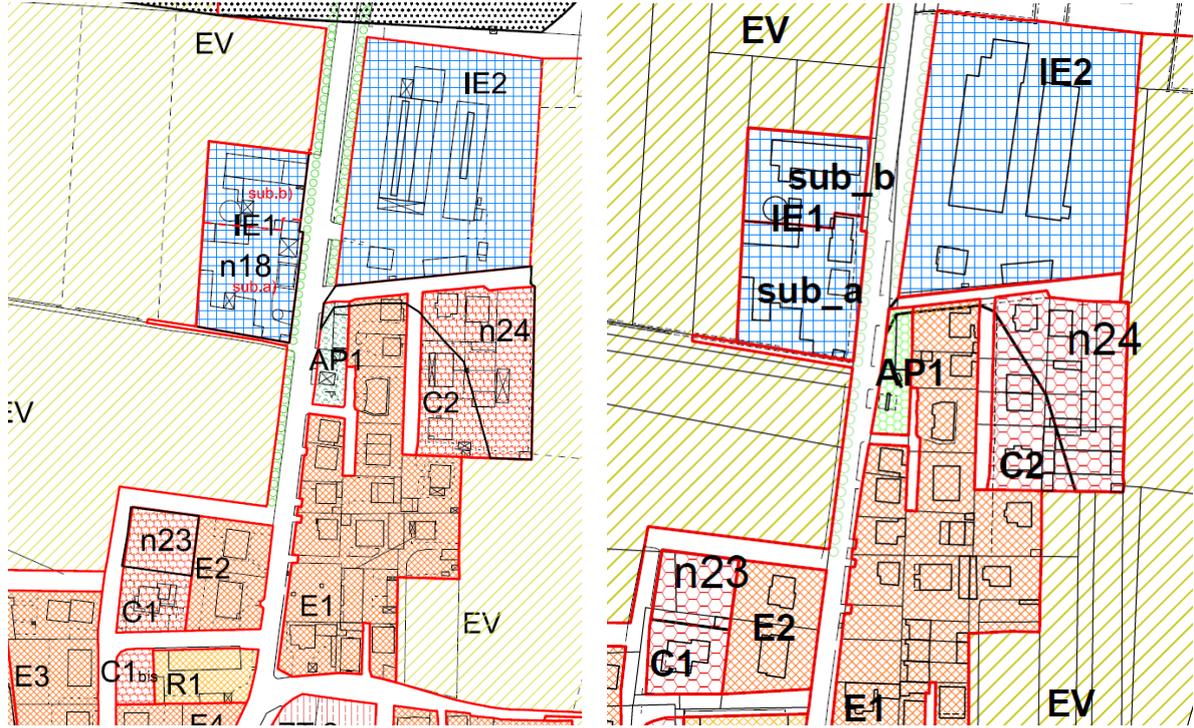
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione



Vista da via Torino da Nord



Vista da via Torino da Sud



Area IE.1 - Via Torino - PRGC Vigente

Area IE.1 - Via Torino - PRGC VARIANTE

<b>INT. 4 Assunzione di nuova cartografia catastale georeferenziata e correzione cartografica degli elaborati di piano con l'introduzione delle fasce di rispetto stradali sulla viabilità provinciale.</b>	
<b>Localizzazione intervento</b>	Intero Territorio Comunale
<b>Descrizione:</b>	
<p>La variante consiste nell'assunzione della nuova cartografia catastale georeferenziata in sostituzione dell'attuale base cartografica di tipo aerofotogrammetrico. Il passaggio alla carta castale è reso necessario per interfacciare le banche dati del comune. Il passaggio alla carta catastale digitale potrebbe comportare la realizzazione di errori o omissioni di informazioni presenti sull'attuale cartografia, dovuti alla complessità della trasposizione.</p> <p>L'articolo 1 delle N.T.A. è stato modificato in modo da garantire comunque la legittimità degli atti inerenti e conseguenti la variazione di base cartografica.</p> <p>Sugli elaborati grafici di PRGC vigente, per mero errore formale, non sono state indicate le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità provinciale. La modifica di variante consiste nel riportare sulla cartografia di piano queste fasce di rispetto, in funzione di quanto indicato nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e in conformità alle norme del Codice della Strada.</p>	

**INT. 5** Ampliamento dell'Area per attrezzature di servizio indicata con la sigla SC9c

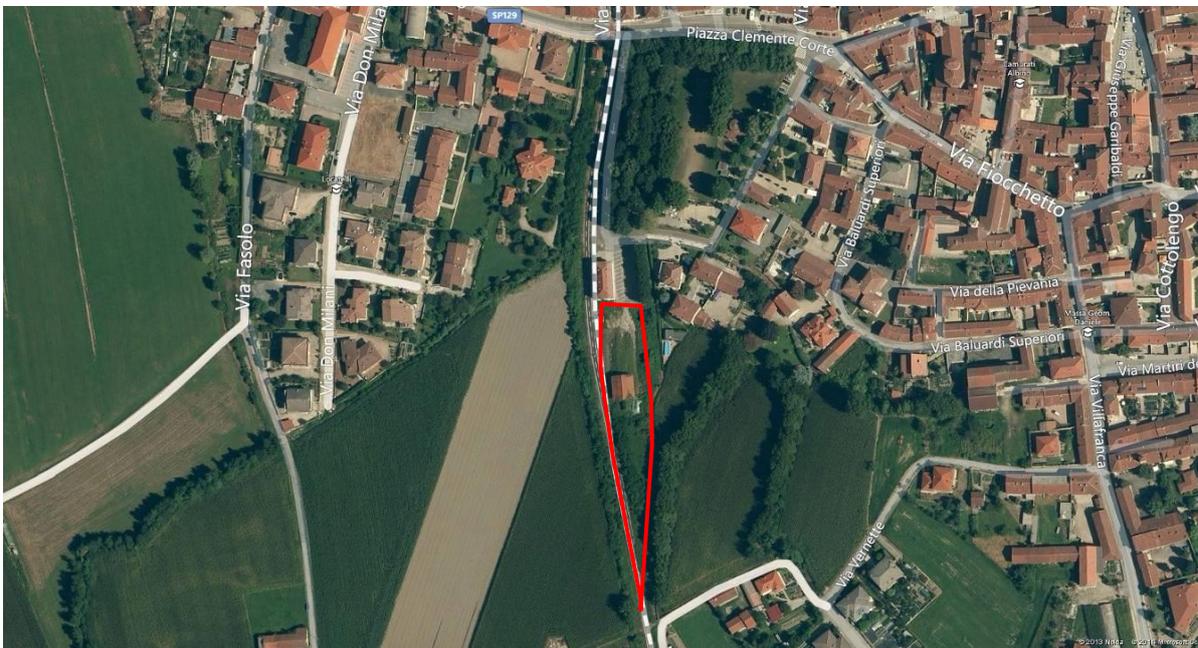
<b>Localizzazione intervento</b>	Piazza Clemente Corte
<b>Aree di interesse ambientale</b>	Centro storico del Capoluogo

**Descrizione:**

L'area SC9c è ubicata nella parte meridionale del capoluogo in prossimità di Piazza C. Corte. Si tratta della zona della Ex Stazione Ferroviaria ora dismessa. L'area un tempo occupata dai binari è stata recentemente trasformata in pista ciclabile intercomunale su progetto della Provincia di Torino.

L'intervento di variante consiste nel riconoscimento di una nuova area per servizi pubblici a sud dell'area per attrezzature di servizio SC9c su sedimi attualmente indicati dallo strumento urbanistico come "percorso viario ciclo-pedonale non edificabile", ma di fatto non utilizzati a tale scopo in quanto la pista ciclo-pedonale occupa solo l'area su cui un tempo correvano i binari.

L'area oggetto di variante, un tempo adibita a deposito merci a cielo aperto delle Ferrovie dello Stato, risulta attualmente inutilizzata e versa in cattive condizioni di conservazione. Il riconoscimento dell'area a servizi SC9c permetterà la realizzazione di verde pubblico, e attività ludico ricreative, correlate al recupero degli edifici della Ex Stazione ferroviaria ed al servizio della pista ciclabile realizzata dalla provincia di Torino sul preesistente asse ferroviario.



