

CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE PARZIALE N.6

al sensi del comma 5 dell'Art. 17 della L.R. del 5 Dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

- PROGETTO PRELIMINARE -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE MODIFICHE DI VARIANTE

V.P. 06/2023

1

Agg. Luglio 2023

il Sindaco:
dott. Fabio CERATO

il responsabile del procedimento:
Geom. Mario DRUETTA

Estensore della Variante:
Arch. Giorgio CUCCO

Delibera di consiglio comunale n. _____ del _____

il Segretario Comunale



ARCHITETTO GIORGIO CUCCO

Via Vescovo Francesco Rasino, 1, Cernusco, 10060, (TO) P. IVA 07394900018

Tel. 3403817340 - indirizzo E-mail: giorgio.cucco@outlook.it - PEC: giorgio.cucco@architettitorinopec.it

Sommario

1. Premessa	3
2. Stato attuale della pianificazione del territorio comunale.....	4
3. Documenti ed elaborati costituenti la variante parziale n.6/2023 al P.R.G.C. Vigente	5
4. Modifiche introdotte con la variante parziale n.6/2023 al P.R.G.C. Vigente	6
Intervento 1	6
5. Verifica di assoggettabilità a VAS	14
6. Verifica di compatibilità acustica della variante parziale n.6/2023.....	16
7. Verifica di compatibilità idrogeologica delle modifiche introdotte dalla variante parziale n.6/2023	17
8. Verifica di Coerenza con il PPR	19
9. Verifica dei disposti di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.	27

1. Premessa

Vista

- la richiesta avanzata da parte di un soggetto privato all'Amministrazione Comunale della Città di Vigone, nota prot. n. 0010895 del 29/09/2022, con la quale si richiede di adeguare lo strumento urbanistico vigente per consentire sull'area IE3 in via A. Boito di ristrutturare l'edificio esistente adibendo parte dello stesso a "casa funeraria" e sale del commiato private;
- le normative Nazionali e Regionali in materia, ed in particolare la L.R. 20 del 31/10/2007 (Art. 8) nonché la DGR 13-7014 del 13/01/2014, secondo le quali i comuni devono, nell'ambito dei propri strumenti urbanistici comuni, stabilire la possibile ubicazione delle strutture per il commiato sia pubbliche che private;
- la nota prot.13085 del 21/11/2022, con la quale l'Amministrazione comunale, nella persona del Sindaco protempore, comunicava al soggetto privato proponente di ritenere ammissibile l'avvio della procedura di variante parziale allo Strumento Urbanistico comunale nelle modalità e tempistiche disciplinate dalla vigente normativa regionale e previa approvazione della metodologia di calcolo per la stima dell'incremento di valore immobiliare conseguibile da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, necessaria ai fini della determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (C.S.U.) di cui dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
- la deliberazione di C.C. n.7 del 16/03/2023 con la quale è stato approvato il "Regolamento comunale relativo ai criteri per la determinazione e la definizione dell'ambito di applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione"

L'amministrazione comunale ha incaricato l'arch. Giorgio Cucco, il dott. Geol. Dario Fontan e il dott. Antonio Brone, di redigere, ognuno per le proprie competenze, la documentazione tecnica necessaria all'approvazione di una variante parziale al PRGC Vigente, redatta ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., di seguito denominata Variante Parziale 6 / 2023, per individuare sul territorio comunale delle aree ed edifici idonei ad accogliere strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 nonché "case funerarie" pubbliche o private nel rispetto delle norme Regionali e statali vigenti (D.P.R. 37 DEL 14/01/1997 - D.G.R. 7014 DEL 13/01/2014 - D.P.G.R. 7R DEL 08/08/2012 - L.R. 15 DEL 03/08/2001 – L.R. 20/2007 - D.C.R. 61-10542 del 17 marzo 2015).

Qualora le strutture per il commiato si configurino come "case funerarie", dove è possibile procedere all'osservazione, alla composizione e vestizione della salma, nonché all'imbalsamazione e alla tanatoprassi, alla custodia e all'esposizione del cadavere anche a cassa aperta, dovranno essere rispettate le misure igienico sanitarie contemplate per i servizi mortuari delle strutture sanitarie, contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1997.

La Variante Parziale 6/2023 è stata redatta ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. seguendo il procedimento di approvazione integrato così come definito al punto j.1 del capitolo 2 dell'allegato 1 della deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, che prevede la fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. in maniera contestuale.

Il documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante Parziale 6/2023, redatto ai sensi della L.R. 40/1998 e s.m.i., dell'articolo n.12 del Dlgs 4/2008 s.m.i. e delle indicazioni procedurali contenute nella D.G.R. n.12-8931 del 09.06.2008, DGR n. 21- 892 del 12 gennaio 2015, e D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 è stato allegato al progetto preliminare di variante.

2. Stato attuale della pianificazione del territorio comunale

Il P.R.G.C. vigente della Città di Vigone è stato approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n.18-1203 del 17 dicembre 2010.

Successivamente sono state approvate:

- 1) cinque 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
 - e) Variante Parziale V2015.5 approvata con delibera C.C. n.15/2016 del 11.03.2016
- 2) 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
- 3) una variante strutturale ai sensi dell'articolo 15 della L.R.56/77 s.m.i.:
 - c) Variante Strutturale n.1 approvata con delibera C.C. n.36 del 7 Ottobre 2021

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.

3. Documenti ed elaborati costituenti la variante parziale n.6/2023 al P.R.G.C. Vigente

Il progetto Preliminare della variante parziale n.6/2023 al PRGC Vigente è composta dai seguenti documenti:

- **Elab_1** - Relazione Illustrativa delle modifiche di variante
- **Elab_2 (Estratto)** – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE DI SINTESI (Estratto delle parti modificate dalla variante)
- **Elab_3** – Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS
- **Verifica di compatibilità Acustica** della variante parziale n.6/2023 al PRGC a firma del dot. Antonio Brone
- **Relazione geologica** a firma del dot. Geol. Dario Fontan

4. Modifiche introdotte con la variante parziale n.6/2023 al P.R.G.C. Vigente

Intervento 1

Individuazione di aree e fabbricati idonei ad ospitare strutture per il commiato e case funerarie	
Localizzazione intervento	Via Arrigo Boito
Aree Normative	Area per insediamenti produttivi esistenti e confermati IE.3
Descrizione	
Al fine di dare attuazione al disposto dell'art. 8 L.R. 20/2007 come modificato dalla L.R. 15/2011, la Città di Vigone deve individuare aree urbanisticamente compatibili al fine di consentire l'ubicazione delle strutture per il commiato alla luce anche dell'approvazione del Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori da parte del Consiglio Regionale con DCR 61-10542 del 17 marzo 2015. Tutto ciò, in considerazione della necessità di andare incontro alle rinnovate sensibilità in merito alla celebrazione di riti di commemorazione, di dignitoso commiato al feretro e di consentire anche ai privati di presentare progetti per la realizzazione di sale del commiato nell'ambito del territorio cittadino, rinviando ad una successiva modifica del regolamento in materia la definizione delle modalità di rilascio dell'autorizzazione. In relazione alla peculiarità delle caratteristiche di tali strutture, considerato che non possono essere collocate nell'ambito di strutture obitoriali, di strutture sanitarie pubbliche o private o nelle loro immediate vicinanze, né all'interno di strutture socio-sanitarie o socio-assistenziali e considerato che necessitano di adeguati spazi per la sosta, si è ritenuto che le aree più idonee alla loro collocazione siano le aree per impianti produttivi e commerciali esistenti e confermati ubicati in ambito urbano ma esterne al centro storico (Zone IE), in cui il piano regolatore ammetta l'insediamento di attività terziarie e commerciali. Nell'Aree normative "IE", il PRG vigente ammette, l'insediamento di attività produttive artigianali ed industriali, terziarie, in alcuni casi attività di commercio al dettaglio, ristorazione e/o attività alberghiera. Valutando con attenzione le peculiarità della tipologia di attività e la realtà locale della Città di Vigone si è ritenuto opportuno consentire la realizzazione di strutture per il commiato solo nelle zone normative che rispondono alle seguenti caratteristiche: · essere zone produttive esistenti e confermate "IE", per le quali il PRGC vigente ammette già la destinazione d'uso commerciale; · essere ubicate all'interno del centro abitato per essere raggiungibili in completa sicurezza anche a piedi o in bici dai residenti; · essere ubicate ad una distanza non eccessiva dal cimitero comunale per consentire agli utenti di raggiungere il cimitero per la sepoltura anche a piedi e in totale sicurezza su idonei percorsi pedonali; · essere ubicate all'esterno dell'area di centro storico e/o delle aree in cui si svolgono abitualmente eventi o manifestazioni che comportano la chiusura temporanea della viabilità; · avere nelle vicinanze sufficienti aree pubbliche e/o private destinate al parcheggio; · rispettare i criteri di carattere urbanistico e territoriale contenuti nella Deliberazione del Consiglio Regionale 17 marzo 2015, n. 61 – 10542.	

