

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

DELIBERA DI ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL __.10.2011

OGGETTO:

ELABORATO:

V 2011.1

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA -
- CONFRONTO ESTRATTI CARTOGRAFICI P.R.G.C. -
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -
- RELAZIONE DI NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S. -
- CONSIDERAZIONI FINALI -
- ALLEGATO DOCUMENTALE -

R.I.

DATA: 8 Luglio 2011 / AGG. 28 Settembre 2011

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 - Geom. Daniele Scorzafava

INDICE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1.1 I RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI
- 1.2 LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI VIGONE
- 1.3 LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE ATTUALE E LE RELATIVE PROCEDURE
- 1.4 I REQUISITI FORMALI DEGLI ATTI DI VARIANTE
- 1.5 LA TIPOLOGIA DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 56/77 COME MODIFICATA DALLA L.R. 41/97
- 1.6 IL CONTENUTO DELLA VARIANTE
- 1.7 I DOCUMENTI DELLA VARIANTE
- 1.8 LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE AI SENSI DEL COMMA 7 DELL'ARTICOLO 17 DELLA L.R. 56/77

N.B.: NELL'ELBORATO SONO STATE EVIDENZIATE IN GRASSETTO LE PAROLE/FRASI DI NUOVO INSERIMENTO RISPETTO AL PROGETTO PRELIMINARE.

2. CONFRONTO TRA GLI ESTRATTI CARTOGRAFICI DEL P.R.G.C. VIGENTE E DELLA VARIANTE PARZIALE

3. CONFRONTO TRA LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI E QUELLE DELLA VARIANTE PARZIALE

4. RELAZIONE RELATIVA ALLA NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.

- 4.1 INTRODUZIONE
- 4.2 IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO
- 4.3 LA NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S. DELLA VARIANTE 2011.1

5. CONSIDERAZIONI FINALI

- 5.1 IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA
- 5.2 LA CARTA DI SINTESI IDROGEOLOGICA
- 5.3 IL PROGETTO DEFINITIVO

6. ALLEGATO DOCUMENTALE: TABELLE DI SINTESI MODIFICATE CON LA PRESENTE VARIANTE 2011.1

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 I RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

La Regione Piemonte, nello spirito di una semplificazione burocratica, con la Legge Regionale del 29 luglio 1997 n. 41, ha istituito le varianti "strutturali", le varianti "parziali" e le varianti "non varianti" ai Piani Regolatori Generali e, conseguentemente, ha disciplinato in dettaglio il procedimento da seguire per arrivare alla loro approvazione.

Successivamente, in particolare con la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 5 agosto 1998 n. 12/PET, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 12 agosto 1998, sono state fornite indicazioni e delucidazioni in merito all'applicazione della citata normativa.

A chiarimento comunque della normativa, la Regione Piemonte e la Provincia di Torino hanno elaborato delle documentazioni per collaborare in modo attivo con gli Uffici Tecnici Comunali per evitare erronee interpretazioni nelle procedure da seguire.

Nello specifico, la Provincia di Torino ha predisposto un fascicolo di orientamenti per l'applicazione della Legge Regionale 41/97: con tale documento si è inteso far conoscere le modalità che saranno seguite dalla Provincia nell'ambito dei compiti alla stessa affidati dalla Legge Regionale 41/97 e suggerire ai Comuni i percorsi procedurali e le soluzioni formali ritenute legittime ed opportune, procedendo all'azione interpretativa ancora necessaria, nonostante la presenza della Circolare Regionale sopra citata, con l'obiettivo di evitare ai Comuni l'adozione di atti non corretti.

Comunque la Provincia ha dichiarato che tale documento non vuole certo costituire una Circolare Applicativa, atto che esula dalle competenze della Provincia, bensì uno strumento di chiarificazione e di collaborazione con i Comuni, inteso a rendere trasparente ed efficace l'iter di formazione delle varianti.

1.2 LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI VIGONE

Il Comune di Vigone risulta dotato di uno Strumento Urbanistico Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale in data 17 dicembre 2010 n. 18-1203, pubblicata sul B.U.R. n. 51 del 23 dicembre 2010.

L'Amministrazione Comunale di Vigone ha sempre dimostrato una particolare attenzione alla pianificazione e alla gestione del territorio, tenendo conto che la conurbazione che si è creata nei secoli, ed in particolare negli ultimi decenni, riveste particolare importanza dal punto di vista economico e produttivo.

Le nuove tecnologie di produzione e la dinamicità della popolazione di Vigone hanno sempre premuto nei confronti della Pubblica Amministrazione affinché la stessa Amministrazione seguisse con particolare attenzione i processi di sviluppo economico e le necessità di adeguamento strutturale ed infrastrutturale alle esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale di Vigone pertanto, sempre attenta alle problematiche della popolazione, vuole dimostrarsi particolarmente attenta alle potenzialità propulsive del Piano Regolatore, adeguandosi alle mutate esigenze e provvedendo di conseguenza alla predisposizione di varianti normative e cartografiche che, seppur di limitatissima entità, possono consentire una maggiore potenzialità utilizzativa del corpo normativo e progettuale del P.R.G.C..

Con tale proposito, in questo momento di particolare crisi economica e al fine di rilanciare un settore produttivo locale da tempo in forte crisi, il Consiglio Comunale ha inteso procedere ad alcuni assestamenti cartografici e normativi del P.R.G.C. per poter fluidificare in alcuni punti lo Strumento Urbanistico Generale (anche se recentemente approvato) e renderne più semplice l'applicazione pratica.

In considerazione di questi fatti il Consiglio Comunale di Vigone procede ad alcune variazioni, che per la Legge Regionale 41/97 in parte "non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale", utilizzando i disposti dell'ottavo comma dell'articolo 17 della Legge 56/77, come modificata dalla più volte citata L.R. 41/97, ed in parte ad alcune minime variazioni che si possono ascrivere al settimo comma del succitato art.17.

1.3 LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE NORMATIVA ATTUALE E LE RELATIVE PROCEDURE

A seguito delle precedenti deliberazioni e in attesa di poter meglio definire i contenuti di una variante strutturale al vigente strumento urbanistico, la Pubblica Amministrazione ha inteso procedere ad una limitata variante allo Strumento Urbanistico vigente per poter meglio adeguare lo Strumento alla continua variazione delle esigenze della comunità.

La motivazione per assumere la variante deve essere esclusivamente quella del pubblico interesse, ancorché la stessa, come frequentemente accade, abbia origine da istanza di privati. La sollecitazione di privati alla formazione della variante è ipotizzabile in via propulsiva, ma ne deve essere attentamente valutata dal Comune la compatibilità con i principi informatori del Piano.

La motivazione della variante è, infatti, determinante al fine di evitare vizi di legittimità: ciò non tanto sotto il profilo dei compiti affidati alla Provincia, alla quale tale controllo non compete, ma al fine di evitare di dare origine a provvedimenti che non appaiano legittimi già nel loro contenuto iniziale.

La motivazione della variante deve essere completa ed esaustiva, con particolare riferimento al pubblico interesse che s'intende perseguire con tale atto e agli impatti sulla vigente pianificazione che la variante produce.

In merito a questa Variante 2011.1, è stata stipulata una convenzione tra il "Comune" e il "Professionista", in cui è viene disciplinato l'incarico avente come oggetto la redazione di una Variante Parziale al P.R.G.C. vigente (comma 7 art. 17 della L.R. 56/77), volto alla ridefinizione normativa delle aree ZT e alla ridefinizione di interventi in Via Baluardi Superiori e dei relativi studi e delle conseguenti modificazioni degli elaborati su supporto cartaceo e informatico del P.R.G.C.

Come "Comune" si identifica il Geom. Mario Druetta, responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, domiciliato per la carica presso il Municipio, il quale interviene nella convenzione in nome e per conto dello stesso Comune di Vigone (P.IVA: 85003470011), ai sensi dell'art. 25 del Regolamento per la disciplina dei contratti.

Come "Professionista" si identifica l'Ing. Enrico Desideri, nato a Torino il 15/03/1945, residente in Via Tofane 31 - 10141 Torino, a nome e per conto dello Studio Desideri Associati, con sede in Via Tofane 31 - 10141 Torino (P.IVA: 10360730013).

1.4 I REQUISITI FORMALI DEGLI ATTI DI VARIANTE

Il documento della Provincia di Torino pone particolare attenzione ai requisiti formali degli atti di variante ed evidenzia tutta una serie di problematiche e di competenze, anche amministrative e burocratiche, che qui di seguito vengono riportate.

La variante parziale è ad ogni effetto, sia formale sia sostanziale, una variante nel pieno senso del termine, poiché modifica la vigente pianificazione comunale.

La variante parziale deve perciò disporre, pur tenendo conto della sua minore incidenza territoriale, in rapporto alla variante strutturale, ed al suo più semplice iter procedurale, di requisiti formali e di chiarezza della documentazione tecnica, tali da consentire di comprendere in modo pieno ed inequivoco il contenuto e le finalità della variante stessa.

Si ricorda che i requisiti formali degli atti urbanistici sono stati trattati nell'ambito della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE del 18 luglio 1989, come recentemente modificata ed interpretata dal Comunicato della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia "Contenuti e modalità di presentazione delle pratiche edilizie" pubblicato sul B.U.R. n. 10 del 10-03-2011.