Vista aerea dell'area interessata dalla variazione



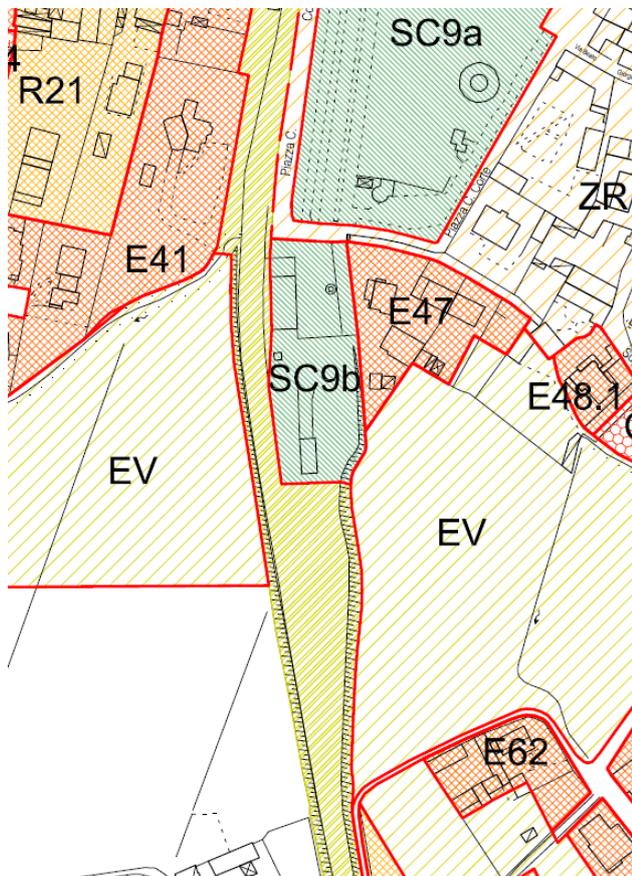
Vista da Piazza Clemente Corte



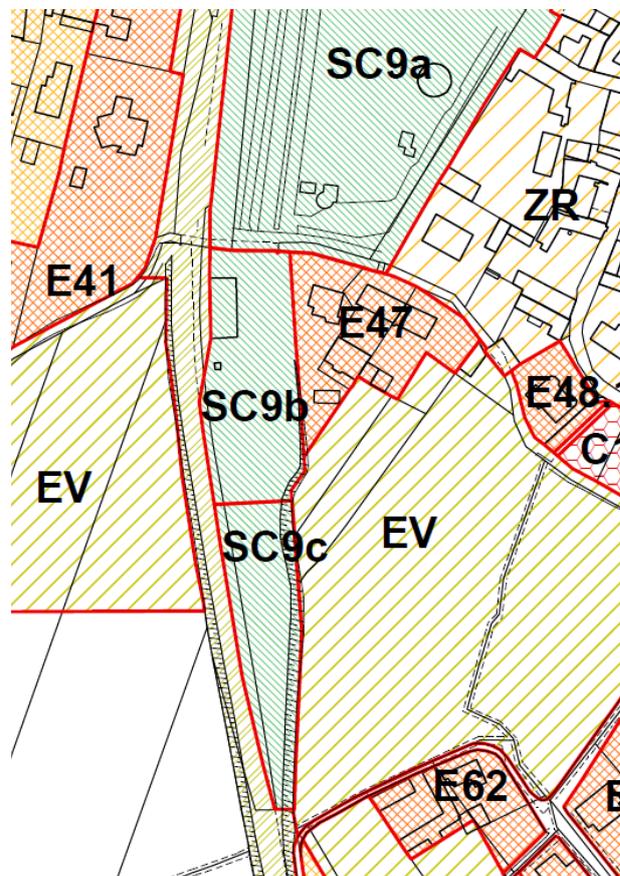
Vista da Piazza Clemente Corte



Vista da Via Don Milani



Area SC9c – PRGC Vigente



Area SC9c – PRGC VARIANTE

**INT. 6 Modifica aree per servizi pubblici del capoluogo:**

**Recepimento di aree per servizi esistenti ma non indicate nel Piano Regolatore e contestuale cancellazione di aree per servizi per le quali non sussiste più un'effettiva pubblica utilità.**

<b>Localizzazione intervento</b>	Capoluogo: Piazza C. Corte, Piazza Cardinal Boetto, Piazza Vittorio Emanuele II, Piazza Palazzo Civico, area S28 in via Cristoforo Allisio, aree S14 e S15 in via Fasolo, aree S21.1 e S21.2 all'incrocio tra S.P. 139 e via Pancalieri (S.P. 129)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	Centro Storico del Capoluogo

**Descrizione:**

Alcune aree, o parte di esse, tutte di proprietà comunale e già adibite a spazi pubblici, non sono indicate né riconosciute nel P.R.G.C. La variante prende atto dello stato di fatto recependo questi spazi quali "aree per attrezzature di servizio pubblico", contrassegnandole con le lettere S o SC a seconda degli effettivi utilizzi e conteggiandole tra le aree a servizio pubblico del P.R.G.C. Contestualmente viene eliminato il vincolo d'uso a servizio pubblico di alcune aree la cui effettiva utilità pubblica risulta essere piuttosto scarsa se non addirittura insussistente. Queste aree, contrassegnate con le sigle S15, S8 e S21.1. posseggono anche una capacità edificatoria pari ad un indice di edificabilità di 0,10 mq/mq. L'eliminazione del vincolo fa sì che dette aree assumano la destinazione urbanistica delle zone territoriali in cui sono ubicate perdendo al contempo la capacità edificatoria assegnata loro dalla destinazione a servizi.

Le modifiche dimensionali delle aree per servizi dovute alla correzione di errori materiali conseguenza del riconoscimento di uno "stato di fatto" non sono incrementi di aree per servizi pubblici ai sensi del 5 comma dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i, ma correzione di errori materiali ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i.

Altre aree per servizi, poi, risultano assolutamente non attuabili o non convenienti per il Comune. Tra queste le aree contrassegnate con le sigle S21.1 e S21.2.

**Aree per servizi esistenti ma non indicate nel P.R.G.C.: SC6, SC7, SC9a e SC13, S28**



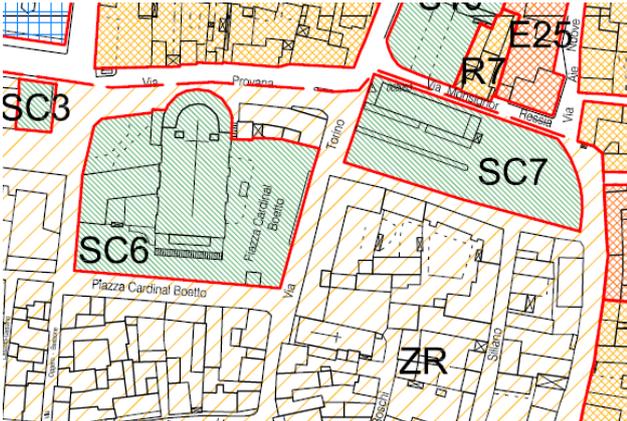
Vista aerea delle Aree SC6 e SC7



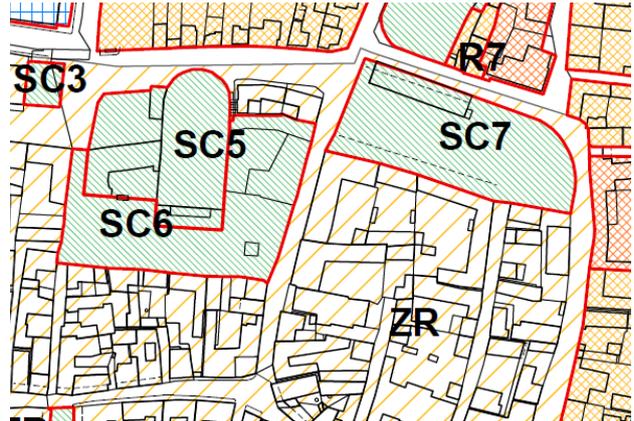
Area SC6 Piazza Cardinal Boetto



Area SC7 Piazza Vittorio Emanuele II



Area SC6 –Piazza Cardinal Boetto e  
SC7 - Piazza Vittorio Emanuele II - PRGCC Attuale



Area SC5 Chiesa del Duomo, SC6 –Piazza Cardinal Boetto e  
SC7 - Piazza Vittorio Emanuele II - PRGCC VARIANTE



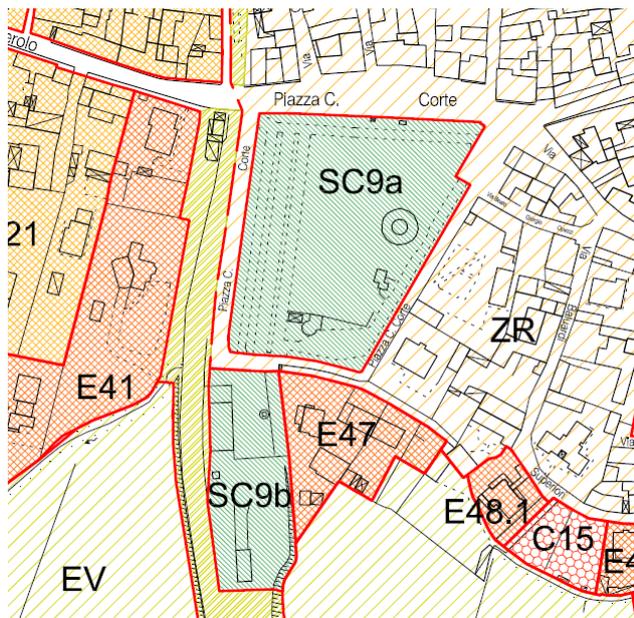
Vista aerea delle Aree SC9a e SC13



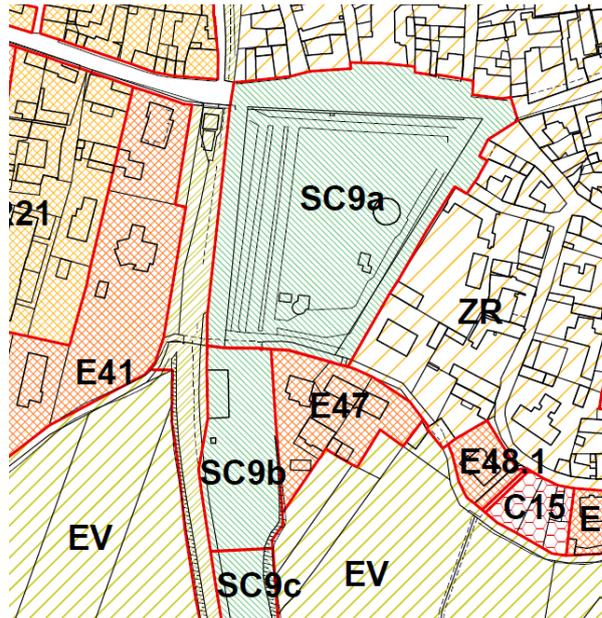
Area SC9a Piazza Clemente Corte



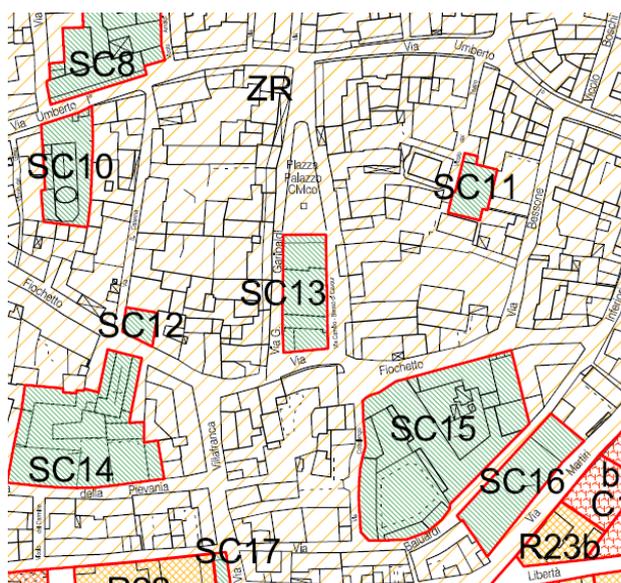
Area SC13 Piazza Palazzo Civico



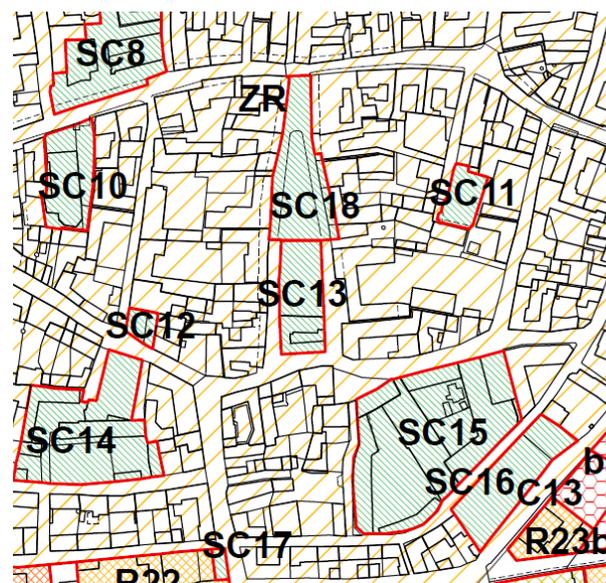
Area SC9a -Piazza C. Corte - PRGC Attuale