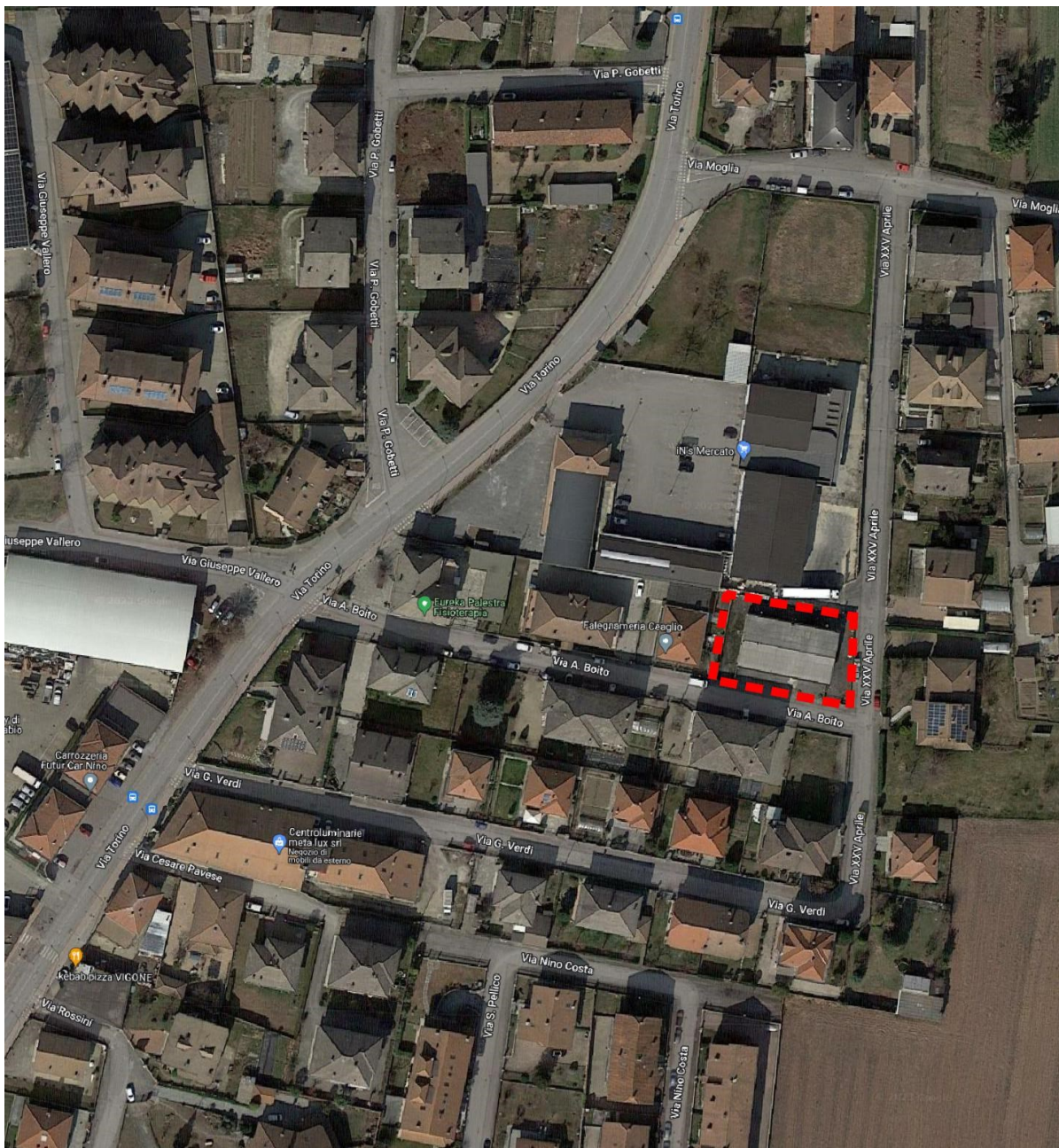
Nel rispetto dei disposti normativi vigenti e in funzione degli obiettivi sopra descritti è stata individuata come area idonea all'insediamento di sale e strutture per il commiato l'area IE.3, ubicata nella parte settentrionale del capoluogo, in via Arrigo Boito.

L'area si trova in ambito urbano, è facilmente raggiungibile a piedi o in bici dai residenti e nelle sue vicinanze sono presenti sufficienti aree adibite a parcheggio pubblico e/o privato, l'accesso dei visitatori alla struttura potrà avvenire da una strada secondaria (Via A. Boito) non eccessivamente trafficata e il PRGC Vigente identifica l'area produttiva tra quelle in cui è già ammessa la destinazione d'uso commerciale.