Le indicazioni della Circolare al riguardo rappresentano dunque riferimento obbligato anche nella definizione del contenuto formale degli atti che costituiscono le varianti parziali, essendo chiaramente le caratteristiche formali degli elaborati tecnici, ed in particolare:

- Estremi della delibera di adozione su ciascun elaborato tecnico, sottoscritti dal Segretario Comunale;
- Firme del Sindaco, del Progettista, del Geologo o Ingegnere o di altri professionisti, sugli elaborati di specifica competenza e timbro del Comune su ciascun elaborato cartografico e sul frontespizio di ciascuno dei fascicoli;
- Per le Nome di Attuazione occorre il timbro del Comune e la firma del Segretario Comunale su ogni foglio" modificato;
- Su tutti gli elaborati cartografici occorre la data di aggiornamento.

Debbono essere adottati tutti gli elaborati tecnici in rapporto ai contenuti della variante; secondo le tematiche oggetto della variante, dovranno essere aggiornati e integrati i relativi allegati tecnici del P.R.G.C.; la previsione di nuove aree insediative o di nuove opere pubbliche di particolare importanza comporta sempre la necessità di produrre su tali aree apposita relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 14, comma 1, punto 2, lett. b)

della L.R. 56/77 e s.m.i., i cui contenuti sono stati precisati nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 8 maggio 1996 (B.U.R. n. 20 del 15 maggio 1996).

Per varianti distribuite sull'intero territorio comunale non è opportuno che siano adottati solo gli stralci dalle tavole di P.R.G.C. relativi alle parti modificate; al contrario si suggerisce di adottare sempre tutte le tavole del P.R.G.C. vigente che sono modificate con la variante. Si ricorda inoltre che l'operazione di aggiornamento degli elaborati del Piano Regolatore vigente è espressamente richiesta con l'approvazione della variante (chiaramente nel caso di variante strutturale) in via definitiva (cfr. settimo comma dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.) perciò si consiglia ai Comuni di procedere fin dal progetto preliminare in tal senso. La *ratio* del disposto è facilmente intuibile, risultando per il Comune di difficile gestione operativa il Piano Regolatore, ad approvazione avvenuta di una o più varianti parziali, elaborate in forma scoordinata ed in assenza di atti di sintesi unitaria delle prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per lo stesso motivo è opportuno che le modifiche alle Norme di Attuazione siano evidenziate all'interno del testo originario, con l'intesa che ovviamente non devono essere riadottate le parti normative non modificate.

È indispensabile che la Relazione Illustrativa contenga puntuali descrizioni di tutte le parti del piano che sono modificate, riproponga tabelle riassuntive dei conteggi esposti nel P.R.G.C. a seguito delle modificazioni intervenute oltretutto le motivazioni in ordine ai contenuti della variante.

1.5 LA TIPOLOGIA DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 56/77 COME MODIFICATA DALLA L.R. 41/97

Poiché l'Amministrazione Comunale intende rispondere alle esigenze emerse, deve procedere ad una lieve revisione del P.R.G.C. per quel che riguarda i punti meglio specificati nel successivo paragrafo 1.6, di conseguenza si rende necessario procedere ad una variante "leggera" che la Legge Regionale individua come variante non strutturale, ai sensi dell' art. 17 comma 7 della L.R. 56/77.

Pertanto l'Amministrazione di Vigone ha inteso procedere ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 secondo quanto previsto dal comma 7 che così recita:

“Sono varianti parziali al Piano Regolatore Generale, la cui adozione spetta al Consiglio Comunale, quelle che non presentano i caratteri indicati nei commi 4 e 6, che individuano previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale con indicazione nella deliberazione da parte dei Comuni interessati della compatibilità con i piani sovracomunali, quelle che ammettono nuove destinazioni d'uso delle unità immobiliari di superficie pari o inferiore a duecento metri quadrati, site in fabbricati esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria, e quelle che consentono ai Comuni con popolazione inferiore a diecimila abitanti che hanno Piani Regolatori Generali vigenti con capacità insediativa residenziali esaurita, di incrementare la capacità insediativa residenziale stessa non oltre il 4 per cento. Tali incrementi devono essere realizzati su aree contigue a quelle residenziali già esistenti o a quelle residenziali di nuovo impianto previste dal Piano Regolatore Generale vigente, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La delibera di adozione è depositata in visione presso la Segreteria Comunale ed è pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque ne abbia interesse, ivi compresi i soggetti portatori di interessi diffusi, può presentare osservazioni e proposte anche munite di supporti esplicativi.

La delibera di adozione deve essere inviata alla Provincia che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia con delibera di Giunta sulla compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovracomunali approvati. Il pronunciamento si intende espresso in modo positivo se la Provincia non delibera entro il termine sopra indicato.

Entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il Consiglio Comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte ed approva definitivamente la variante.

Qualora la Provincia abbia espresso parere di non compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovracomunali approvati, la delibera di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata di definitivo parere favorevole della Giunta Provinciale. Nel caso in cui tramite più varianti parziali, vengano superati i limiti di cui, al comma 4, la procedura di cui al presente comma non può più trovare applicazione. La deliberazione di approvazione è trasmessa alla Provincia e alla Regione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del Piano Regolatore Generale”.

Nell'ambito della presente variante di P.R.G.C. 2011.1 si procederà ad alcune lievi modificazioni/correzioni dello strumento urbanistico che non costituiscono variazioni urbanistiche ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 17 della citata L.R. 56/77, che così recita:

“8. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale:

a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;

b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;

c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;

d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;

e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal Piano Regolatore Generale fra i beni culturali ambientali di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici. Ai fini della presente disposizione, sono opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai Comuni, dalle Province e dalla Regione, dagli altri Enti pubblici anche economici e dagli organismi di

diritto pubblico qualificati come tali dalla legislazione sui lavori pubblici, dalle loro associazioni e consorzi. Sono altresì opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai concessionari e dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b) e c), della legge 11 febbraio 1994, n. 109, modificata dal decreto-legge 3 aprile 1995, n. 101, convertito dalla legge 2 giugno 1995, n. 216.”

In particolare per quanto riguarda le varianti/non varianti di cui all'ottavo comma le procedure di approvazione sono semplificate in quanto *“Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8 sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del Piano Regolatore Generale Comunale”,* come precisa il nono comma dello stesso art. 17.

1.6 IL CONTENUTO DELLA VARIANTE 2011.1

La presente Variante 2011.1 prevede nello specifico le seguenti modificazioni cartografiche e normative:

- 1) Ridefinizione della scheda normativa delle aree ZT1 - Ferrovia / Via Torino (intervento riconducibile al settimo comma, art. 17, L.R. 56/77);
- 2) Ridefinizione della scheda normativa delle aree ZT3 - Via Bosca (intervento riconducibile al settimo comma, art. 17, L.R. 56/77);
- 3) Correzione di erronee delimitazioni grafiche nell'ambito delle aree E48.1 ed E48.2 (riconducibili ad una correzione di errore materiale; lettera a), ottavo comma, art. 17, L.R. 56/77);
- 4) Ridefinizione degli interventi previsti in alcuni edifici collocati tra Via Baluardi Superiori e Via della Pievania, con modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di interventi sul patrimonio edilizio esistente (intervento riconducibile alla lettera f), ottavo comma, art. 17, L.R. 56/77);
- 5) Ridefinizione normativa delle aree R, E ed RA (art. 37,38 e 42 delle N.T.A.), con conseguente adeguamento delle altezze di gronda ai fili circostanti (intervento riconducibile al ottavo comma, art. 17, L.R. 56/77);
- 6) Ridefinizione normativa delle aree ZT (art. 41 delle N.T.A.), (intervento riconducibile al ottavo comma, art. 17, L.R. 56/77);

7) Ridefinizione normativa delle schede relative alle aree IE (intervento riconducibile all'ottavo comma, art. 17, L.R. 56/77).

Si precisa che le varianti relative alle aree normative ZT1 e ZT3 non comportano una modifica progettuale di P.R.G.C., ma un semplice maggiore approfondimento delle ipotesi di attuazione delle previsioni di Piano. Questi approfondimenti hanno considerato le reali possibilità di attuazione del P.R.G.C. analizzando con attenzione le reali necessità della collettività in relazione ai servizi necessari ed alle urbanizzazioni realizzabili senza troppo aggravio per il Comune, sia in sede di acquisizione dei servizi stessi sia in sede di gestione manutentiva delle aree pubbliche.

La Variante pertanto prevede azioni migliorative per l'abbattimento dei costi e degli oneri per il "pubblico" garantendo al "privato" una qualità della vita decisamente buona e nel contempo garantendo anche la dotazione minima delle aree a standard individuate dal P.R.G.C. Vigente con i limiti quantitativi stabiliti dai commi 4 e 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77.

La Variante non pone limiti al ricorso a parziali monetizzazioni delle aree a servizi, semprechè nel rispetto delle precisazioni legislative vigenti che precisano comunque che la monetizzazione delle aree a servizi in tali ambiti, può avere luogo solo nel caso in cui, nel P.R.G.C., siano cartograficamente individuate aree a servizi pubblici in misura sufficiente a soddisfare gli standard minimi di legge, come nel caso del P.R.G.C. di Vigone.