Area SC9a -Piazza C. Corte - PRGC VARIANTE



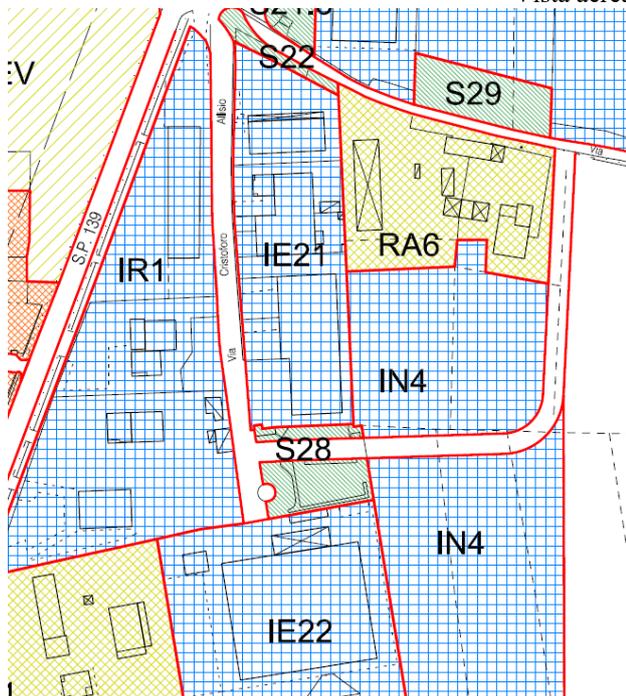
Area SC13 -Palazzo Civico - PRGC Attuale  
PRGC VARIANTE



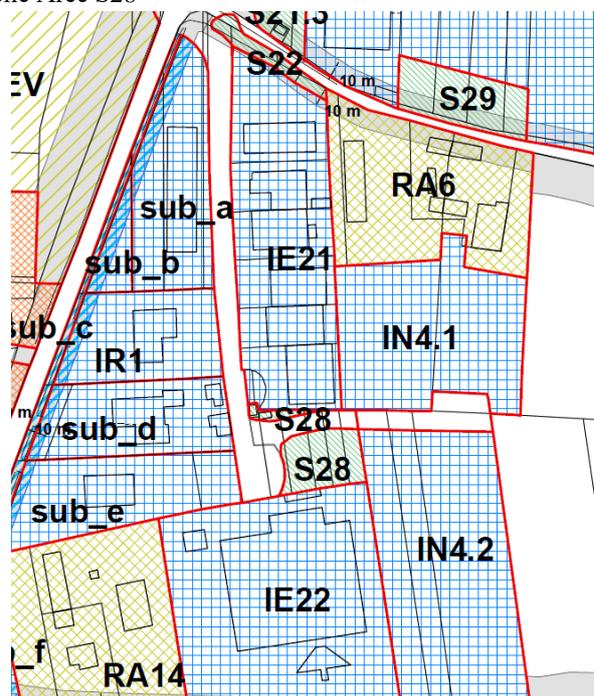
Area SC13 -Palazzo Civico e SC18 - Piazza Palazzo Civico



Vista aerea delle Aree S28



Area S28 – Via Cristoforo Allisio – PRGC Attuale



Area S28 – Via Cristoforo Allisio – PRGC VARIANTE

**Aree per servizi cancellate: S14, S15, S21.1, S21.2**



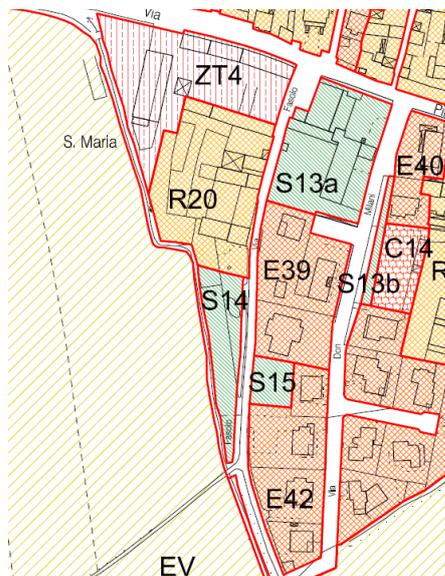
Vista aerea delle Aree S14 e S15



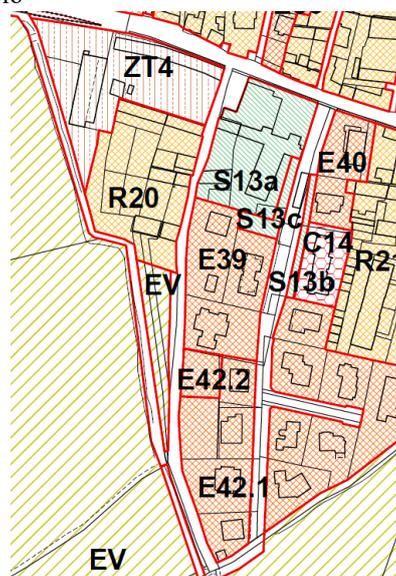
Area S14 Via Fasolo



Area S15 Via Fasolo



Aree S14 e S15 –Via Fasolo – PRGC Attuale



Aree EV e E42.2 –Via Fasolo – PRGC VARIANTE



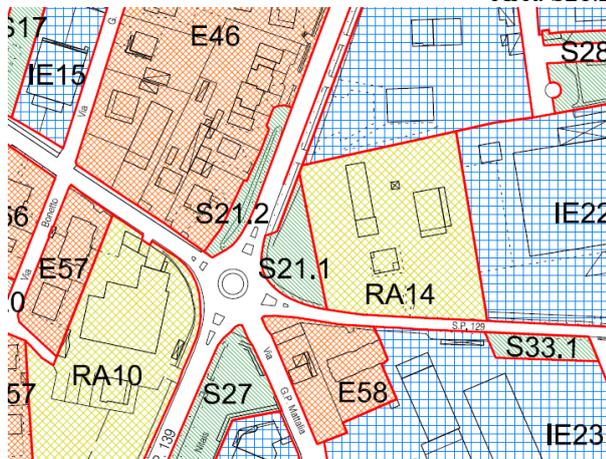
Vista aerea delle Aree S21.1 e 21.2



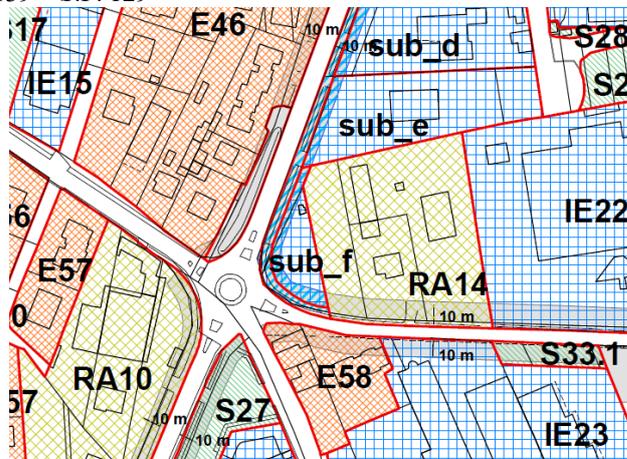
Area S21.1 S.P. 139 – S.P. 129



Area S21.2 S.P. 139 – S.P. 129



Aree S21.1 e S21.2 – S.P. 139 – PRGC Attuale



Aree S21.1 e S21.2 – S.P. 139 – PRGC VARIANTE

Di seguito viene riportata una tabella esplicativa che descrive tutte le modifiche delle aree per servizi.