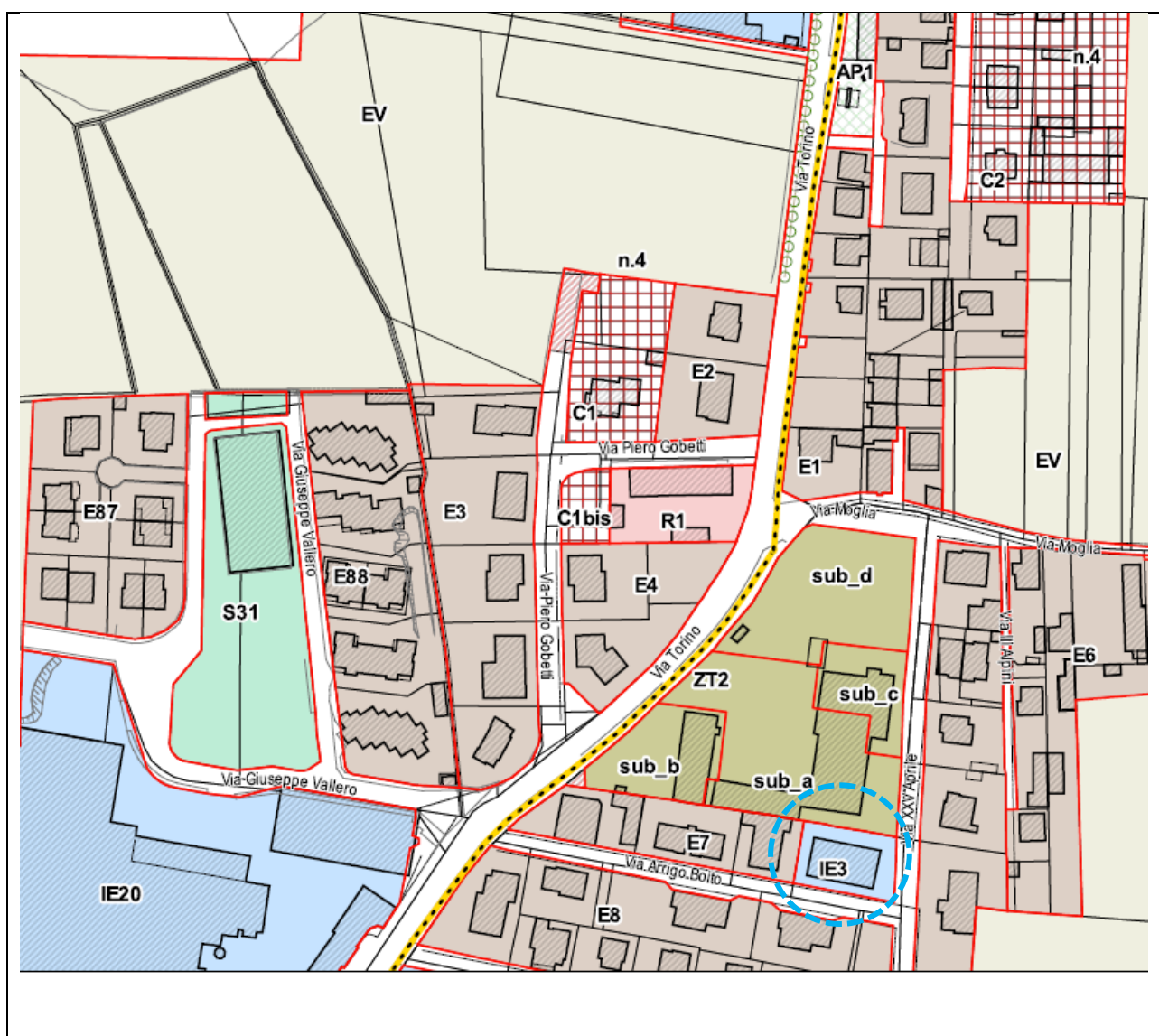
L'area risponde inoltre a tutti gli altri obiettivi sopra citati e più precisamente è ubicata a più di cinquanta metri dalle strutture sanitarie di ricovero e cura, sia pubbliche che private, e di cento metri dalle strutture obitoriali e dai crematori, si trova ad una distanza di circa 800 mt dal cimitero comunale e quest'ultimo è raggiungibile in totale sicurezza anche a piedi grazie alla presenza di un percorso pedonale e ciclabile esistente lungo via Torino.

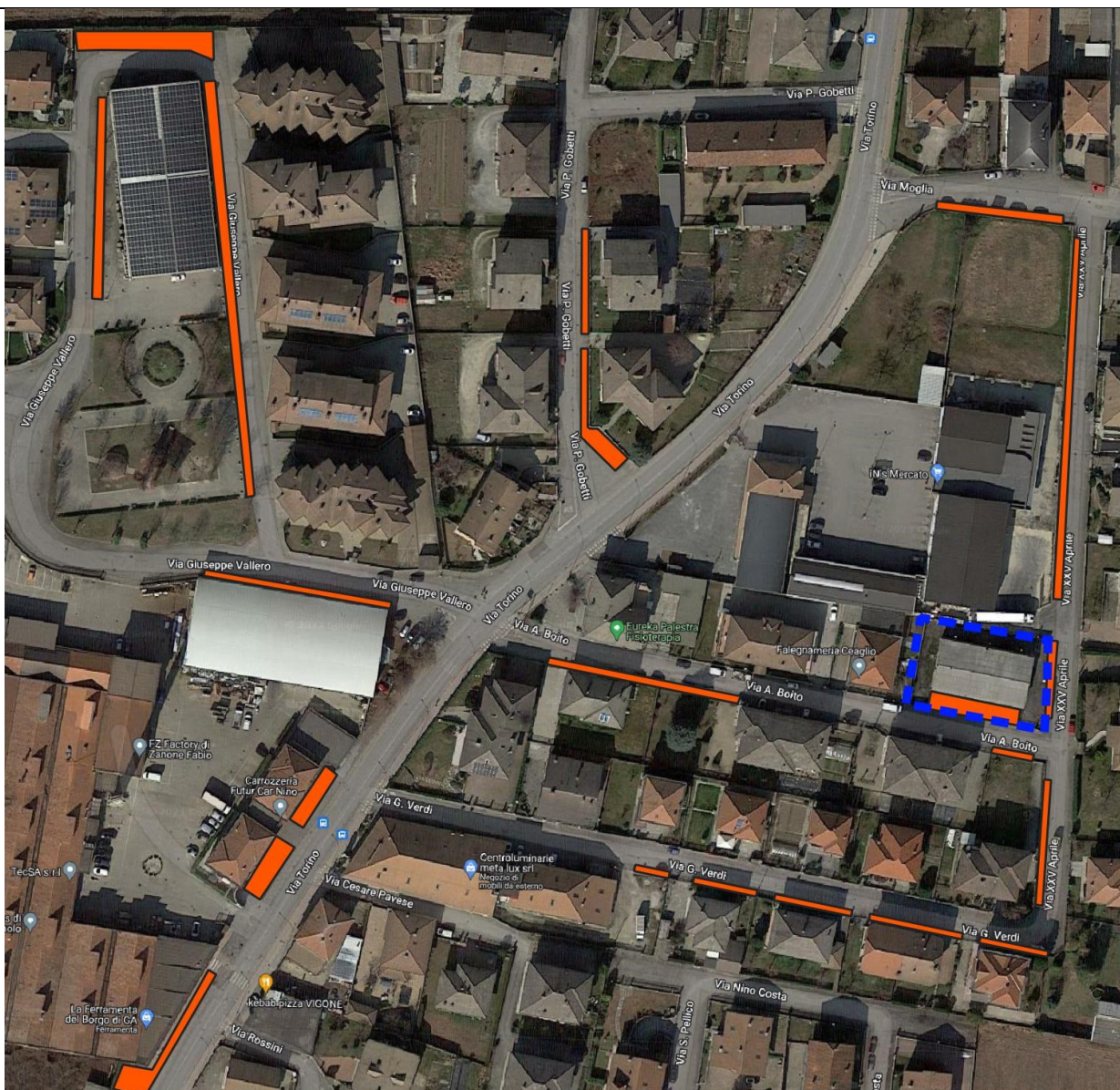


Area-IE3 oggetto di variante



Area-IE3 oggetto di variante





Area-IE3 oggetto di variante



Aree adibite a parcheggio

L'area IE.3 è sufficientemente dotata di aree per parcheggio pubblico e privato nelle sue vicinanze. Come illustrato nella fotografia aerea sopra riportata all'interno dell'area IE3 è presente un'area in fregio a via A. Boito che può essere adibita a parcheggio pubblico o privato e inoltre sono presenti numerose aree per la sosta lungo via A. Boito, e lungo le limitrofe via XXV Aprile e via G. Verdi. Infine a breve distanza lungo via Torino, via Giuseppe Vallero e via P. Gobetti sono presenti altre aree per la sosta dei veicoli, tutte a breve distanza dall'area IE.3 e raggiungibili senza attraversare strade di elevato traffico.

Modifiche alla documentazione del PRGC Vigente

Modifiche cartografiche:

La variante parziale n.6/2023 non comporta modifiche alle cartografie di PRGC Vigente

Modifiche alle NTA del PRGC:

La variante parziale n.6/2023 comporta la modifica dell'art. 44 delle NTA e la modifica delle Tabelle di Sintesi delle zone IE allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC Vigente.