1) Ridefinizione normativa delle aree ZT1 - Ferrovia / Via Torino

ZT1.1

Si prevede la suddivisione dell'area in cinque lotti in cui verranno realizzate rispettivamente di cinque villette bifamigliari o villette singole.

L'operatore dovrà dismettere la quota di aree per urbanizzazione secondaria di competenza a Sud dell'area ZT1.1, inoltre dovrà impegnarsi alla realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità a Nord dell'area per il tratto A-B, come individuato nella scheda normativa di sintesi. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda la necessità (nell'ambito della verifica degli oneri di urbanizzazione) si procederà al potenziamento del parcheggio comunale attualmente posto nell'area S9, con il

prolungamento dello stesso sui mappali 63 e 111 posti ad Ovest dell'attuale parcheggio (S9).

ZT1.2

Si prevede la possibilità di realizzare sul lotto di ponente tre villette unifamigliari o bifamigliari, mentre sul lotto di levante due villette unifamigliari o bifamigliari, a condizione che rispettino un'altezza massima di due piani fuori terra.

L'operatore dovrà dismettere la quota di competenza per le opere di urbanizzazione secondaria nei mappali 63 e 111 individuati nell'area verde S-ZT1.1. Inoltre, per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria, si impegnerà alla realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità di Piano prevista nella zona centrale dell'area ZT1.2 con proseguimento sino a Via San Francesco e per il tratto B-C, come individuato nella scheda normativa di sintesi.

ZT1.3

Si prevede la creazione di due lotti edificabili con la possibilità di realizzare sul lotto di ponente una villetta unifamigliare o bifamigliare, mentre sul lotto di levante una villetta unifamigliare o bifamigliare, a condizione che rispettino un'altezza massima di due piani fuori terra. È inoltre previsto l'inserimento di un'area destinata a verde e a parcheggio, S-ZT1.1, tra i due lotti. Tale superficie di nuova previsione non costituisce ampliamento dell'area S-ZT1.1 in quanto la primitiva stessa area S-ZT1.1 posta a Ovest ai bordi della ferrovia risulta ridotta (con la presente Variante) dell'identica superficie posta a servizio dell'area ZT1.3. Tale modificazione non ha rilevanza dal punto di vista dimensionale del Piano.

In particolare l'operatore titolare del mappale 266 provvederà alla dismissione e conseguente sistemazione a parcheggi, o secondo la necessità della Pubblica Amministrazione, della parte dell'area normativa S35 costituita dal mappale 176.

Mentre l'operatore titolare dei mappali 121, 122, 60 parte, provvederà alla dismissione e conseguente sistemazione a parcheggi, o secondo la necessità della Pubblica Amministrazione, della parte dell'area S-ZT1.1 creata fra i due nuovi lotti. L'eventuale quantità di competenza da dismettere per le aree di urbanizzazione secondaria sarà effettuata nella parte Sud del mappale 111 afferente alla S-ZT1.1.

La viabilità con i relativi sottoservizi (fognatura, luce, gas, telefono, etcc...), compresa fra il tratto C-D sarà eseguita congiuntamente dagli operatori proprietari dei mappali 121,122, 60 parte, e 266, in proporzione alle edificabilità.

Sarà necessario predisporre un Permesso di Costruire Convenzionato comune ai due operatori al fine di realizzare le opere di urbanizzazione e in seguito edificare le due costruzioni indipendenti.

ZT1.4

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato all'approvazione di un S.U.E. (di iniziativa pubblica o privata) che individui l'accessibilità ai lotti edificabili, la dismissione di aree per i servizi all'interno dell'ambito o per le quote non reperibili nell'ambito dell'area S-ZT1.1.

2) Ridefinizione normativa delle aree ZT3 - Via Bosca

ZT3

Nell'ambito dell'area ZT3 viene individuata una modificazione viaria al fine di consentire una migliore utilizzazione degli spazi edificabili.

Gli operatori potranno procedere all'edificazione dell'area mediante predisposizione di idoneo Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero, qualora lo ritengano necessario, di uno strumento urbanistico esecutivo che rispetti le indicazioni della scheda normativa di sintesi eventualmente apportando migliorie per la realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione primaria e secondaria.

ZT3.1

La scheda normativa prevede la possibilità di procedere all'edificazione in tale ambito mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno dal parte dell'operatore per la realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità a Sud del lotto (con il relativo verde di arredo al bordo del Canale Ronco) che consenta l'accessibilità all'area desinata a parcheggi prevista nella zona orientale della ZT3.

ZT3.2

Vale per lo specifico quanto previsto per il subambito ZT3.1: la scheda normativa prevede la possibilità di procedere all'edificazione in tale ambito mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno dal parte dell'operatore per la realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità a Sud del lotto (con il relativo verde di arredo al bordo del Canale Ronco) che consenta l'accessibilità di questa viabilità con la viabilità prevista all'interno del suambito ZT3.3.

ZT3.3

Vale per lo specifico quanto previsto per il subambito ZT3.1 e ZT3.2: la scheda normativa prevede la possibilità di procedere all'edificazione in tale ambito mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno dal parte dell'operatore per la realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità all'interno del lotto (con il relativo verde di arredo al bordo del Canale Ronco e la dismissione dell'area a verde e parcheggi a servizio dell'edificazione residenziale ammessa, precisando all'interno del progetto planivolumetrico allegato alla richiesta del titolo abilitativo all'edificazione le relative precisazioni dimensionali e di inserimento ambientale) che consenta l'accessibilità di questa viabilità con la viabilità limitrofa.

3) Correzione di erronee delimitazioni grafiche nell'ambito delle aree E48.1 ed E48.2

Le correzioni di delimitazioni grafiche prevedono l'eliminazione dell'errore materiale grafico sulla delimitazione fra le aree E48.1 e C15 cancellando l'area bianca di confine non giustificata e inglobandola nell'area C.15.

Nell'ambito dell'area E48.2 viene inserita la porzione a Sud-Est della stessa E48.2 di aree erroneamente individuate in parte come zona bianca e in parte come pertinentziali dell'area R22 posta a Est di tali limitate porzioni.

Tali correzioni materiali risultano ammissibili comunque anche semplicemente con le procedure dell'ottavo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

4) Ridefinizione degli interventi previsti in alcuni edifici collocati tra Via Baluardi Superiori e Via della Pievania

Per alcuni edifici collocati tra Via Baluardi Superiori e Via della Pievania è previsto il passaggio dal tipo di intervento T3 - Classe C3 (art. 36.5.3 delle N.T.A.), in cui è previsto solamente il risanamento conservativo, al tipo di intervento T7 (art. 36.5.7 delle N.T.A.) in cui è prevista la ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380/2001.

L'art. 36.5.7 in specifico prevede:

"Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. si intendono "interventi di ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, c.1, lettera d) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico permesso di costruire.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a titolo abilitativo all'intervento, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 1089/1939 e 1497/1939.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.”

Tale modificazione di tipo di intervento risulta ammissibile anche semplicemente con le procedure dell'ottavo comma dell'art.17 e deriva dalla effettiva valutazione in situ della situazione statico-manutentiva degli immobili oggetto di modifica di tipologia di intervento.

5) Ridefinizione normativa delle aree R, E ed RA

Per i fabbricati collocati nelle aree R, E ed RA è previsto un adeguamento normativo in merito alla definizione delle altezze dei fili di gronda. In particolare le N.T.A. agli articoli 37, 38 e 42 saranno aggiornate (con correzioni di errori materiali e di integrazioni) come segue:

“Relativamente alle altezze degli edifici ristrutturati che abbiano subito interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale di maniche o porzioni di fabbricato, è ammesso l'adeguamento delle altezze di gronda ai fili circostanti (costruzione con muri in comunione); qualora i fili circostanti non abbiano altezze uguali è ammesso l'adeguamento

al filo più alto anche in attuazione delle normative di adeguamento strutturale per la sicurezza antisismica. L'adeguamento ammesso non deve superare i 70 cm.”

6) Ridefinizione normativa delle aree ZT

Per gli interventi previsti nell'ambito delle aree ZT è previsto un adeguamento normativo che tenga conto delle possibili procedure di intervento diretto subordinandolo alla predisposizione di atti unilaterali di impegno per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le indicazioni grafiche e prescrittive delle schede allegate alle tabelle di sintesi.

7) Ridefinizione normativa delle schede relative alle aree IE

Per gli interventi previsti nell'ambito delle aree IE (aree destinate ad impianti produttivi esistenti e confermati) è previsto una precisazione normativa che indichi numericamente la percentuale di superficie utile lorda da destinare alle attività commerciali (si intende prevalentemente commerciale la destinazione ad uso commerciale che impegni una superficie superiore al 60% della superficie totale) e alla correzione di modesti errori materiali.

1.7 I DOCUMENTI DELLA VARIANTE

Secondo quanto sopra precisato ed in ottemperanza a quanto indicato sia dalla Regione Piemonte che dalla Provincia di Torino, i documenti della Variante sono stati suddivisi in due: il primo consiste nella documentazione strettamente necessaria per la comprensione delle variazioni intervenute tra lo Strumento vigente e lo Strumento variato ed il secondo consiste nella documentazione cartografica del Piano come modificato dalle intervenute variazioni specificatamente individuate nel precedente elaborato.