Area Normativa	Dim. Da PRGC Vigente	Aggiunte	Sottrazioni	Dim a seguito di Var. Parziale 5	Descrizione
SC9a	9.851,50	5.315,50	-	15.167,00	Estensione dell'indicazione di area per servizi relativa alla piazza C. Corte anche alla zona di parcheggi esistenti e prospiciente i viali che è erroneamente indicata nel P.R.G.C. vigente come viabilità pubblica.
SC9c	0	2.723,00	-	2.723,00	Riconoscimento di nuova area per servizi pubblici a sud della zona della ex-stazione ferroviaria
SC5	0	3.456,00	-	3.456,00	Divisione dell'area per servizi SC6 in due distinte aree per servizi per distinguere in modo netto la Chiesa del Duomo e l'annessa casa parrocchiale dalla piazza Cardinal Boetto.
SC6	6.431,82	-	- 2.174,82	4.257,00	Estensione dell'area per servizi pubblici di Piazza Cardinal Boetto alla parte che è erroneamente indicata nel P.R.G.C. vigente come viabilità pubblica.
SC7	3.653,55	540,45	-	4.194,00	Estensione dell'area per servizi di Piazza Vittorio Emanuele II alla parte che è erroneamente indicata nel P.R.G.C. vigente come viabilità pubblica.
SC18	0	1.544,00	-	1.544,00	Riconoscimento della Piazza Palazzo Civico come servizio pubblico, erroneamente indicata dal P.R.G.C. vigente come viabilità pubblica
S28	1.595,08	-	-371,08	1.224,00	Modifica dell'area per servizi di via Cristoforo Allisio per meglio distinguere la parte di viabilità dall'area per servizi pubblici
S13a	3.952,95	-	152,95	3.700,00	Riconoscimento aree per servizi a parcheggio a sud del complesso scolastico medie inferiori (Via Don Lorenzo Milani)
S13c	0	479,00	-	479,00	Riconoscimento aree per servizi a parcheggio a sud del complesso scolastico medie inferiori (Via Don Lorenzo Milani)
S14	1.690,09	-	- 1.690,09	-	Rimozione del vincolo imposto dal P.R.G.C. di servizio per pubblica utilità. L'area assume la destinazione agricola, ricompresa nella zona contrassegnata con la lettera "EV" (Zona agricola di salvaguardia). La capacità edificatoria dell'area S14, pari ad un indice territoriale di 0,10 mq/mq sarà altrimenti destinata nell'ambito della successiva variante urbanistica
S15	647,70	-	- 647,70	-	Rimozione del vincolo imposto dal P.R.G.C. di area di servizio per pubblica utilità. L'area è inclusa nella zona contrassegnata con la sigla E42, e sarà contraddistinta con l'acronimo "E42.2". La capacità edificatoria dell'area S15, pari ad un indice territoriale di 0,10 mq/mq sarà altrimenti destinata nell'ambito della successiva variante urbanistica.
S21.1	1.400,81	-	- 1.400,81	-	Rimozione del vincolo imposto dal P.R.G.C. di area di servizio per pubblica utilità. L'area sarà inclusa nella zona contrassegnata con la sigla IR1, e sarà contraddistinta con la sub-area "f". La capacità edificatoria relativa alle Su-Aree "sub_b" e "sub_f" (ex area per servizi S21.1), potrà essere utilizzata nelle aree urbanistiche IR1, IN4, IN4, IE21, IE22, assumendo le destinazioni d'uso proprie di zona. Nel caso di trasferimento della capacità edificatoria l'Area che l'ha prodotta dovrà essere dismessa al demanio comunale
S21.2	892,45	-	- 892,45	-	Rimozione del vincolo imposto dal P.R.G.C. di area di servizio per pubblica utilità. L'area è attualmente utilizzata quale viabilità di accesso per gli edifici residenziali posti in fregio alla S.P. 139, pertanto viene riconosciuta e classificata nel vigente P.R.G.C. a specifica destinazione viabile.

<b>INT. 7 Modifiche all'Area Normativa ZT8</b>	
<b>Localizzazione intervento</b>	Via Vittorio Brun, vicolo Losana
<b>Aree di interesse ambientale</b>	no
<b>Descrizione:</b>	
<p>L'area ZT8 si trova a breve distanza dall'estremo limite Est del Centro Storico del Capoluogo, è totalmente interclusa nel tessuto edilizio esistente e percorsa ad est dalla via Vittorio Brun e ad ovest da vicolo Losana</p> <p>Ha le caratteristiche di un'area urbana di trasformazione, su cui insiste un edificato, in parte a destinazione residenziali e in parte a destinazione produttiva.</p> <p>La variante prevede di staccare due porzioni di area ZT8, una prospiciente al vicolo Losana e sulla quale insistono edifici di carattere residenziale, e una lungo il confine meridionale dell'area normativa, ricomprendendole entrambe nell'adiacente area contrassegnata con la sigla R17 (Aree di ristrutturazione e riordino). Tali aree saranno identificate con le sigle R17b e R17c e specificatamente normate in apposita scheda normativa.</p>	
<p>Area ZT8 – PRGC Vigente</p>	
<p>Area ZT8 – PRGC VARIANTE</p>	

## INT. 8 Adeguamento alle normative vigenti in Campo Commerciale e di Somministrazione di Bevande e Alimenti

<b>Localizzazione intervento</b>	Addensamento A1, A4 e Localizzazione commerciale L1
<b>Aree di interesse ambientale</b>	Centro storico del Capoluogo

### Descrizione:

Con la variante il P.R.G.C. recepisce:

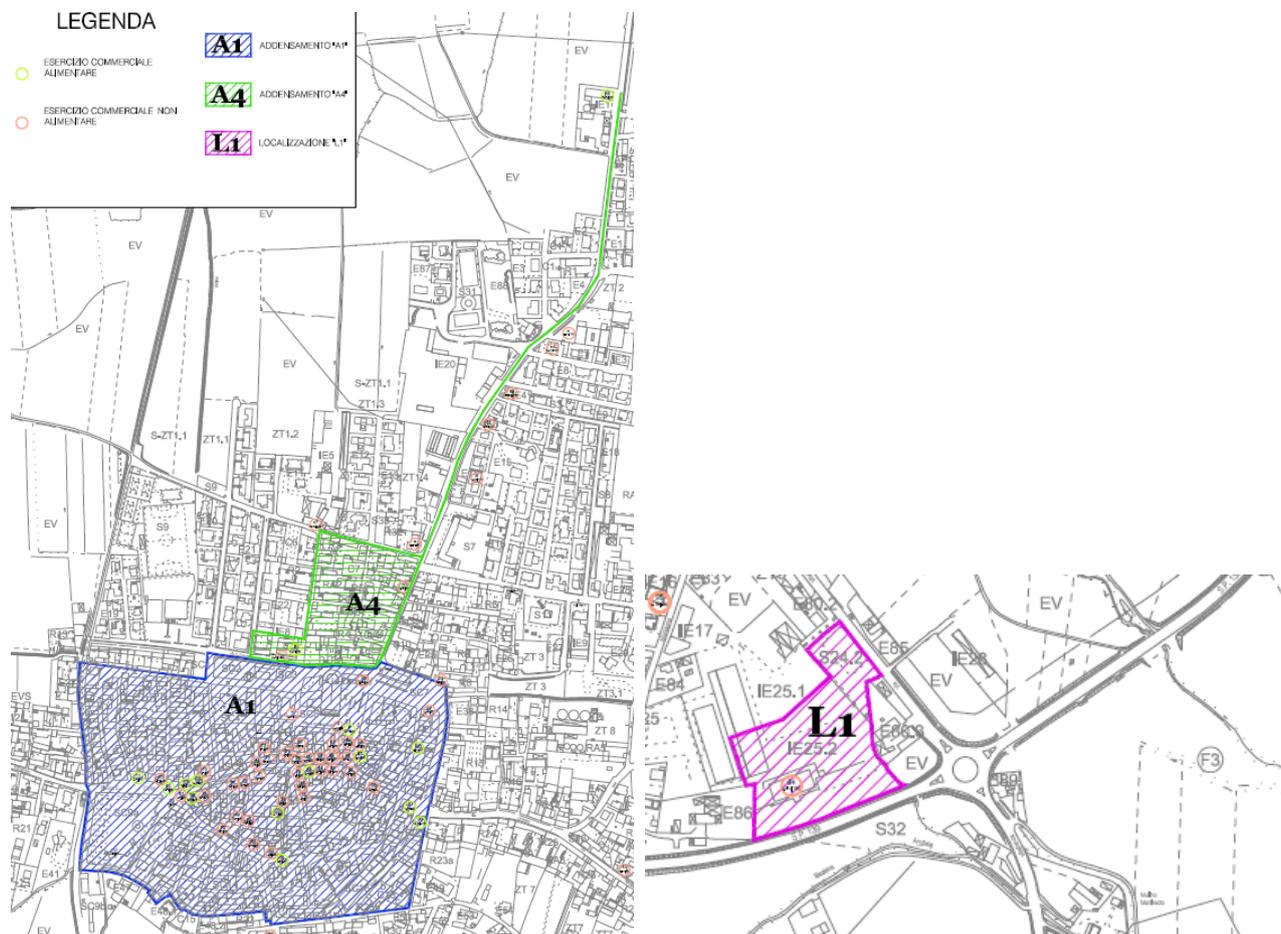
I criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

I criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande in applicazione art. 8 della L.R. n. 38 del 29 dicembre 2006 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010

“Disciplina dell'esercizio dell'attività” di somministrazione di alimenti e bevande di Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività

L'attuale PRGC identifica nel capoluogo un addensamento di tipo A1 e uno di tipo A4 lungo via Torino, via San Francesco, via Ugo Foscolo, via Cristoforo Colombo e via Provana.

E' stata definita, normata ed inserita negli elaborati grafici di P.R.G.C. una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo “L1” sull'area di Piano regolatore indicata con le sigle IE25.1 e IE25.2



Estratti planimetrico dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

## INT. 9 Modifiche normative all'Area normativa ZT2

Localizzazione intervento	Via Torino, via XX Aprile
Aree di interesse ambientale	no

### Descrizione:

L'area ZT2, si trova nella parte settentrionale del territorio comunale, è una zona urbana di trasformazione, sulla quale insistono dei fabbricati dismessi ed attualmente inutilizzati e altri utilizzati per attività commerciali.