Le modifiche apportate vengono di seguito illustrate. Il testo aggiunto dalla variante viene riportato in colore rosso e le cancellature in colore nero barrato.

Art. 44 comma 3	...” Il P.R.G.C. individua le aree destinate alle attività produttive e commerciali esistenti nel comune o al trasferimento o ampliamento di unità locali operanti nella Città di Vigone o in altri comuni. Tali aree sono adibite ai seguenti usi: a. attività produttive artigianali ed industriali nonché artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio e commercio di beni prodotti dalle unità produttive o ad essi integrativi, attività commerciali e paracommerciali. b. spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 ogni mq di S.U.L. destinata alle attività di cui in a). c. spazi per la custodia degli stabilimenti per abitazione come sotto meglio specificato. d. servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti. e. impianti sportivi di integrazione. f. case funerarie e/o sale e strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e smi solo nelle aree IE specificatamente indicate nelle tabelle di sintesi. i. Per Casa Funeraria si intende una struttura privata, gestita da soggetti autorizzati allo svolgimento dell'attività funebre, nella quale, su richiesta dei familiari del defunto, sono ricevute, custodite ed esposte le salme di persone decedute presso le abitazioni private o le strutture sanitarie ed ospedaliere. Al suo interno è possibile procedere alla osservazione, alla composizione e alla vestizione della salma, all'imbalsamazione e alla tanatoprassi, alla custodia e all'esposizione del cadavere anche a cassa aperta, alle attività di commemorazione e di commiato del defunto. Tali strutture devono osservare le misure igienico-sanitarie contemplate per i servizi mortuari delle strutture sanitarie, contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1997. ii. Per Sala del Commiato si intende una struttura pubblica o privata, realizzata e gestita per ricevere, su richiesta dei familiari del defunto, e per tenere in custodia il feretro chiuso, ai fini dell'esposizione ai dolenti e della celebrazione di riti di commemorazione. Le sale del commiato e le Case funerarie devono osservare le seguenti norme di settore: - D.P.R. 14/01/1997 n.37; - L.R. 31/10/2007, n. 20 “Disposizioni in materia di cremazione, conservazione, affidamento e dispersione delle ceneri”; - L.R. 03/08/2011, n.15 “Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali. Modifiche della
-----------------	--

legge regionale del 31 ottobre 2007, n. 20 (Disposizioni in materia di cremazione, conservazione, affidamento e dispersione delle ceneri)”;

- D.P.G.R. 08/08/2012, n.7/R “Regolamento in materia di attività funebre e di servizi necroscopici e cimiteriali, in attuazione dell’articolo 15 della legge regionale 3 agosto 2011, n. 15 (Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali)”;

- D.G.R. 13/01/2014, n.13-7014 “Primi indirizzi applicativi del regolamento regionale 8 agosto 2012, n.7/R (Regolamento in materia di attività funebre e di servizi necroscopici e cimiteriali, in attuazione dell'articolo 15 della legge regionale 3 agosto 2011, n. 15 " Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali"). Sostituzione dell'allegato C del Regolamento regionale 8 agosto 2012, n.7/R”;

- D.C.R. 17/03/2015, n.61 – 10542 “Articolo 14, legge regionale 3 agosto 2011, n. 15 (Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali. Modifiche della legge regionale del 31 ottobre 2007, n. 20. Disposizioni in materia di cremazione, conservazione, affidamento e dispersione delle ceneri’): approvazione del Piano regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori”;

”

Tabella di sintesi delle zone IE

AREE "IE" (art. 44, 45)											
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE									
		IE1(2)^	IE2(1)(2) (9)	IE3^ (14)	IE4^	IE5^	IE6^	IE8^	IE9(3)^	IE10^	IE13^
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IT (mq/mq)	0,200		0,300	0,300		0,300	0,300	0,300	0,300
	2										
	3	IF (mq/mq)	0,750		0,800	0,800		0,800	0,800	0,800	0,700
	4										
	5	DF (mc/mq)									
	6	IC (mq/mq)	0,600		0,700	0,700		0,700	0,700	0,700	0,550
	7	Svlt. H (m)	12,00		12,00	12,00		12,00	12,00	12,00	12,00
	8	NP									
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IF (mq/mq)	0,200		0,300	0,300		0,300	0,300	0,300	0,300
	10										
	11	DF (mc/mq)									
	12	IC (mq/mq)	0,600		0,700	0,700		0,700	0,700	0,700	0,550
	13	Svlt. H (m)	12,00		12,00	12,00		12,00	12,00	12,00	12,00
	14	NP									
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	5212,11		948,02	1379,95		255,20	1999,63	4316,69	3658,70
	16	SF (mq)									
	18	Ab. Esist.									
	19	Ab. Prev.									

(2) L'area deve essere protetta su tutti i lati da muri perimetrali con altezza minima di 50 cm maggiore del piano stradale di riferimento. Gli accessi pedonali e carrai che si affacciano su Via TORINO (lato est) devono essere protetti da difese mobili di pari altezza dei muri perimetrali (rispetto al piano strada) atte a scongiurare l'allagamento dell'area in caso di piena del T. Lemina. E' necessaria una perizia statica e idraulica che accerti l'idoneità delle difese di cui al punto precedente. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica (e non solo a quella comunale come desumibile dall'osservazione) in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Rif. Titolo XI delle NTA "norme idrogeologiche". Cronoprogramma degli interventi art.85.10 delle NTA e Tavola 8 dello studio Geologico allegato alla variante strutturale n.1/2018

(3) Gli interventi edilizi previsti per il potenziamento della struttura ricettiva è subordinata al rilascio di una Concessione Convenzionata ai sensi del 5° comma dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m. e i. con la prescrizione che vengano predisposti e vincolati alla destinazione di parcheggio la quantità di area a parcheggio necessaria per lo svolgimento delle attività commerciali di ristorazione alberghiera.

^ è consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti.

* Non è consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti.

(14) Oltre alle destinazioni d'uso previste per le aree IE e al commercio al dettaglio, sono ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e s.m.i. e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori (D.C.R. 61-10542 del 17/0/2015), nonché la realizzazione di "case funerarie" nel rispetto delle norme regionali e nazionali di settore (D.P.R. 37 del 14/01/1997, D.C.R. 17/03/2015, n.61 – 10542, D.G.R. 13-7014 del 13/01/2014, D.P.G.R. 7R del 08/08/2012, L.R. 20 del 31/10/2007, L.R. 15 del 03/08/2011) e secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia. I servizi pubblici per le strutture del commiato e case funerarie devono essere definiti ai sensi del punto 3, comma 1, dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nella misura pari all'80% della SL a tale uso destinata, almeno il 50% delle aree per servizi così determinate dovrà essere adibita a parcheggio.

Mitigazioni ambientali da attuarsi nel caso di utilizzo dell'immobile per strutture per il commiato e/o case funerarie:

- Il progetto dovrà prevedere la sistemazione delle aree pertinenziali e dei prospetti dell'immobile in modo da conferire allo stesso un aspetto adeguato all'attività in esso svolta;
- Il progetto dovrà prevedere la riduzione delle aree impermeabilizzate rispetto allo stato attuale, attraverso la realizzazione di aree verdi inerbite e/o la realizzazione di aree di parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili e possibilmente alberate.