Sulla base di quanto qui specificato si elencano i documenti adottati dal Consiglio Comunale per la presente variante:

- Elaborato V 2011.1 - R.I.
- Relazione Illustrativa;
- Confronto estratti cartografici P.R.G.C.;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione di Non Assoggettabilità alla V.A.S.;
- Considerazioni Finali.

- Elaborato V 2011.1 - D3 - Elaborato cartografico - Tavola di Piano in scala 1:2000
Sviluppo del P.R.G.C.: Concentrico - Destinazione d'uso.
- Elaborato V 2011.1 - D7 - Elaborato cartografico - Tavola di Piano in scala 1:500
Interventi ammessi nella zona ZR.
- Elaborato V 2011.1 - D8 - Elaborato cartografico - Tavola di Piano in scala 1:2000
Sviluppo del P.R.G.C.: Concentrico - Individuazione degli addensamenti commerciali di tipo A.1 e A.4.
- Elaborato V 2011.1 - E1 - Elaborato cartografico - Tavola di Piano in scala 1:2000
Carta d'uso del suolo: Individuazione delle aree normative con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologica - Concentrico.

Come sopra specificato questi elaborati costituiscono l'individuazione puntuale e precisa della variante intervenuta sullo strumento urbanistico vigente e nel contempo rappresentano l'aggiornamento degli elaborati cartografici vigenti alle nuove variazioni intervenute e pertanto costituiscono il riferimento per la consultazione del nuovo Piano Regolatore Variato (questo anche al fine del rilascio del Certificato Urbanistico e degli estratti normativi e cartografici della strumentazione urbanistica attuale, a seguito della variante intervenuta).

1.8 LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE AI SENSI DEL COMMA 7 DELL'ARTICOLO 17 DELLA L.R. 56/77

L'articolo 17 della L.R. 56/77 precisa quali siano i parametri che identificano le varianti strutturali e, conseguentemente, quali siano, quasi per differenza, le varianti "parziali". Nello specifico, trattandosi di una variante che si limita esclusivamente alla ridefinizione normativa delle aree ZT, ad alcune correzioni di delimitazioni grafiche nell'ambito delle

aree E48.1 ed E48.2 e alla ridefinizione degli interventi previsti in alcuni edifici collocati tra Via Baluardi Superiori e Via della Pievania, non si ha un aumento della capacità insediativa del P.R.G.C.. Non viene quindi utilizzata la possibilità di un aumento del 4% della capacità residenziale preesistente, cui fa riferimento la legislazione regionale.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

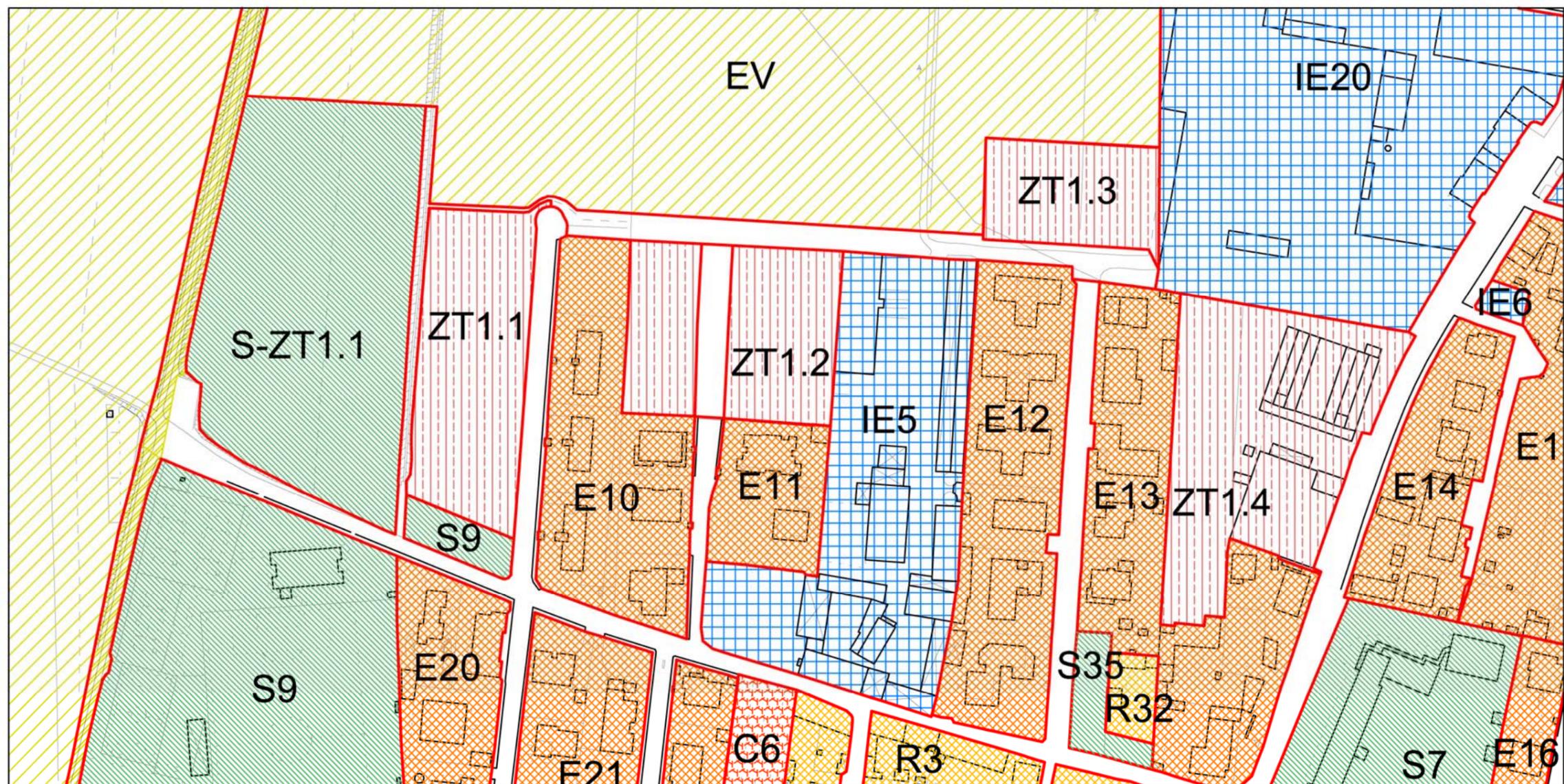
VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**2. CONFRONTO TRA GLI ESTRATTI CARTOGRAFICI
DEL P.R.G.C. VIGENTE E DELLA VARIANTE 2011.1**

COMUNE DI VIGONE

1) ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Scala 1:2000

ELABORATO: D3

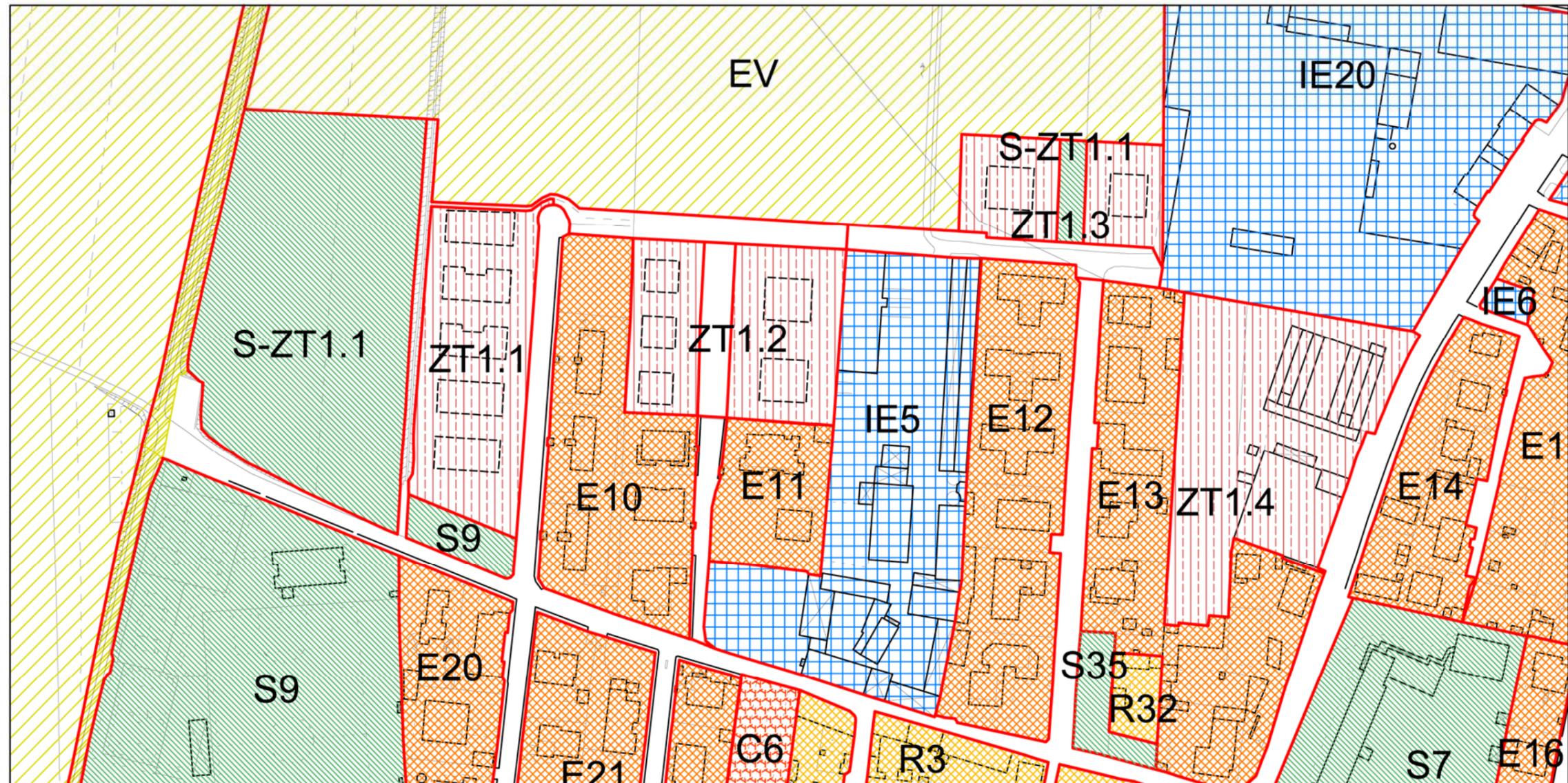


COMUNE DI VIGONE

1) ESTRATTO DI P.R.G.C. COME DA VARIANTE 2011.1 - Scala 1:2000
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.