La variante recepisce il progetto di trasformazione ai sensi della Legge 106/2011 indicando in cartografia le quattro sub-aree di intervento



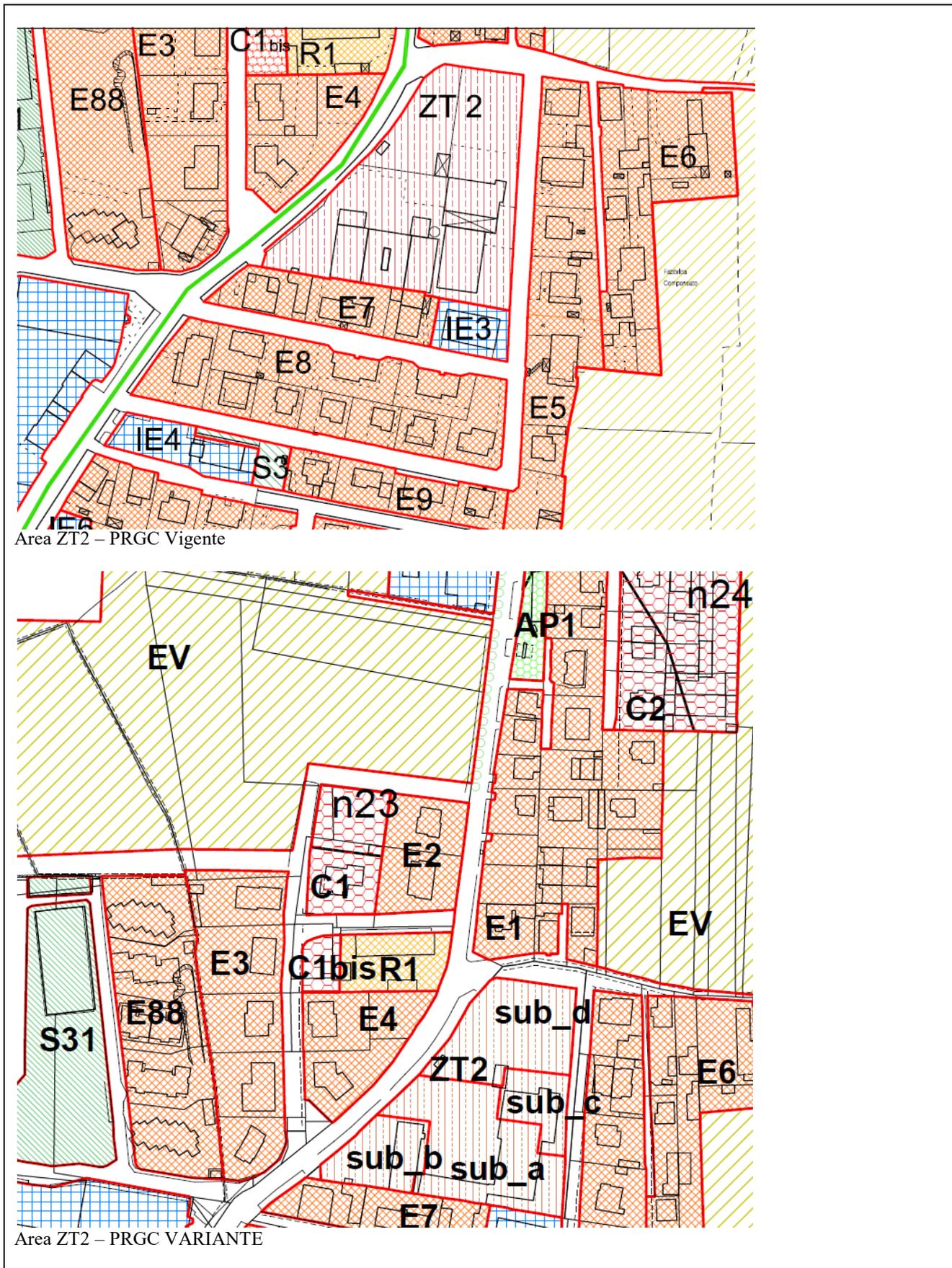
Vista aerea dell'Area ZT2



Area ZT2 – Vista da Via Torino – Vista dell'area uscendo da Vigone in direzione Cercenasco



Area ZT2 – Vista da Via Torino – Vista dell'area entrando in Vigone



<b>INT. 10 Individuazione sulla cartografia di piano degli usi civici</b>	
<b>Localizzazione intervento</b>	Intero Territorio
<b>Aree di interesse ambientale</b>	no
<b>Descrizione:</b>	
L'intervento di variante consiste nel recepire, individuare cartograficamente e normare i terreni gravati da usi civici. Sono state modificate le tavole D2.1, D2.2, D2.3, D2.4, D3, D8, E1, E2.1, E2.2, E2.3, E2.4	

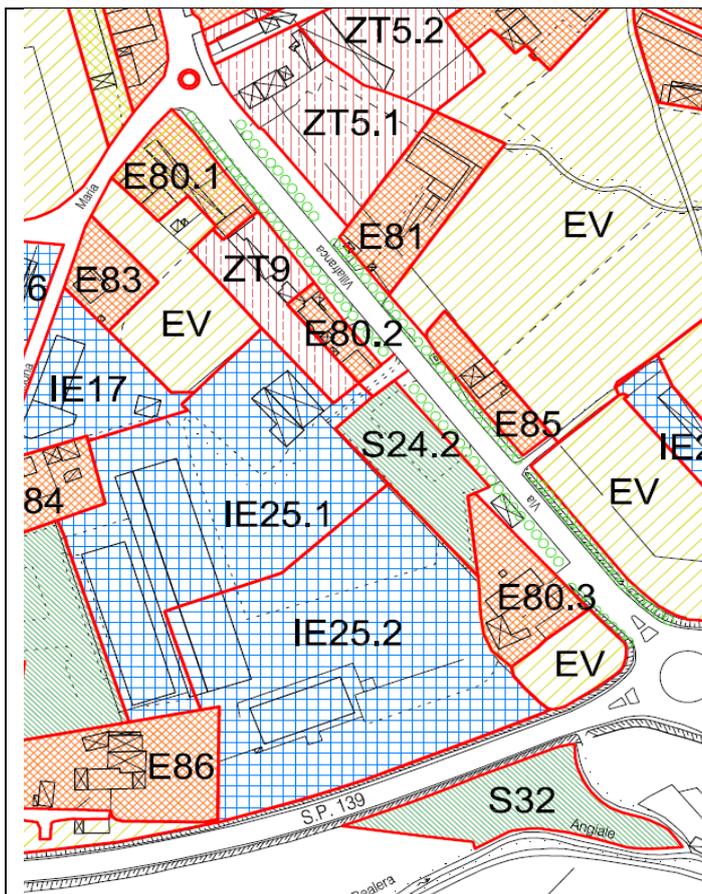
<b>INT. 11 Modifiche normative all'Area normativa ZT9</b>	
<b>Localizzazione intervento</b>	Via Torino, via XX Aprile
<b>Aree di interesse ambientale</b>	no
<b>Descrizione:</b>	
L'area ZT9 si trova nella parte meridionale del Capoluogo lungo via Villafranca. Si tratta di un'area di espansione già prevista dal PRGC Vigente attualmente non ancora edificata. La variante prevede l'introduzione di due Sub-Aree di intervento in modo tale da permettere l'edificabilità separata alle due diverse proprietà	



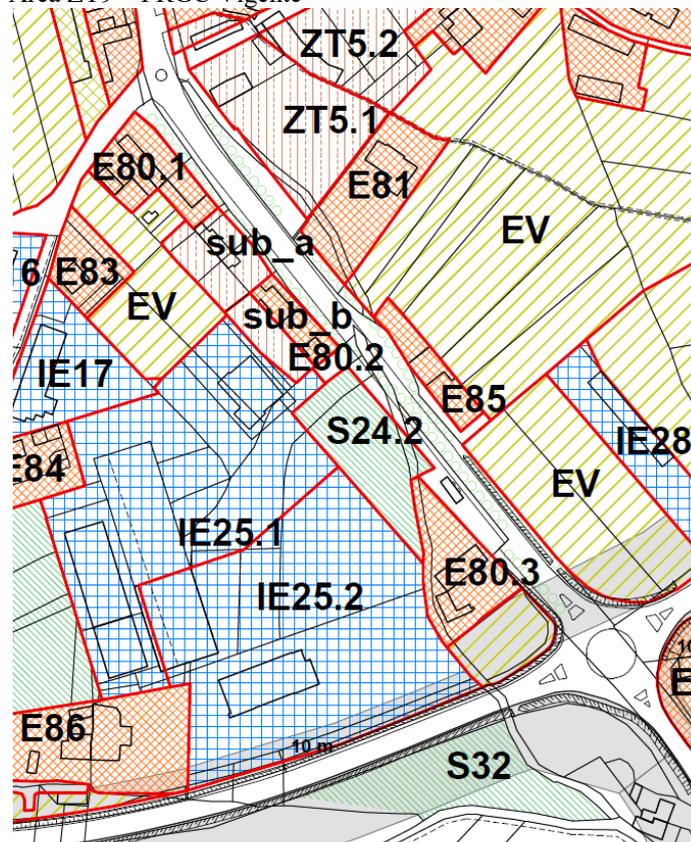
Vista aerea dell'Area ZT9



Area ZT9 – Vista da Via Villafranca – Vista dell'area uscendo da Vigone in direzione Villafranca



Area ZT9 – PRGC Vigente



Area ZT9 – PRGC VARIANTE

**INT. 12 Area ZT**

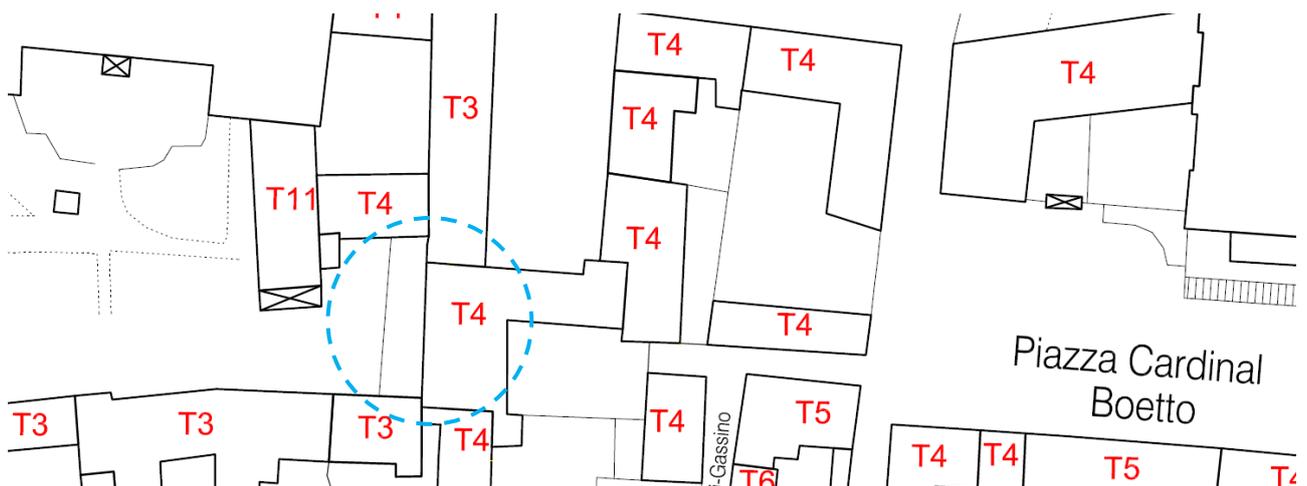
**correzione perimetrazione tipologie di intervento (tavola D7) su edificio ubicato in via Cassotti Gassino**