	La tabella di sintesi viene modificata con l'introduzione della nota 14 per l'area IE.3 come segue: ..." (14) Oltre alle destinazioni d'uso previste per le aree IE e al commercio al dettaglio, sono ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e s.m.i. e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori (D.C.R. 61-10542 del 17/0/2015), nonché la realizzazione di "case funerarie" nel rispetto delle norme regionali e nazionali di settore (D.P.R. 37 del 14/01/1997, D.C.R. 17/03/2015, n.61 – 10542, D.G.R. 13-7014 del 13/01/2014, D.P.G.R. 7R del 08/08/2012, L.R. 20 del 31/10/2007, L.R. 15 del 03/08/2011) e secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia. I servizi pubblici per le strutture del commiato e case funerarie devono essere definiti ai sensi del punto 3, comma 1, dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura pari all'80% della SL a tale uso destinata, almeno il 50% delle aree per servizi così determinate dovrà essere adibita a parcheggio. Mitigazioni ambientali da attuarsi nel caso di utilizzo dell'immobile per strutture per il commiato e/o case funerarie: - Il progetto dovrà prevedere la sistemazione delle aree pertinenziali e dei prospetti dell'immobile in modo da conferire allo stesso un aspetto adeguato all'attività in esso svolta; - Il progetto dovrà prevedere la riduzione delle aree impermeabilizzate rispetto allo stato attuale, attraverso la realizzazione di aree verdi inerbite e/o la realizzazione di aree di parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili e possibilmente alberate." ...
--	--

5. Verifica di assoggettabilità a VAS

L'allegato 1 della deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 *"Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS"*, al punto 1 *"Modalità di svolgimento e integrazione delle procedure"* stabilisce che le varianti parziali, come definite al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., devono essere sottoposte alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.

Per pervenire all'approvazione delle varianti parziali sono consentite due differenti procedure una "in maniera contestuale", l'altra "in sequenza", aventi le seguenti caratteristiche:

1. lo schema procedurale "in maniera contestuale" prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Tale schema consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione; va detto tuttavia che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante o del piano, è necessario che il Comune provveda ad una seconda fase di pubblicazione per consentire la presentazione di eventuali nuove osservazioni.
2. lo schema procedurale "in sequenza" prevede che il Comune espleti la fase di verifica prima della fase di pubblicazione. Tale schema risulta consigliabile nei casi di proposte di varianti o piani dai più complessi risvolti ambientali in quanto, a fronte di un allungamento delle tempistiche di approvazione, si evita di dover ripubblicare, a seguito dell'adozione del provvedimento di verifica.

Nel caso specifico è stata adottata la procedura di approvazione "in maniera contestuale" esplicitata nella tabella di cui al punto "j1" della deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, riportata nella pagina seguente.

La variante è stata sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, ed è stato allegato al Progetto Preliminare l'Elab.3 "Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS". Le analisi condotte hanno messo in evidenza come le modifiche previste dalla variante non comportino particolari rischi per l'ambiente, la salute umana e il paesaggio.

Le sole ripercussioni negative evidenziate nell'ambito della verifica preventiva di assoggettabilità a VAS riguardano il possibile, ma comunque contenuto, aumento dell'inquinamento aereo dovuto all'incremento del traffico veicolare correlato con l'insediamento sull'area IE.3 di strutture per il commercio.

Non si è pertanto ritenuto opportuno introdurre vere e proprie misure di mitigazione ambientale, né tanto meno opere di compensazione vista l'assenza di effetti negativi sull'ambiente rispetto allo stato attuale.

Ciò nonostante è stato ritenuto opportuno, nell'ambito delle valutazioni di assoggettabilità a VAS, proporre alcune riflessioni sulla possibilità di introdurre nel corpo normativo dell'area IE.3 alcune prescrizioni finalizzate a migliorare la qualità ambientale ed urbanistica della zona.

Tali riflessioni e suggerimenti sono stati recepiti nel corpo normativo dell'area IE.3 introducendo in calce alla tabella di sintesi alla nota 14 quanto segue:

..." Mitigazioni ambientali da attuare in caso di utilizzo dell'immobile per strutture per il commercio:

- Il progetto dovrà prevedere la sistemazione delle aree pertinenziali e delle facciate dell'immobile in maniera tale da attribuire allo stesso un adeguato senso di sacralità del luogo coerente con l'attività in esso svolta;
- Il progetto dovrà prevedere la riduzione delle aree impermeabilizzate rispetto allo stato attuale, attraverso la realizzazione di aree verdi inerbite e/o la realizzazione di aree di parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili e possibilmente alberate. "...

Come descritto in premessa, il documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS sarà trasmesso unitamente alla restante documentazione di variante agli enti con competenza ambientale (ARPA Piemonte,

ASL TO3, Città Metropolitana, Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo e Organo Tecnico Comunale) per l'espressione dei pareri di competenza.

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'inizio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
	La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione			
		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	

* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

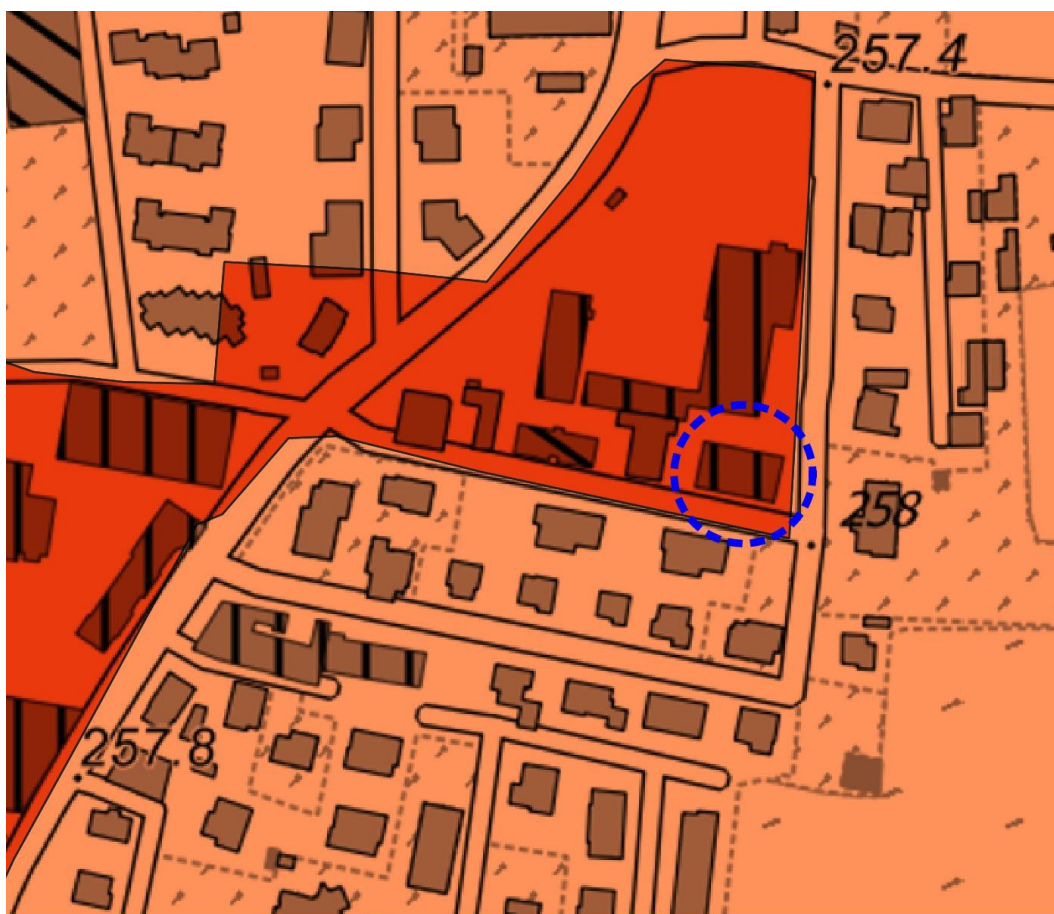
Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

6. Verifica di compatibilità acustica della variante parziale n.6/2023

Il Comune di Vigone, in ottemperanza ai disposti della L.R. 52/2000 e smi, ha adottato il progetto definitivo di zonizzazione acustica del territorio comunale.