ELABORATO: V 2011.1 - D3

28 SETTEMBRE 2011



(Le indicazioni dei fabbricati sono puramente indicative in riferimento a quanto definito nella scheda normativa allegata alla Tabella di Sintesi e non vengono riportate nell'Elaborato Grafico V 2011.1 - D3 in quanto non prescrittive.)

CITTA' DI VIGONE



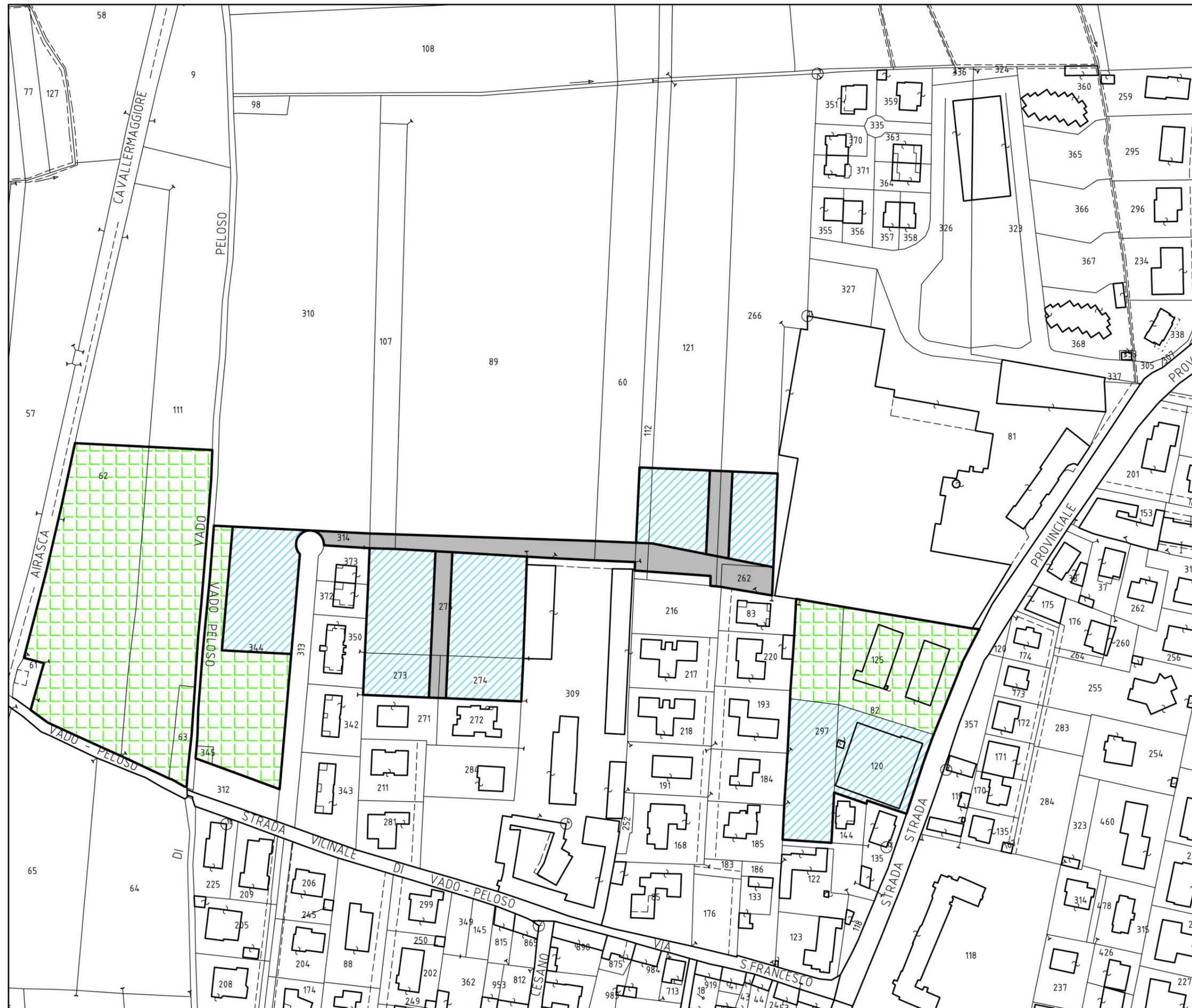
FERROVIA / VIA TORINO: ZT1

-  Superfici Edificabili
-  Area Verde/Parcheggi
-  Viabilità Interna al P.P.

N.B.: La presente scheda grafica su base catastale è stata predisposta a integrazione delle tabelle di sintesi in modo da individuare correttamente la delimitazione dell'area normativa stessa. Nella scheda grafica, a puro titolo esemplificativo, sono riportate possibili destinazioni di aree per servizi e viabilità: il progetto di SUE, sulla base di approfondite valutazioni progettuali, individuerà l'assetto finale dell'area.



(AGG. 15 MARZO 2011)



CITTA' DI VIGONE



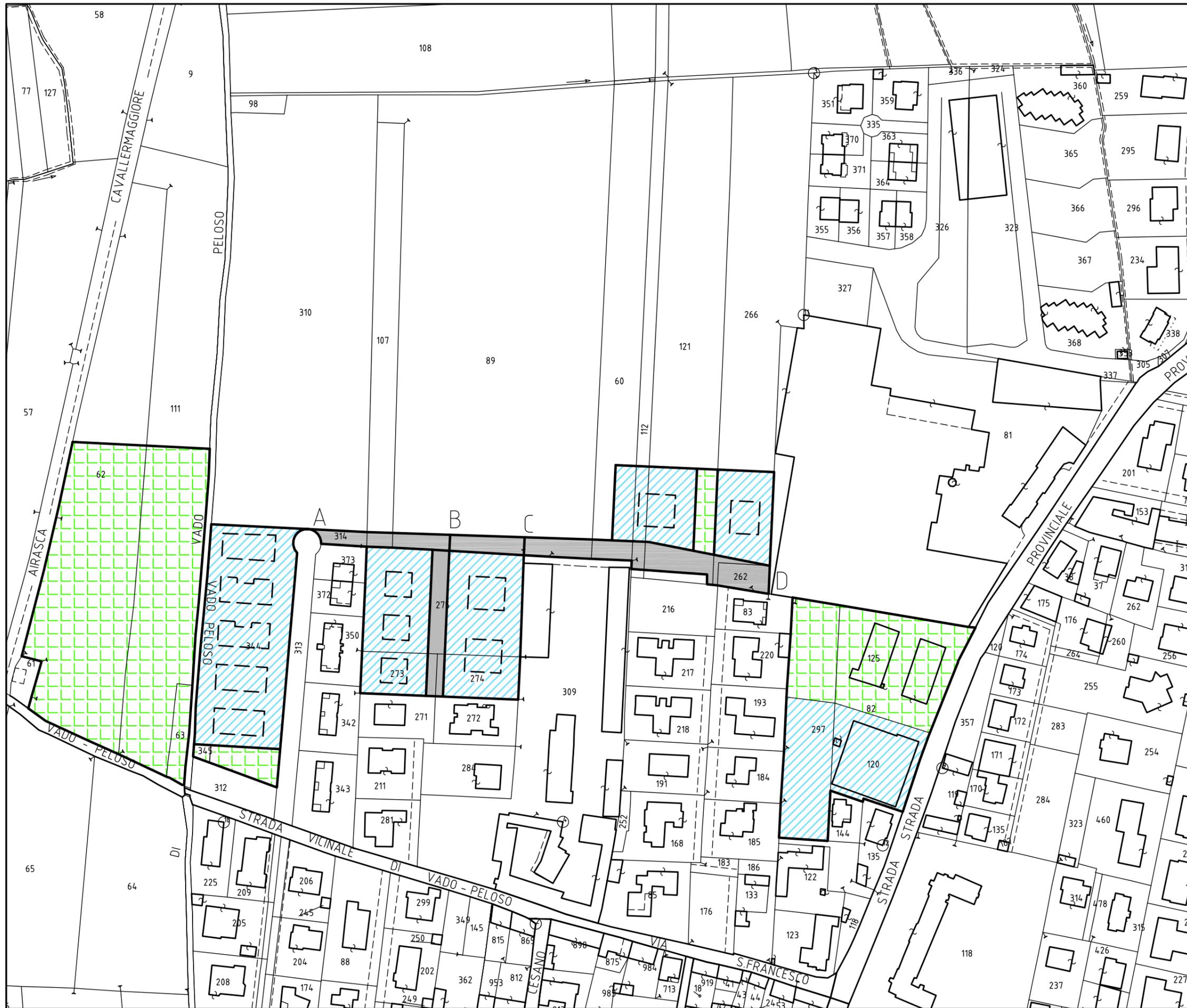
FERROVIA / VIA TORINO: ZT1

-  Superfici Edificabili
-  Area Verde/Parcheggi
-  Viabilità Interna

N.B.: La presente scheda grafica su base catastale è stata predisposta a integrazione delle tabelle di sintesi in modo da individuare correttamente la delimitazione dell'area normativa stessa. Nella scheda grafica, a puro titolo esemplificativo, sono riportate possibili destinazioni di aree per servizi e viabilità: a completamento delle prescrizioni normative delle schede di sintesi.