**Localizzazione intervento** Via Cassotti Gassino

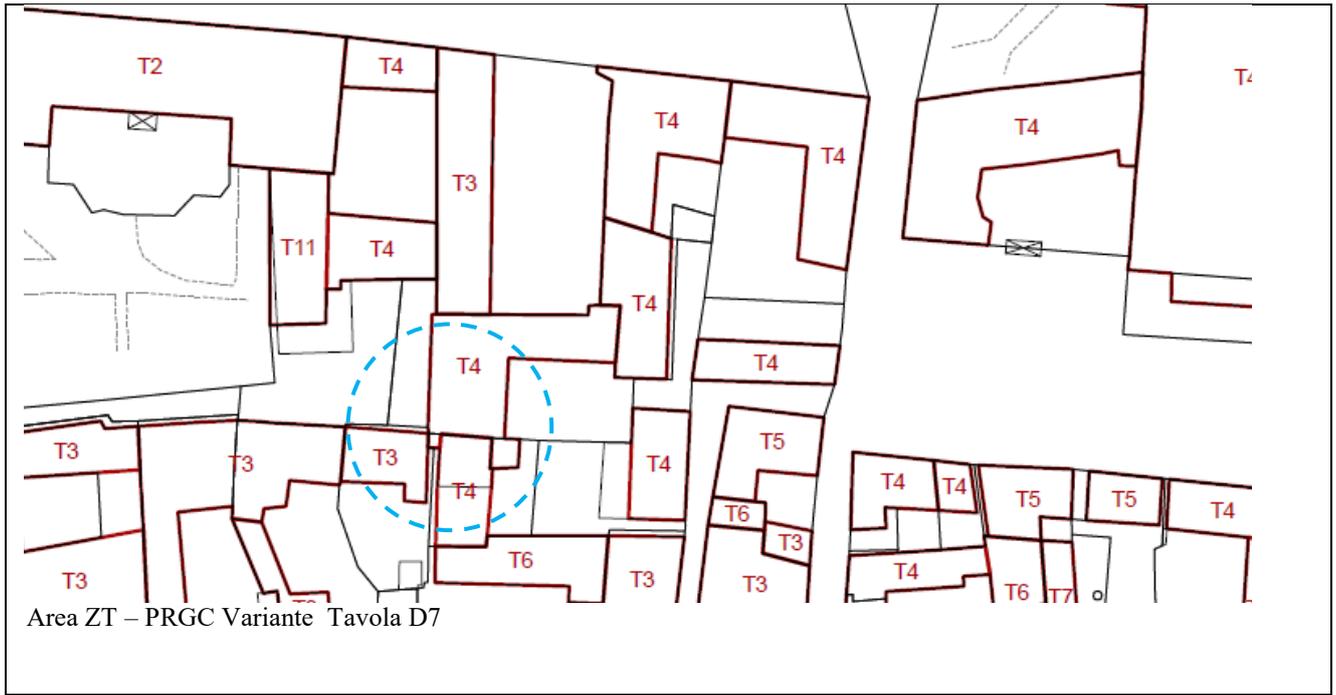
**Aree di interesse ambientale** Si – Centro Storico

**Descrizione:**

La variante prevede la correzione di un errore di perimetrazione della tipologia di intervento (Tavola D7) su un edificio ubicato nel centro storico in via Cassotti Gassino n.7. Una piccola porzione di fabbricato risulta infatti erroneamente perimetrata insieme all'edificio contermino.



Area ZT – PRGC Vigente Tavola D7



**INT. 13** Revisione normativa Aree IE25.1 IE25.2

<b>Localizzazione intervento</b>	S.P. 139, via Villafranca
<b>Aree di interesse ambientale</b>	no

**Descrizione:**

Le aree IN25.1 e IE25.2 si trovano nella parte meridionale del capoluogo, all'incrocio tra la via Villafranca e la S.P. 139. Si tratta aree occupate da capannoni a destinazione artigianale e commerciale, in gran parte inutilizzati a seguito della cessata attività di vendita di materiali edili.

L'intervento di variante consiste nella revisione normativa di queste aree per garantire una maggior flessibilità insediativa che dovrebbe attirare nuovi investitori dando così nuova vita ad un'area produttiva e commerciale attualmente poco utilizzata.

Nella fase di predisposizione dei criteri commerciali di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, è stata ricunsciuta sull'area contrassegnata con la sigla IE25.2 una localizzazione di tipo L1 per l'insediamento di mediae strutture di vendita.



Vista aerea dell'Area ZT2



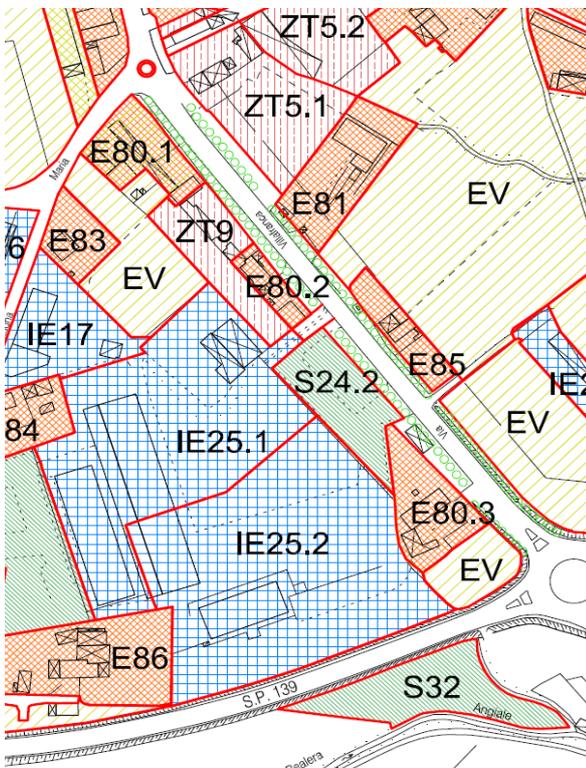
Area IE25.1 e IE25.2 – Vista da S.P. 139 arrivando da Pinerolo



Area IE25.1 e IE25.2 – Vista da S.P. 139 arrivando da Carmagnola

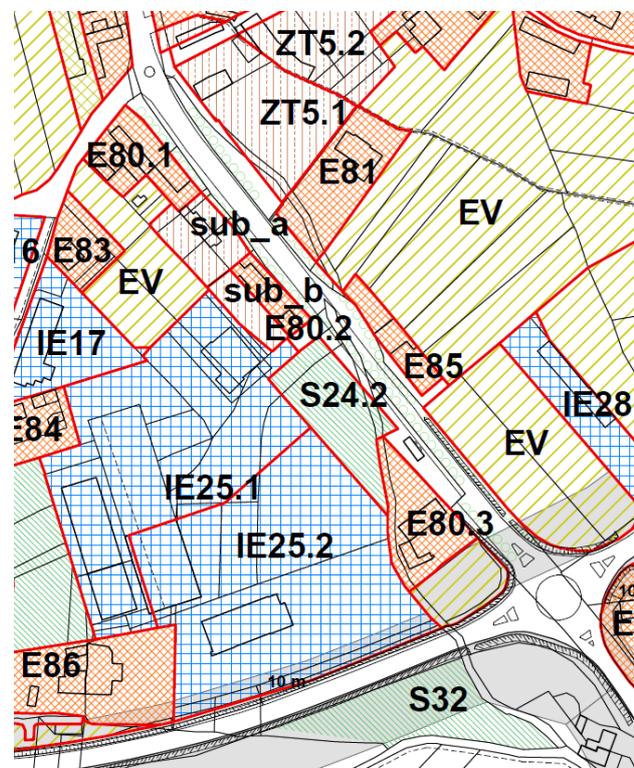


Area IE25.1 e IE25.2 – Vista da Via Villafranca



Area IE25.2 – PRGC Vigente

La variante non comporta modifiche grafiche dell'area urbanistica, ma solo modifiche normative.



Area IE25.2 – PRGC VARIANTE

## **INT. 14** Revisione delle norme di attuazione e delle tabelle d'area

### **Descrizione**

Le norme tecniche di attuazione sono state integralmente rilette apportando numerose correzioni di forma od ortografia, inserendo precisazioni e cancellando ripetizioni o sovrapposizioni di norme che si possono configurare come correzioni di errori materiali ai sensi del comma 12 dell'articolo n.17 della L.R.56/77 s.m.i. Inoltre sono stati aggiornati i riferimenti legislativi e modificati alcuni specifici articoli come di seguito descritto:

Art. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C. ED ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C. Sono stati introdotti i commi 6, 7, 8, 9, 10 relativamente alle problematiche inerenti la modifica della base cartografica.

Art. 7 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE. È stato modificato il comma 2 che tratta le situazioni catastali in rapporto alle previsioni della variante.

Art. 10 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITÙ PUBBLICA E PRIVATA. E' stato integrato con un nuovo comma 12 che norma le piste ciclabili.

Art. 13 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI. E' stato modificato il comma 6 per inserire il divieto all'insediamento di attività produttive classificate "a rischio rilevante" ai sensi del D.lgs n.334/99 s.m.i.

Art. 18 - STANDARDS URBANISTICI - AREE PER SERVIZI. Sono stati introdotti dei nuovi commi 17-20 che normano la perequazione edilizia.

Art. 36.3 - DISPOSIZIONI GENERALI. E' stato modificato il comma 1 punto f relativamente a deroghe di altezza nel centro storico.

Art. 38 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E/O A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (E). Sono stati modificati il comma 7 in merito alla possibilità di utilizzare i diritti edificatori di aree per servizi pubblici in cambio della loro cessione al comune; il comma 8 per consentire le modifiche di destinazione d'uso di edifici ad uso diverso dal residenziale, nelle aree contrassegnate con la lettera "E", inoltre detta norme per le attività che permangono nelle zone "E" escludendo quelle a rischio rilevante; il comma 10 che specifica che gli strumenti urbanistici esecutivi restano in vigore anche con convenzione edilizia scaduta per limiti temporali.

Art. 45 - CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI. Sono stati riformulati i commi 2 e 3.