Da un'analisi preliminare del piano di zonizzazione acustico vigente l'area oggetto di variante parziale ricade in classe IV (Aree di intensa attività umana), e pertanto le modifiche apportate al PRGC dalla variante risultano conformi e compatibili con l'attuale classe acustica.

Per una più approfondita valutazione delle problematiche acustiche si rimanda alla verifica di compatibilità acustica delle scelte compiute nell'ambito della presente variante parziale n.6/2023 redatta a cura del dot. Antonio Brone ed allegata al progetto preliminare della variante.



Zonizzazione acustica

- I - Aree particolarmente protette
- II - Aree ad uso prevalentemente residenziale
- III - Aree di tipo misto
- IV - Aree di intensa attività umana
- V - Aree prevalentemente industriali
- VI - Aree esclusivamente industriali

Figura 1 Estratto cartografico della zonizzazione acustica vigente del comune di Vigone – Dati estratti da geoportale Piemonte

7. Verifica di compatibilità idrogeologica delle modifiche introdotte dalla variante parziale n.6/2023

L'area oggetto di variante (Area per impianti produttivi esistenti e confermati IE.3) è ubicata all'interno del capoluogo comunale, nella parte settentrionale dello stesso, in via Arrigo Boito, e secondo la carta di sintesi allegata al PRGC Vigente ricadono in Classe "IIa" di Pericolosità Geomorfológica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, come evidenziato nell'estratto cartografico di seguito riportato.

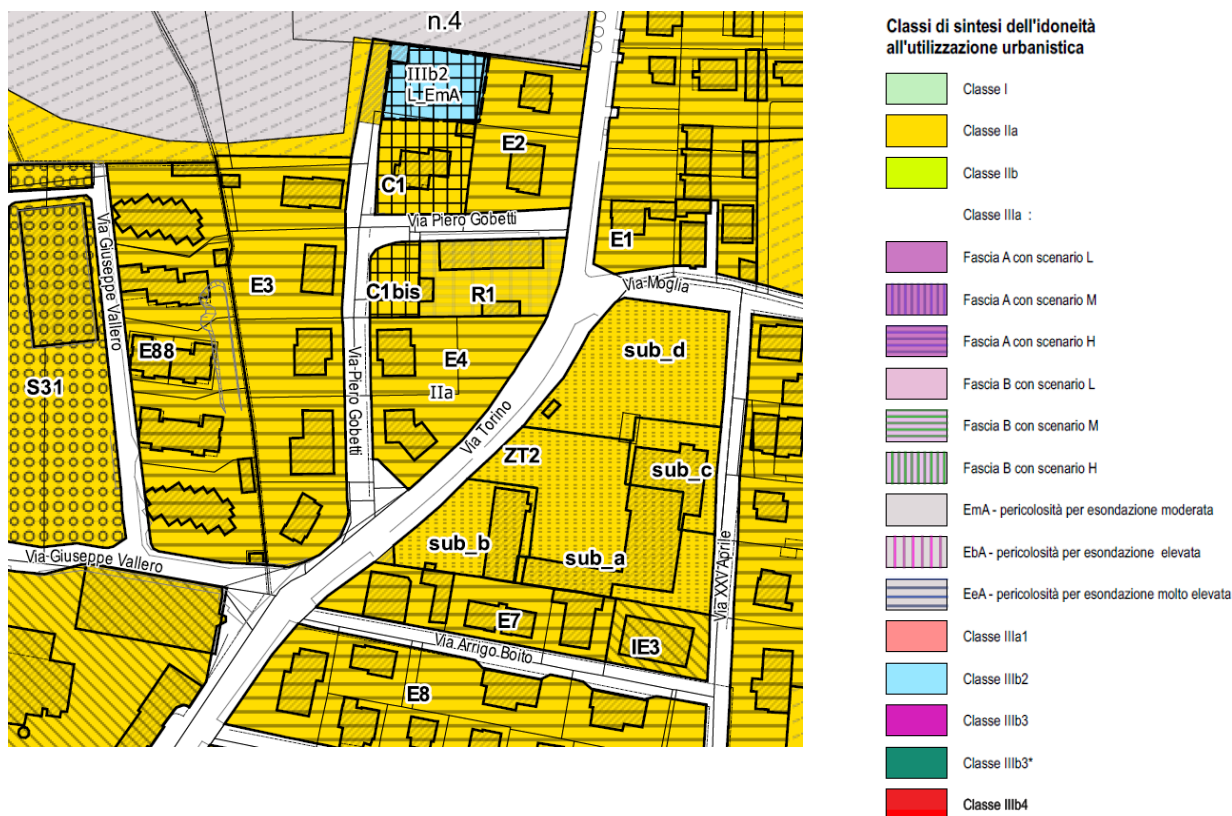


Figura 2 Estratto Elab-E1 "CARTA D'USO DEL SUOLO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NORMATIVE CON I RIFERIMENTI DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA IN RAPPORTO ALLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA - CONCENTRICO" della Variante Strutturale n.1 al PRGC approvata con D.C.C. n. 36 del 07/10/2021

Le aree indicate come Classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica dal PRGC Vigente sono porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica derivante dalla scarsa regimazione delle acque superficiali, dal basso grado di conoscenza delle caratteristiche geotecniche, stratigrafiche ed idrogeologiche dei terreni di fondazione. Tali condizioni possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici dettati dalle Norme Tecniche di Costruzione e realizzati, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, che devono essere eseguiti in modo tale da non condizionare la fruibilità urbanistica delle aree circostanti.

Come riportato all'art. 85.2.1 delle NTA del PRGC Vigente:

La classe "IIa" è caratterizzata da terreni limoso-sabbiosi con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti fino a profondità comprese tra 5 e 20 metri, da soggiacenza della falda freatica molto variabile da pochi metri a circa 7-8 dal piano campagna.

Ogni nuova edificazione, comprese le ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni (esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) devono

essere effettuati prevedendo, se necessario, idonei sistemi di drenaggio delle acque superficiali e/o profonde in modo da limitare fenomeni di saturazione dei terreni limoso-sabbiosi.

Il comportamento meccanico del terreno di fondazione deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

Devono essere eseguite verifiche di capacità portante del terreno di fondazione con diverse condizioni di saturazione, tra cui quella in cui il livello della falda coincide con il piano campagna.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici si dovranno verificare le condizioni geologiche previste dalle cartografie dello studio di microzonazione sismica di primo livello.

Le modifiche introdotte al PRGC dalla presente variante parziale n.6/2023, risultano compatibili con le prescrizioni idrogeologiche del PRGC Vigente (Variante Strutturale n.1 approvata con D.C.C. n.36 del 07/10/2021).

Per una approfondita valutazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'area oggetto di variante si rimanda alla relazione geologica del dott. Geol. Dario Fontan allegata alla presente variante Parziale.

8. Verifica di Coerenza con il PPR

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
Le modifiche di variante non interessano beni tutelati ai sensi degli ex art. 136 e 157 del codice	
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
<i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi), che costituiscono una selezione delle aree archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica).</i> <i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 5</i> I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.	
<u>Direttive</u> <i>comma 6</i> Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a: - salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo; - rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione; - mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la	L'area IE.3 si trova a circa 250 mt di distanza da un'area indicata sullo strumento urbanistico vigente di "interesse archeologico", ovvero l'area agricola posta a nord di via Moglia. Viste le direttive e le prescrizioni contenute nell'art. 23 delle NTA del PPR si ritiene che le modifiche della variante parziale in oggetto non hanno ripercussioni su tale elemento paesaggistico tutelato dal PPR e dal PRGC. Si sottolinea che le NTA del PRGC Vigente sono già coerenti con le direttive e prescrizioni del presente art. 23 del PPR (<i>Art. 80 bis delle NTA del PRGC Vigente, introdotto come da osservazioni della soprintendenza nella variante strutturale n.1 approvata con DCC n.36 del 07/10/2021</i>)

conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 8</i> Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente: - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti; - gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili; - gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi; - l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie; - la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove. <i>comma 9</i> Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.	
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
<i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i>	
<u>USI CIVICI</u> <i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 17</i> Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche	I mappali interessati dalla presente variante parziale non rientrano tra quelli gravati da usi civici.