(AGG. 28 SETTEMBRE 2011)

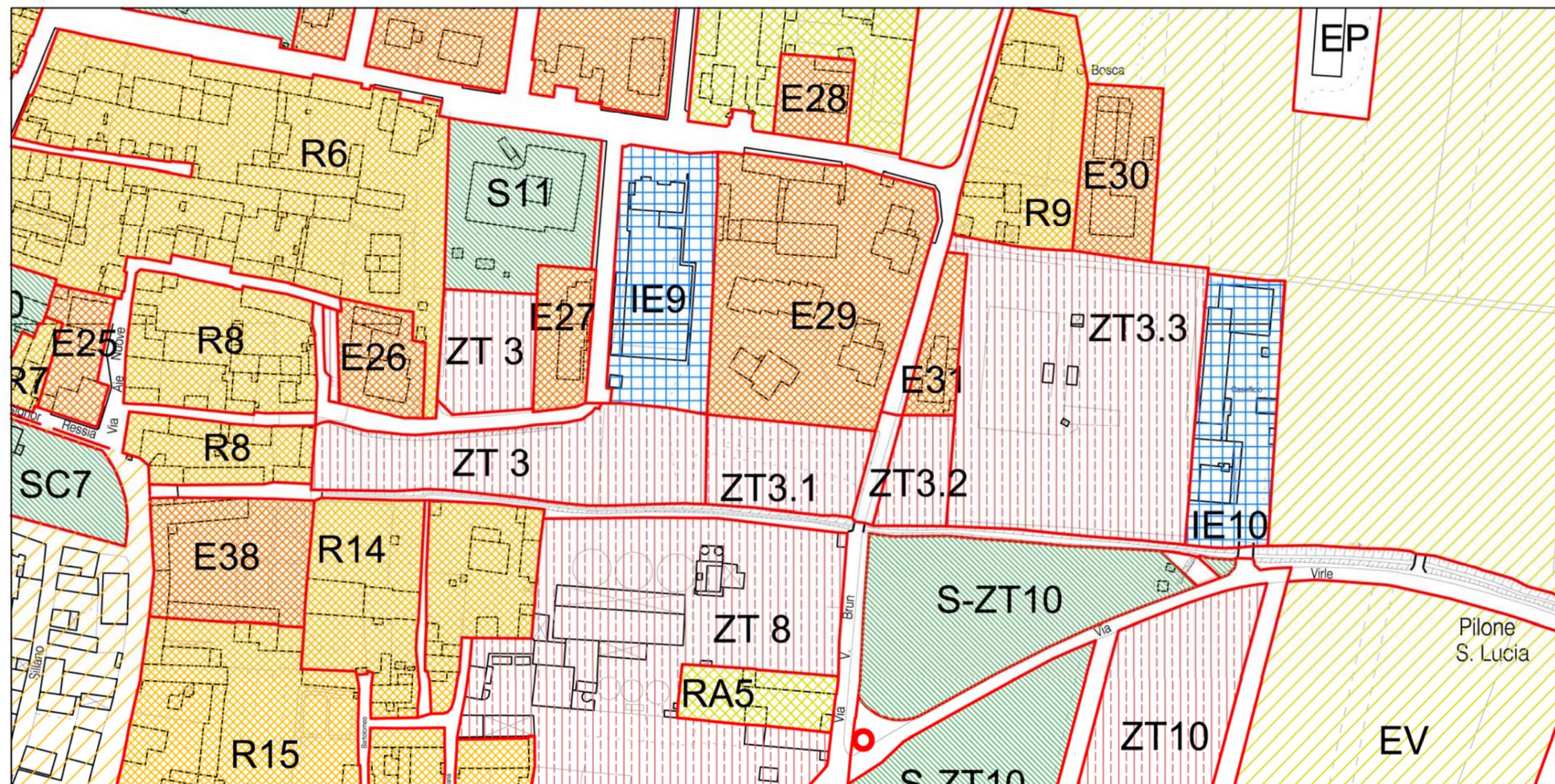


COMUNE DI VIGONE

2) ESTRATTO DI P.R.G.C. COME DA VARIANTE 2011.1 - Scala 1:2000
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.

ELABORATO: V 2011.1 - D3

28 SETTEMBRE 2011

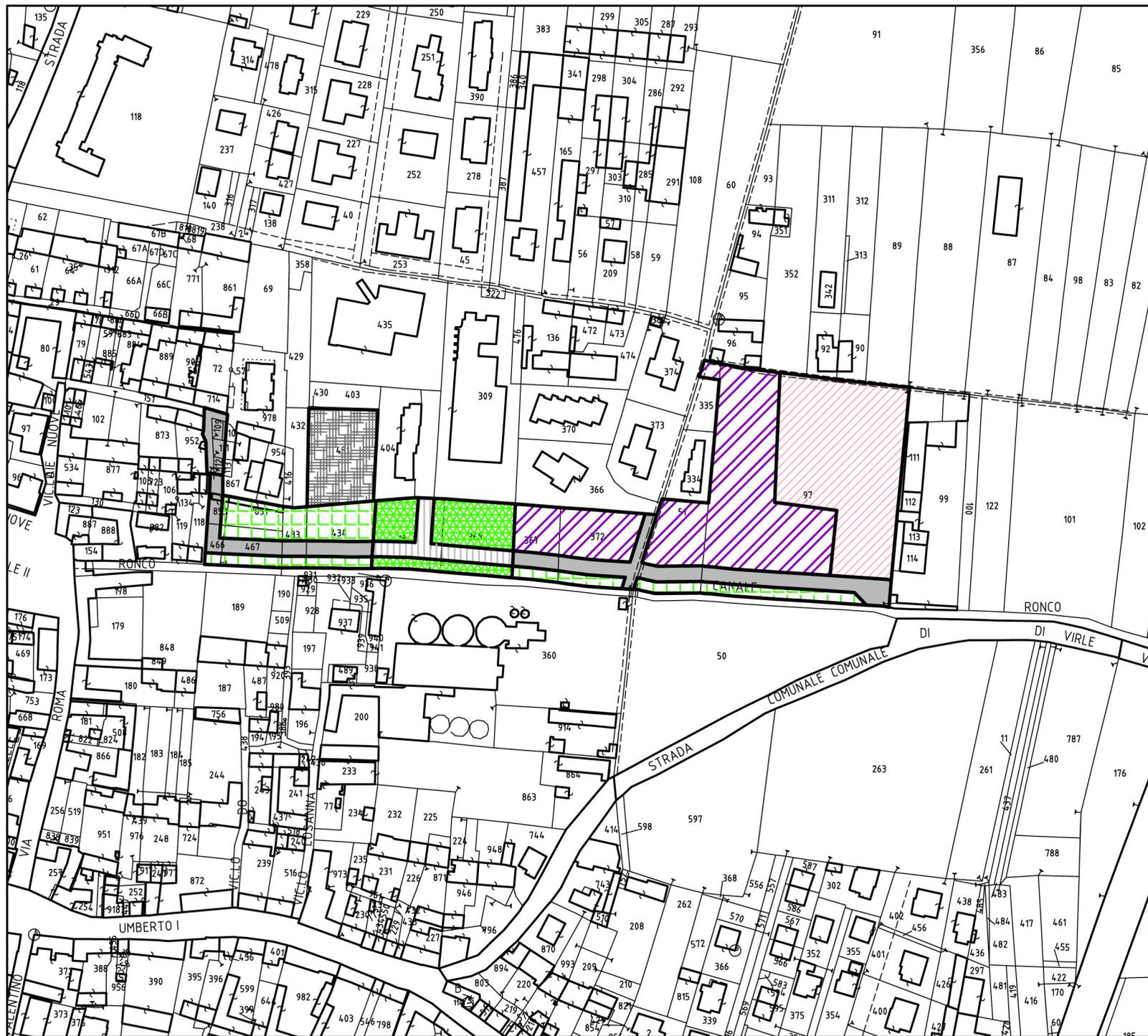


PER L'AREA "ZT3" NON SONO STATE EFFETTUATE MODIFICAZIONI CARTOGRAFICHE, MA SEMPLICI PRECISAZIONI ATTUATIVE NELLA SCHEDA DI SINTESI.