Art. 47 - INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP - EPS) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP). Sono stati modificati il comma 2 relativo all'edificazione di case rurali ammettendo nuove costruzioni residenziali agricole solo se non viene preventivamente dimostrata la impossibilità di procedere al recupero di residenze agricole esistenti o di utilizzare strutture agricole anch'esse preesistenti; il comma 5 che norma l'impianto di nuove aziende agricole; il comma 6 lettera a) che precisa meglio quali sono i soggetti titolati ad ottenere il permesso per realizzare residenze rurali.

Art. 55 - AMBITI DI PREGIO AMBIENTALE/LOCALIZZAZIONE DI RISORGIVE E FONTANILI (EA-F). l'articolato è stato riformulato, in particolare i commi 7, 8, 9 che normano le fasce di contesto ai corpi idrici.

Art. 56 - ATTIVITA' AMMESSE NELLE AREE AGRICOLE. Sono stati modificati il comma 1 per ammettere nelle aree agricole di tipo AA la realizzazione di manufatti leggeri, privi di fondazione e non stabilmente infissi al suolo per uso accessorio per l'esercizio dell'attività di allevamento ed addestramento (mangiatoie, abbeveratoi, ecc.); il comma 3 che tratta gli edifici rurali esistenti dismessi e/o non più utilizzati per l'attività agricola normandone il recupero.

Art. 59 - AREE ATTREZZATE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (AP). Al comma 1 è stato specificato che tali aree non costituiscono standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

Art. 60 - AREE PER IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Sono stati variati i commi 2 che tratta i "pozzi e il comma 3 che tratta i "depuratori", con la definizione delle aree di vincolo verso opere di presa, di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici

Art. 66 - DEHORS E CHIOSCHI. Sono stati modificati i commi 3,4 relativamente al regolamento per la realizzazione e disciplina d'uso dei chioschi ed al il rilascio del titolo abilitativo subordinato ad un atto di impegno unilaterale che garantisca l'eliminazione delle strutture edilizie temporanee allo scadere dell'autorizzazione.

ARTICOLO 73BIS - LOCALI SOTTOTETTO. E stato introdotto un nuovo articolato che tratta la materia dei locali sottotetto in modo da chiarire in modo univoco come possono essere realizzati e quando concorrono alla formazione della superficie utile lorda, inoltre è stato inserito un comma che consente il recupero di quelli esistenti.

Art. 83 - NORMATIVA SUI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE. L'articolato è stato snellito facendo riferimento alla specifica normativa vigente in materia.

TITOLO X - CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 OTTOBRE 1999 N. 563-13414." COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA Tutto il titolo X è stato rivisto, riformulato e aggiornando. Sono state anche introdotte specifiche norme per gli esercizi di somministrazione di bevande ed alimenti.

~~Art. 86.4 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.~~ L'articolato è stato integralmente stralciato in quanto riferito a norme obsolete

Le schede allegate alle N.T.A. sono stata parzialmente modificate, in particolare:

la scheda relativa alle zone RA7 e RA 8 è stata modificata ammettendo attività di commercio al dettaglio

la scheda relativa alla zona IE2 è stata modificata per recepire un progetto in deroga ai sensi della Legge 106/2011 e della circolare regionale n. 7/UOL del 2012 per intervento di riqualificazione urbana.

le schede relative alle zone IE 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 17, 18, 20, 25.2 sono state modificate ammettendo attività di commercio al dettaglio

la scheda relativa all'area IR1 è stata modificata ammettendo la divisione in sub-aree. La capacità edificatoria relativa alle Su-Aree "sub\_b" e "sub\_f" (ex area per servizi S21.1), potrà essere

utilizzata essere utilizzata nelle aree urbanistiche IR1, IN4, IN4, IE21, IE22, assumendo le destinazioni d'uso proprie di zona. Nel caso di trasferimento della capacità edificatoria l'Area che l'ha prodotta dovrà essere dismessa al demanio comunale.

La scheda relativa all'area IN4 è stata modificata prevedendo un SUE esteso all'intera area che dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di accesso e della relativa area di svolta ove indicato nella tavola D3 del PRGC. Il confine nord della nuova strada dovrà essere posizionato sulla linea di separazione tra le due aree normative. Le aree per servizi dovranno essere collocate lungo detta strada.

La scheda relativa all'area IN6 è stata modificata ammettendo attività di commercio al dettaglio.

## 8. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G.C VIGENTE

La scheda quantitativa dei dati urbani riporta una capacità insediativa teorica di 6.183 abitanti, la tabella di verifica degli standard urbanistici dichiara una C.I.R. di 6.161 abitanti, le note in calce alla tabella evidenziano una potenzialità insediativa maggiore per effetto della capacità insediativa contenuta in alcune aree per servizi che aumenterebbero la C.I.R. di 112 abitanti con un totale di 6.295 abitanti precisando che le aree previste per standard sarebbero sufficienti anche per questa popolazione teorica, inoltre aggiunge che non sono state conteggiati gli standard che saranno dismessi nell'ambito di P.E.C.

Gli standard urbanistici sono verificati soltanto con la popolazione indicata nella tabella stessa, pertanto si considera una C.I.R. pari a 6.161 abitanti.

~~Le previsioni del P.R.G.C. in ordine agli abitanti teorici aggiuntivi sono evidenziate nella scheda quantitativa dei dati urbani che determina una capacità insediativa complessiva pari a 6.183 abitanti, con una popolazione aggiuntiva pari a 919 unità.~~

## 9. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C

La variante, pur modificando alcune aree residenziali non determina alcun incremento della capacità insediativa. La tabella che segue illustra gli incrementi ed i decrementi sia in termini territoriali che di abitanti e dimostra che non vi è incremento di capacità insediativa. La diminuzione in termini assoluti delle superfici territoriali avviene nelle zone ZR e ZT. L'incremento si ha nelle zone R, E. L'incremento della zona R è compensato dal decremento della della zona ZT, mentre i decrementi e gli incrementi nelle zone ZR ed E non determinano modifiche alla capacità insediativa.

ZONA	ST PRGC vigente	ST in variante	differenza	Ab. previsti PRGC vigente	Ab. previsti In variante	Incrementi e/o decrementi
ZR	156328,38	147647,25	-8681,1	1469	1469	0
R	162458,86	165710,86	3252	756	769	13
E	395022,27	395669,97	647,7	2135	2135	0
C	22574,06	22574,06	0	129	129	0
RA	63079,19	63079,19	0	100	100	0
ZT	192549,00	189297,00	-3252	761	748	-13
	992011,76	983978,33	-8033,4	5350	5350	0

## 10. IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C

Le aree produttive hanno subito, per effetto della variante, un leggero incremento dimensionale. Gran parte di tale incremento è dovuta all'inserimento dell'area occupata dalla stazione di servizio. In realtà si tratta di una semplice "presa d'atto" di uno stato di fatto e non di un reale incremento delle superfici produttive. Le altre modifiche sono molto modeste e prevedono un incremento delle aree IR ed un decremento delle aree IN. La tabella allegata illustra compiutamente quanto descritto.

ZONA NORMATIVA	ST P.R.G.C. vigente (mq)	ST in variante (mq.)	differenza
IE	225140,97	<del>239940,97</del> 225140,97	<del>14800,00</del> 0
IR	15922,44	<del>17323,25</del> 15922,44	<del>1400,81</del> 0
IN	29279,39	<del>26382,01</del> 27378,01	<del>2897,38</del> -1901,38
<b>totale</b>	270342,8	<del>267445,42</del> 268441,42	<del>13303,43</del> -1901,38

La variante parziale n.5 diminuisce la quantità di aree per attività produttive del PRGC con un decremento complessivo di mq ~~13.303,43~~ -1.901,38

## 11.DIMENSIONAMENTO E VERIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

La quantità delle aree per servizi pubblici subisce un notevole incremento rispetto al P.R.G.C. vigente. In realtà l'incremento reale è molto più modesto. La quantità maggiore deriva dalla correzione di una serie di errori materiali presenti nel P.R.G.C vigente e dovuti principalmente ad aree per servizi pubblici esistenti non censite e conteggiate come tali nel P.R.G.C. vigente. Il caso più evidente è costituito da alcune piazze centrali ubicate nel centro storico. L'errore materiale è stato corretto comprendendo sia nella cartografia di piano che nei conteggi le aree non considerate all'atto della predisposizione del P.R.G.C. Queste aree non devono essere conteggiate negli incrementi di aree per servizi ai sensi del 12 comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 s.m.i. in quanto esistenti all'atto della formazione del P.R.G.C.

La tabella che segue illustra puntualmente le aree per servizi distinguendo quelle introdotte ex-novo (oppure cancellate) da quelle che sono state inserite nel P.R.G.C per correggere un errore meramente materiale.

Aree S - SC Oggetto di modifica								
Variante Parziale n.5		PRGC Vigente		differenza		Aree con capacità edificatori a IUT 0,10 mq/mq0,10	Note	Rif. Tab. riassuntive
Sigla Area	mq	Sigla Area	mq	./-.	mq			
<del>S.13_a</del>	<del>3.700,00</del>	<del>S.13_a</del>	<del>3.852,95</del>	=	<del>152,95</del>	=	Riduzione area a servizio spostata in S.13c	
S.13_c	253,00	-	-	+	253,00		Riconoscimento nuova area per servizi. Parcheggio Scuole medie. Parcheggio a sud di S13.a	2/2
S.14	-	S.14	1.690,09	-	- 1.690,09	§	Eliminazione vincolo di area servizio	3/1
S.15		S.15		-	- 647,70	§	Eliminazione vincolo di	3/2

	-		647,70				area servizio	
<b>S.28</b>	1.224,00	<b>S.28</b>	1.595,08	-	- 371,08		Riconoscimento aree di viabilità	3/3
<b>S.21.1</b>	-	<b>S.21.1</b>	1.400,81	-	- 1.400,81	§	Eliminazione vincolo di area servizio	3/1
<b>S.21.2</b>	-	<b>S.21.2</b>	892,45	-	- 892,45		Riconoscimento aree di viabilità	3/4
<b>SC.5</b>	3.456,00	-	-	+	3.456,00		p.za Cardinal Boetto (attualmente parte di SC.6)	1/1
<b>SC.6</b>	4.257,00	<b>SC.6</b>	6.431,82	-	- 2.174,82		Riconoscimento dell'intera area mercatale come area per servizi e non come viabilità	1/1
<b>SC.7</b>	4.194,00	<b>SC.7</b>	3.653,55	+	540,45	§	Riconoscimento come area a servizi di una parte di viabilità	1/2
<b>SC.9_a</b>	15.167,00	<b>SC.9_a</b>	9.851,50	+	5.315,50		Riconoscimento come area a servizi di una parte di viabilità in piazza Clemente Corte	1/3
<b>SC.9_c</b>	2.723,00	-	-	+	2.723,00		Aggiunta area a servizi a sud della stazione ferroviaria	2/1
<b>SC.18</b>	1.544,00	-	-	+	1.544,00		Recepimento dello standard della piazza Piazza Palazzo Civico	1/4