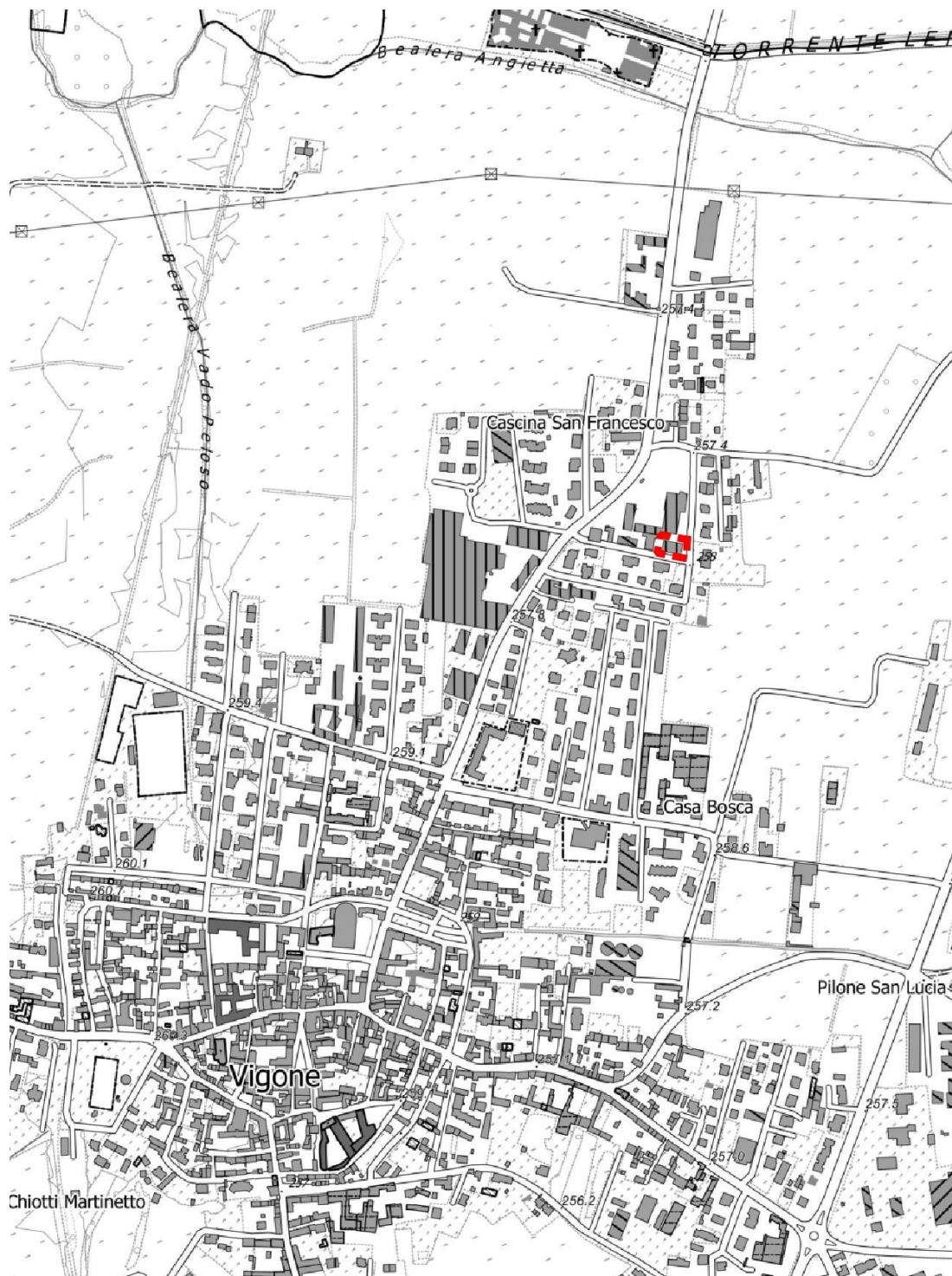
dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.	La verifica è stata condotta analizzando le particelle gravate da uso civico indicate sullo strumento urbanistico vigente del Comune di Vigone
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 19</i> Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
<i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i> <i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 4</i> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;	

f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	
<u>Direttive</u> <i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. <i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: <i>a.</i> analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato <i>b.</i> ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;	

III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).	
<u>Indirizzi</u> comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: - il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; - il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	Le modifiche di variante comportano semplicemente l'ampliamento delle possibili destinazioni d'uso funzionali del fabbricato esistente ubicato nell'area IE.3, consentendo anche la realizzazione di sale e strutture del commiato. Le norme di attuazione del PRGC Vigente per l'ambito urbano prossimo alla zona IE.3 risultano già coerenti con gli indirizzi e le direttive del PPR. Sono infatti stati avviati negli anni interventi di rigenerazione urbana per il riuso e la riqualificazione della limitrofa zona ZT.2, sono presenti infrastrutture viabili per ciclisti e pedoni che collegano la zona al centro storico di Vigone e anche a quello del vicino comune di Cercenasco, sono presenti nell'ambito indicato dal PPR come morfologia m.i.3 sufficienti aree per servizi, parcheggi e verde pubblico, ad esempio nelle vicinanze della zona IE.3 è presente una grossa area per servizi pubblici adibita a verde e parcheggi indicata con la sigla S31 in via Giuseppe Vallero. Le modifiche di variante non incidono su aspetti normativi richiamati nelle direttive e negli indirizzi di cui all'art. 35 delle NTA del PPR.
<u>Direttive</u> comma 5 I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)	