CITTA' DI VIGONE



VIA BOSCA: ZT3



-  Sup. da cedere al comune per strade
-  Sup. da cedere ad area verde/parcheggi
-  Sup. da cedere per ampliamento scuole
-  Sup. da acquistare per strade
-  Sup. da acquistare per verde e parcheggi
-  Sup. per edificazione di altri
-  Sup. edificabili sulla proprietà

N.B.: La presente scheda grafica su base catastale è stata predisposta a integrazione delle tabelle di sintesi in modo da individuare correttamente la delimitazione dell'area normativa stessa. Nella scheda grafica, a puro titolo esemplificativo, sono riportate possibili destinazioni di aree per servizi e viabilità: il progetto di SUE, sulla base di approfondite valutazioni progettuali, individuerà l'assetto finale dell'area.

(AGG. DICEMBRE 2009)



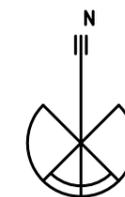
CITTA' DI VIGONE



VIA BOSCA: ZT3

-  Sup. da cedere per strade
-  Sup. da cedere ad area verde/parcheggi
-  Superfici edificabili

N.B.: La presente scheda grafica su base catastale è stata predisposta a integrazione delle tabelle di sintesi in modo da individuare correttamente la delimitazione dell'area normativa stessa. Nella scheda grafica, a puro titolo esemplificativo, sono riportate possibili destinazioni di aree per servizi e viabilità: a completamento delle prescrizioni normative delle schede di sintesi.

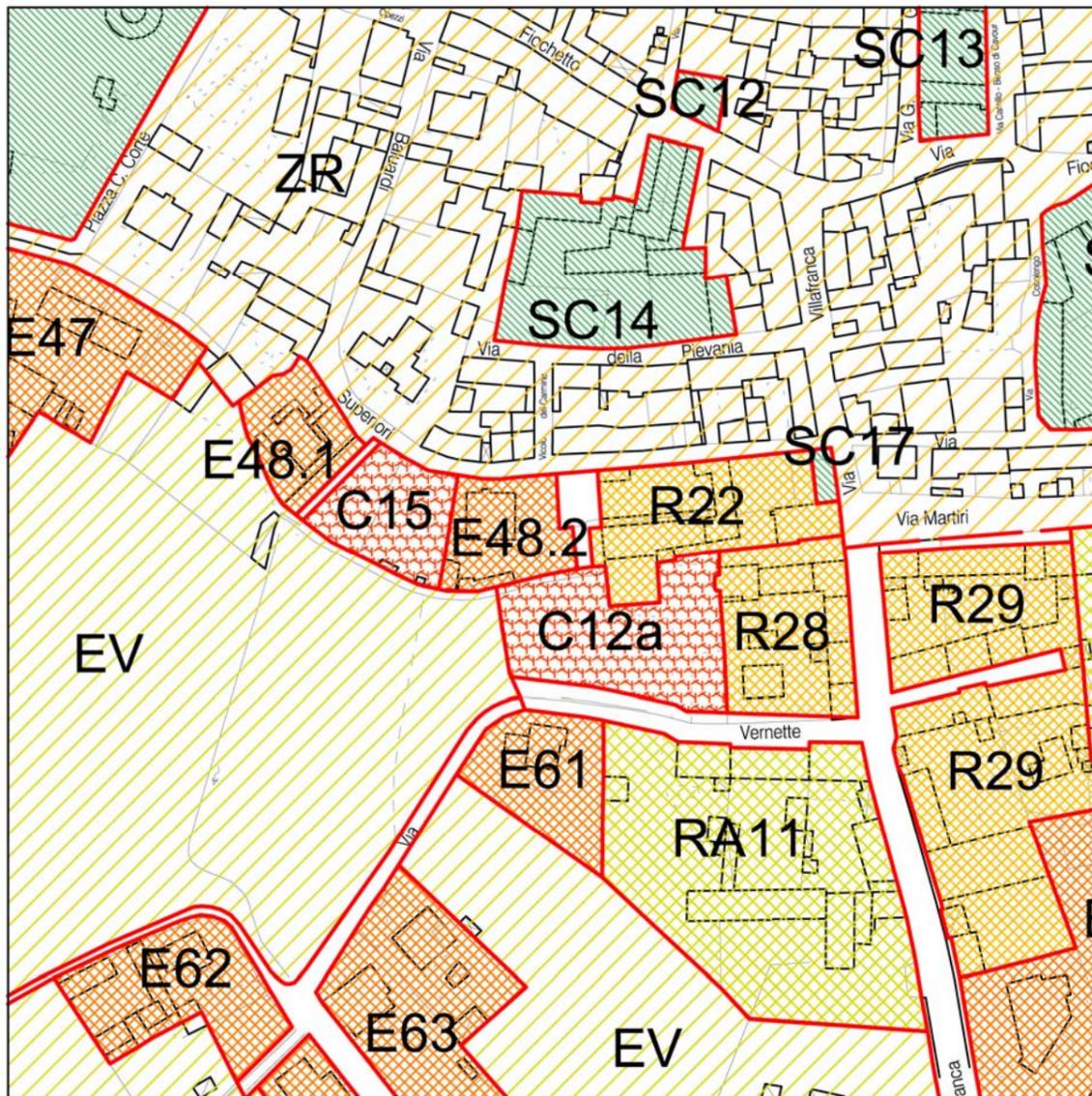


(AGG. 28 SETTEMBRE 2011)



COMUNE DI VIGONE

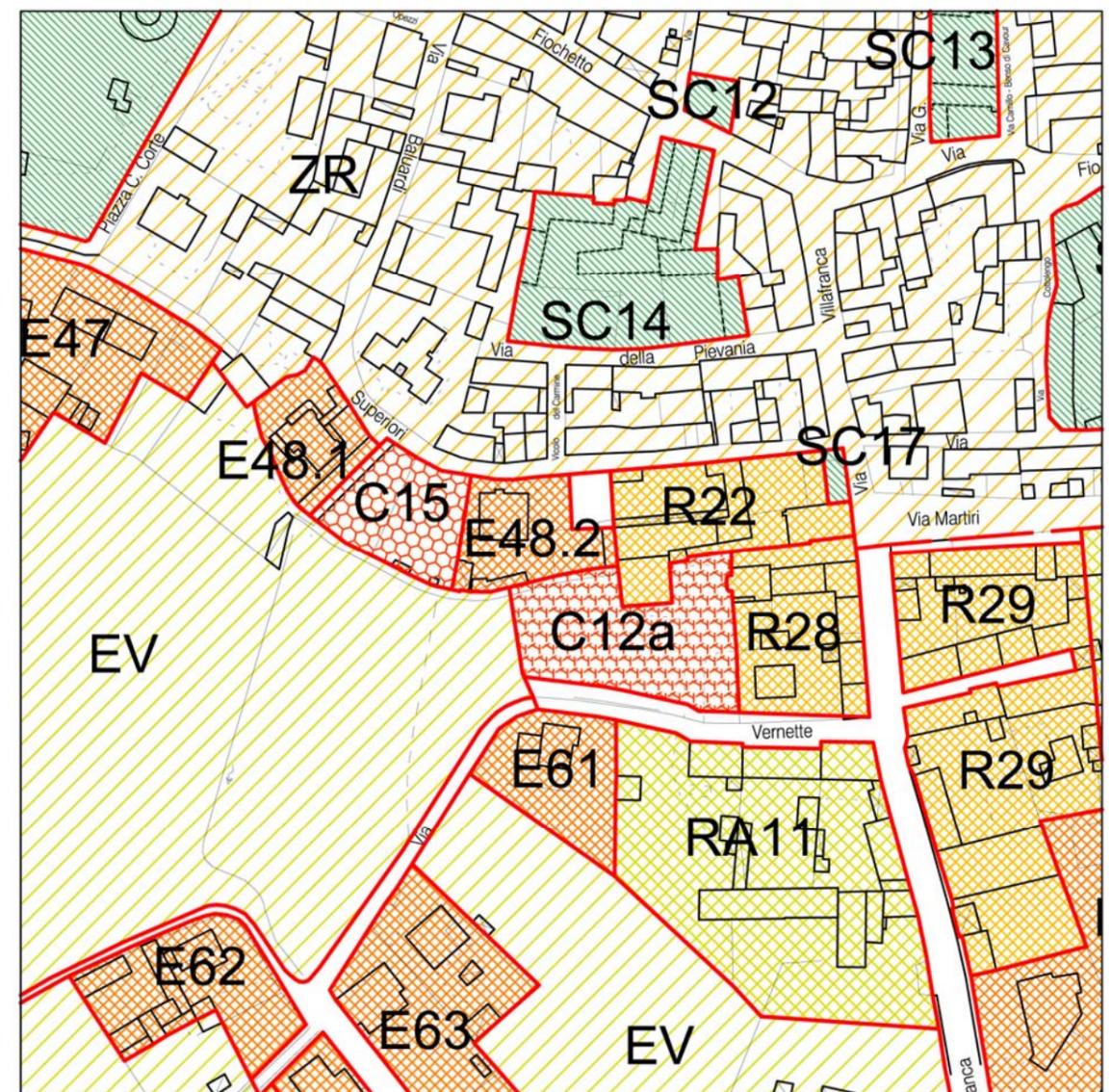
3) ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Scala 1:2000
ELABORATO: D3