**Tabelle Riassuntive variazione dimensionale delle aree per servizi con distinzione tra incrementi, decrementi e correzione errori materiali**

<b>1</b>	<b>Aree per servizi frutto di correzione di errori materiali</b>	<b>vigente</b>	<b>variante</b>	<b>incrementi</b>
1/1	p.za Cardinal Boetto (SC.5-SC.6)	6.431,82	7.713	1.281,18
1/2	p.za Vittorio Emanuele II (SC.7)	3.653,55	4.194,00	540,45
1/3	Piazza Clemente Corte (SC.9_a)	9.851,50	15.167,00	5.315,50
1/4	Piazza Palazzo Civico (SC.18)	0	1.544	1.544
	<b>totale</b>	<b>19.936,87</b>	<b>28.618,00</b>	<b>8.681,13</b>

<b>2</b>	<b>Incremento aree per servizio</b>	<b>vigente</b>	<b>variante</b>	<b>incrementi</b>
2/1	SC.9_c	0	2.723,00	2.723,00
2/2	S.13_c	0	253,00	253,00
	<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>2.976,00</b>	<b>2.976,00</b>

<b>3</b>	<b>Decrementi aree per servizi</b>	<b>vigente</b>	<b>variante</b>	<b>decrementi</b>
3/1	S14	1.690,09	0	1.690,09
3/2	S15	647,70	0	647,70
3/3	S28**	1.595,08	1.383,00	212,08
3/4	S21.2*	892,45	433,00	459,45

	totale	4.825,32	1.816	3.009,32
--	--------	----------	-------	----------

	Superfici di aree per servizi riconosciute come viabilità esistente	vigente	variante	incrementi
*	S21.2	-	459,45	459,45
**	S28	-	212,08	212,08
	totale	-	671,53	671,53

Variazione complessiva aree per servizio			
Incrementi	Tab.1		8.681,13
Incrementi	Tab.2		2.976,00
Decrementi	Tab.3		-3.009,32
	totale		8.647,81

Variazione aree per servizio			
<i>Conteggi effettuati solo per quelle aree che costituiscono un effettivo incremento o decremento di aree per servizi, tralasciando quelle che devono essere considerate correzioni di errori materiali</i>			
Incrementi	Tab.2		2.976,00
Decrementi	Tab.3		-3.009,32
	totale		-33,32

Riepilogo variazione aree per servizi distinte per categorie			
ZONA	ST PRGC vigente	ST in variante	differenza
S+SR	99411,95	96655,63	-2756,32
SC	44710,95	56115,08	11404,13
SZT	26440	26440	0
	170562,9	179210,71	8647,81

Conteggio complessivo della variazione di aree per servizi				
Totale degli incrementi	=		=	=
	=	14.057,95	=	=
Totale dei decrementi	=		=	=
	=	7.329,90	=	=
Differenza		6.728,05		

Conteggi effettuati solo per quelle aree che costituiscono un effettivo incremento o decremento di aree per servizi, tralasciando quelle che devono essere considerate correzioni di errori materiali				
Totale degli incrementi	=		=	=
	=	3.202,00	=	=
Totale dei decrementi	=		=	=
	=	3.891,55	=	=
Differenza		689,55		

ZONA	ST PRGC vigente	ST in variante	differenza
S+SR	99411,95	94735,95	-4676
SC	44710,95	56115,08	11404,13

<del>SZF</del>	<del>26440</del>	<del>26440</del>	0
	170562,9	177291,03	6728,13

la tabella certifica un incremento complessivo di mq. ~~6728,13~~ 8.647,81, di aree per servizi.  
Le aree a servizio aggiuntive per effetto dell'errore materiale assommano a mq. ~~7.417,60~~ 8.681,13 mentre quelle derivanti dalla variante registrano un decremento di mq. ~~3891,55~~ -3.009,32 ed un incremento di mq. ~~3.202,00~~ 2.976,00 con una differenza passiva di mq. ~~689,55~~ -33,32.

## 12. VERIFICA REQUISITI ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I., 5° COMMA

La variante è conforme a quanto previsto dall'articolo 17, quinto comma della legge regionale vigente.

La tabella che segue rappresenta il prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate (art.17 comma 7 L.R.56/77 smi).

art.17 comma 5 L.R.56/77 smi C.I.R. 6.161 ab.	Capacità del PRGC vigente	Incrementi / decrementi ammessi dal 5 comma dell'art.17 della L.R.56/77 s.m.i.	Massimo ammesso
c) Riduzione delle aree per servizi (0,5 mq/ab.)	157.375,65	3.080,5mq.	154.295,15
d) Incremento delle aree per servizi (0,5 mq/ab.)	157.375,65	3.080,5 mq.	160.456,15
e) Incremento della capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. (4%) ad avvenuta attuazione del 70% delle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto	<del>6.183</del> 6.161	<del>247ab.</del> 246ab.	<del>6.430ab.</del> 6.407ab.
f) Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità del P.R.G.C. per le attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive (6%)	270.342,8	mq.16.220,57	286.563.37.

I limiti operativi ammessi dal già citato quinto comma dell'articolo n.17 della LUR possono riassumersi come indicato nella tabella che segue:

Limiti operativi art.17 5 comma L.R. 56/77 s.m.i.					
Abitanti insediabili previsti da PRGC vigente: n. <del>6183</del> 6161					
art.17 comma 5 L.R. 56/77 smi		Quantità massima ammessa per le varianti parziali	Quantità previste nelle precedenti varianti parziali	Quantità previste nella presente variante parziale	Verifica complessiva
a	<i>Modifica dell'impianto strutturale del PRG vigente, né le modificazioni introdotte in sede di approvazione</i>	No	No	No	No
b	<i>Modifica significativa della funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale</i>	No	No	No	No
c	<i>Riduzione delle aree per servizi per più di 0,5 mq/ab.</i>	<del>3.091,50</del> 3.080,50	0	-3.009,32	Tot vp < 0,5 mq/ab
d	<i>Incremento delle aree per servizi per più di 0,5 mq/ab.</i>	<del>3.091,50</del> 3.080,50	0	2.976,00	Tot vp < 0,5 mq/ab
e	<i>Incremento della capacità insediativa residenziale del P.R.G.</i>	<del>247ab.</del> 246ab.	0	0	0 Tot vp < 4%
f	<i>Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità del P.R.G. per le attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali superiore al 6% su aree contigue a quelle urbanizzate. *</i>	16.220,57	0	<del>13.303,43</del> 0	<del>Tot vp &lt; 6%</del>
g	<i>incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente</i>	No	No	No	No
h	<i>modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.</i>	No	No	No	No

\* La variante parziale n.5 riduce la dotazione di aree a destinazione produttiva prevista dal PRGC vigente, con un decremento complessivo di – 1.901,38 mq

### **13.RELAZIONE GEOLOGICA-TECNICA**

Si specifica che, ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 24/4/2004, n. 1/DOP, per l'adozione della presente variante parziale al P.R.G.C., non è necessario il parere preventivo della Regione Piemonte Servizio Geologico.

### **14.VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ ACUSTICA**

Il Comune di Vigone, in ottemperanza ai disposti della L.R. 52/2000, ha adottato il progetto definitivo di zonizzazione acustica del territorio comunale. La variante parziale n.5 è conforme al progetto di zonizzazione acustica adottato.

## **15. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIAZIONE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE**

Il P.R.G.C. risulta costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato R.I.2\_int [V.2015.5] – Relazione Illustrativa variante Parziale n.5\_2015 che integra l’elaborato R.I.2 Relazione Illustrativa [V2007]

Elaborato NTA2 [V 2015.5] – Norme Tecniche di Attuazione;

Elaborato C1.1[V2015.5] – tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante parziale n.5 scala 1: 2000;

Elaborato D2.1[V2015.5], D2.2[V2015.5], D2.3[V2015.5] e D2.4[V2015.5]. – Territorio Comunale;

Elaborato D3[V2015.5] – Sviluppo del P.R.G.C. Concentrico: destinazione d’uso scala 1: 2000;

Elaborato D5[V2015.5] – Individuazione delle unità di intervento nell’ambito del centro storico scala 1: 1000 ;

Elaborato D6[V2015.5] – Individuazione degli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 scala 1: 1000;

Elaborato D7[V2007/2015.5] - Interventi ammessi nella zona ZR (che sostituisce e annulla il precedente elaborato D7) scala 1:500;

Elaborato D8[V2015.5] - Sviluppo del P.R.G.C. concentrico: individuazione degli addensamenti commerciali di tipo A.1 e A.4 e della localizzazione commerciale L.1 scala 1:2000;

Elaborato E1[V2015.5] – Carta d’uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologia [concentrico];

Elaborato E2.1[V2015.5], E2.2[V2015.5], E2.3[V2015.5], e E2.4[V2015.5], - Carta d’uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologica [territorio comunale].

Sono parte integrante e sostanziale dell’elaborato “Relazione Illustrativa” i seguenti allegati in calce che sostituiscono quelli analoghi contenuti nell’elaborato R.I.2 (v2007):

- Elaborato di Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 “Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114” così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.
- Elaborato di Definizione criteri comunali per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande in applicazione art. 8 della L.R. n. 38 del 29 dicembre 2006 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.G.R n. 85-13268 dell’8 febbraio 2010 “Disciplina dell’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Osasco, Marzo 2016

L’estensore della variante

arch. Guido GEUNA

**ALLEGATO 1: DEFINIZIONE CRITERI DI CUI ALL'ART. 8 COMMA 3 DEL D. LGS. 114  
DEL 31 MARZO 1998**

**ALLEGATO 2: DEFINIZIONE CRITERI COMUNALI PER L'INSEDIAMENTO DELLE  
ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**