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



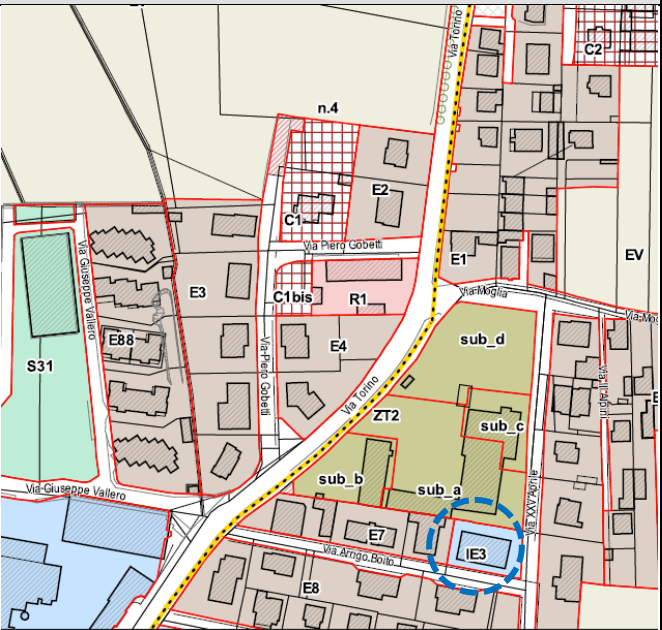
Area-IE3 oggetto di variante

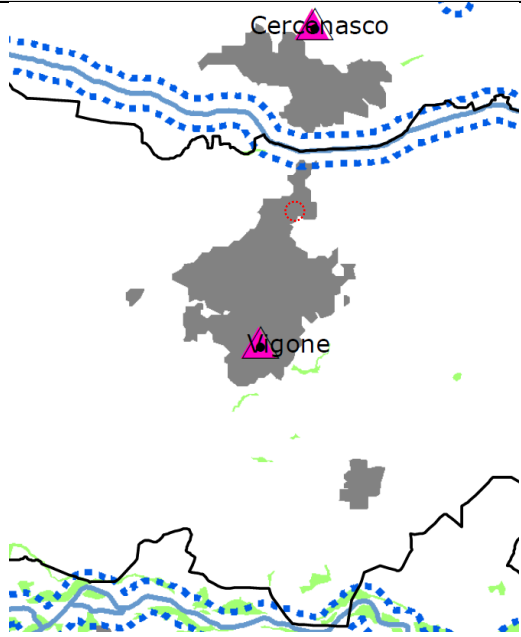
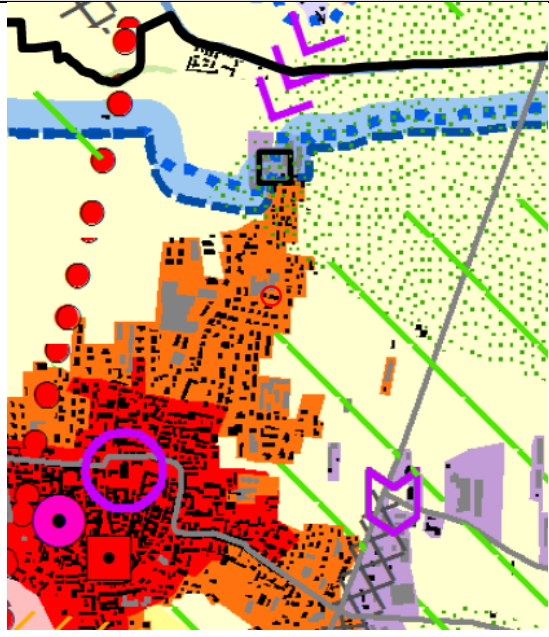
AREA OGGETTO DI VARIANTE (Zona IE.3)**Descrizione dell'area:**

L'area IE.3 è una zona per attività produttive esistente e confermata dal PRGC Vigente, ubicata nella parte settentrionale del capoluogo comunale, all'incrocio tra via A. Boito e via XXV Aprile.

L'area è occupata da un fabbricato produttivo realizzato alla fine del secolo scorso ed è inserita in un ambito urbano consolidato caratterizzato da edifici ad uso residenziale terziario e commerciale.

Nelle vicinanze dell'area non sono presenti edifici vincolati né aree di particolare interesse paesaggistico ed ambientale, fatto salvo la presenza a circa 250 mt a nord dell'area IE.3, nella zona agricola lungo via Moglia di una zona indicata dal PRGC di interesse archeologico (aree su cui sono stati rinvenuti materiali ceramici e laterizi di età romana e tardo romana durante un sopralluogo della Soprintendenza Archeologica del Piemonte nel 1992).

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
  Area-IE3 oggetto di variante	  Area IE.3 oggetto di variante

ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> L'area oggetto di variante è ubicata in una zona urbana edificata nella seconda metà del '900 e non sono presenti beni paesaggistici vincolati	<i>Elenco</i> Morfologia insediativa m.i.3 "Tessuti urbani esterni ai centri" (art. 35 delle NTA del PPR)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Le modifiche di variante comportano semplicemente l'ampliamento delle possibili destinazioni d'uso funzionali del fabbricato esistente ubicato nell'area IE.3, consentendo anche la realizzazione di sale e strutture del commercio. Le norme di attuazione del PRGC Vigente per l'ambito urbano prossimo alla zona IE.3 risultano già coerenti con gli indirizzi e le direttive del PPR. Sono infatti stati avviati negli anni interventi di rigenerazione urbana per il riuso e la riqualificazione della limitrofa zona ZT.2, sono presenti infrastrutture viabili per ciclisti e pedoni che collegano la zona al centro storico di Vigone e anche a quello del vicino comune di Cercenasco, sono presenti nell'ambito indicato dal PPR come morfologia m.i.3 sufficienti aree per servizi, parcheggi e verde pubblico, ad esempio nelle vicinanze della zona IE.3 è presente una grossa area per servizi pubblici adibita a verde e parcheggi indicata con la sigla S31 in via Giuseppe Vallero. Le modifiche di variante non incidono su aspetti normativi richiamati nelle direttive e negli indirizzi di cui all'art. 35 delle NTA del PPR.	
CONCLUSIONI	
<u>Le modifiche di variante comportano semplicemente l'ampliamento delle possibili destinazioni d'uso funzionali del fabbricato esistente ubicato nell'area IE.3, consentendo anche la realizzazione di sale e strutture del commercio, destinazione d'uso coerente con gli indirizzi e le direttive del PPR per le zone classificate m.i.3.</u> <u>Inoltre, le modifiche di variante non incidono su aspetti pianificatori richiamati nelle direttive e negli indirizzi di cui all'art. 35 delle NTA del PPR.</u> <u>Si ritiene pertanto che le modifiche di variante siano coerenti con le norme e prescrizioni contenute nel PPR.</u>	

9. Verifica dei disposti di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La variante è conforme a quanto previsto dall'articolo 17, quinto comma della legge regionale 56/77 e s.m.i.

Sintesi delle modifiche di variante:

La variante non incrementa la capacità insediativa residenziale del PRGC Vigente, non modifica le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del P.R.G. per le attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive e le aree per servizi non vengono modificate.

Verifiche di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La tabella che segue illustra i limiti operativi ammessi dalla Legge Urbanistica Regionale per le varianti parziali e dimostra il rispetto di quanto indicato al comma 5, lettere a), b), c), d), e), f), g) e h) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la variante parziale 6/2023

Verifica dei Limiti operativi art.17 5 comma L.R. 56/77 s.m.i.					
<i>Abitanti insediabili previsti da PRGC vigente (Variante Strutturale DCC n.36 del 07/10/2021)</i>				<i>n. 6222</i>	
<i>Aree per servizi pubblici da PRGC vigente (Variante Strutturale DCC n.36 del 07/10/2021)</i>				<i>mq 157.927,00</i>	
<i>Aree per attività produttive da PRGC vigente (Variante Strutturale DCC n.36 del 07/10/2021)</i>				<i>mq 274.444,00</i>	
art.17 comma 5 L.R. 56/77 smi		Quantità massima ammessa per le varianti parziali (mq.)	Quantità previste nelle precedenti 5 varianti parziali (mq)	Quantità previste nella presente variante parziale 6/2023 (mq)	Verifica complessiva Esistenza dell'aspetto strutturale
	requisiti				
a	Modifica dell'impianto strutturale del PRG vigente,	No	No	No	No
b	Modifica significativa della funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale	No	No	No	No
c	Riduzione delle aree per servizi per più di 0,5 mq/ab.	3.111,00	-3.009,32	0	Tot. Vp < 0,5 mq/ab No
d	Incremento delle aree per servizi per più di 0,5 mq/ab.	3.111,00	2.976,00	0	Tot. Vp < 0,5 mq/ab No
e	Incremento della capacità insediativa residenziale del P.R.G.	249 ab	0	0	No
f	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 (comuni con meno di 10.000 ab.)	16.466,64	0	0	Tot. Vp < 6% aree produttive No
g	incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente	No	No	No	No
h	modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.	No	No	No	No

Cercenasco, Luglio 2023

L'estensore della variante parziale 6/2023



arch. Giorgio CUCCO