COMUNE DI VIGONE

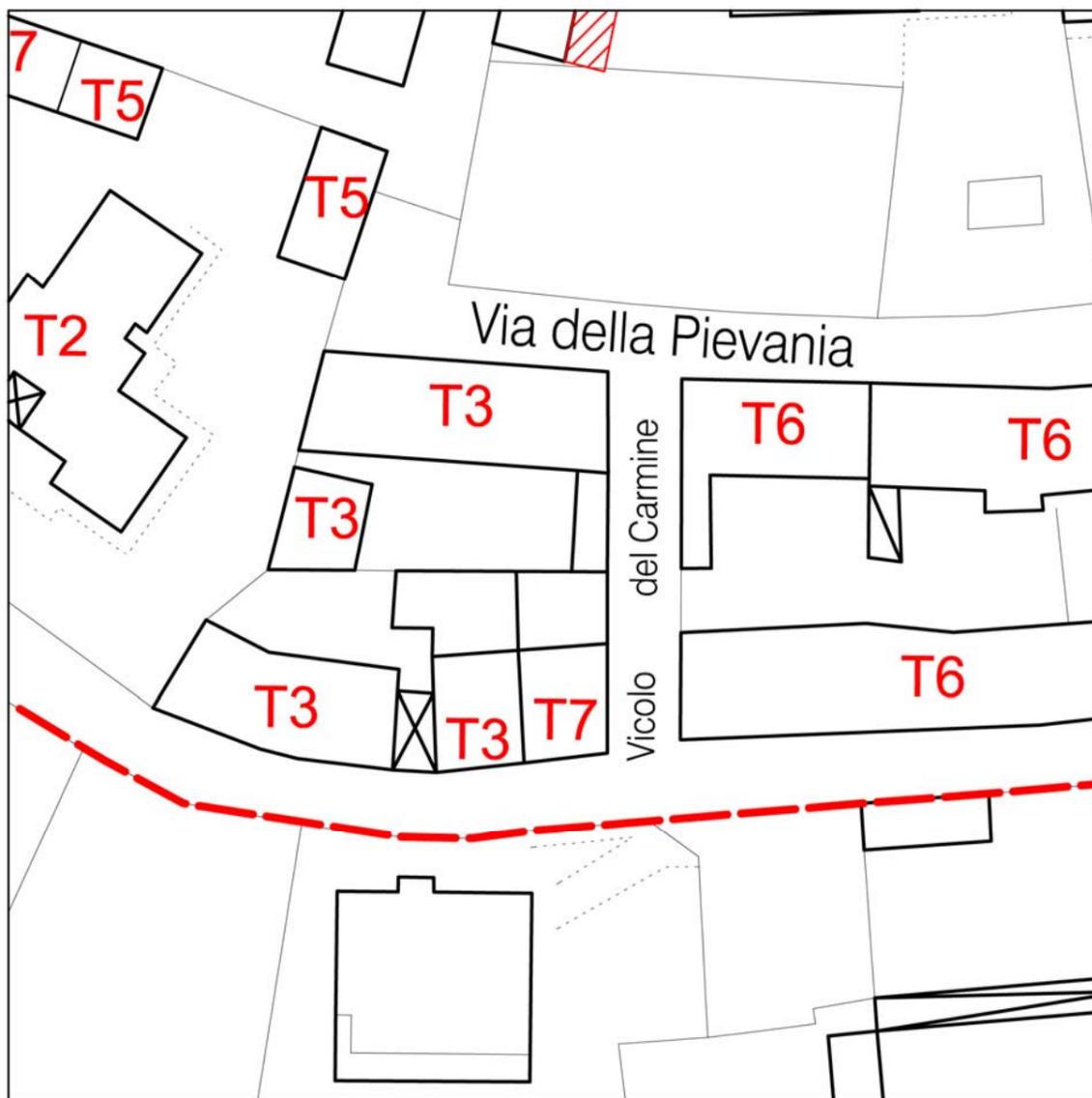
3) ESTRATTO DI P.R.G.C. COME DA VARIANTE 2011.1 - Scala 1:2000
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.
ELABORATO: V 2011.1 - D3

28 SETTEMBRE 2011



COMUNE DI VIGONE

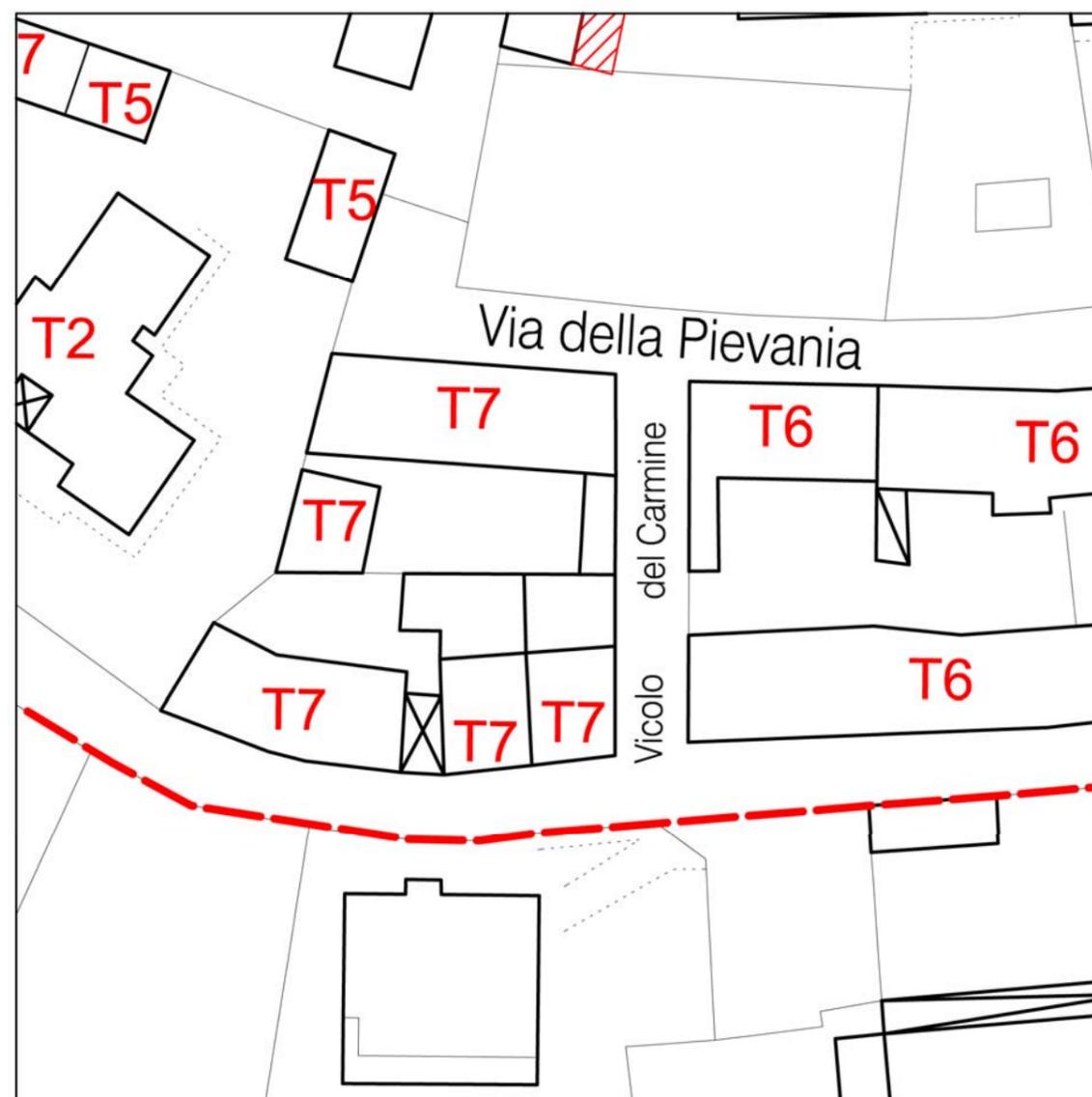
4) ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Scala 1:500
ELABORATO: D7



COMUNE DI VIGONE

4) ESTRATTO DI P.R.G.C. COME DA VARIANTE 2011.1 - Scala 1:500
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.
ELABORATO: V 2011.1 - D7

28 SETTEMBRE 2011



REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**3. CONFRONTO TRA LE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE VIGENTI E QUELLE DELLA
VARIANTE 2011.1**

COMUNE DI VIGONE

N.T.A. COME DA VARIANTE 2011.1

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.

28 SETTEMBRE 2011

Sul testo degli articoli delle N.T.A. del P.R.G.C. oggetto di modificazioni nell'ambito della presente Variante 2011.1 sono evidenziate le parole/frasi annullate rispetto al testo del P.R.G.C. vigente con il trattino (~~trattino~~) e quelle di nuovo inserimento in **grassetto**.

Art. 37 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE E DI RIORDINO (R)

Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario.

In tali aree, è obiettivo prioritario la tutela dell'impianto edificato e dell'immagine ambientale con una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le attività in atto in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse permangono, nel rispetto delle Norme Igienico - sanitarie vigenti.

Con il Permesso di Costruire singolo in tali aree sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso a favore della residenza o assimilati. Gli interventi più incisivi sul patrimonio edilizio esistente, consistenti in demolizioni con ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli ambienti oggetto di trasformazione.

È ammesso il recupero, a favore della residenza o assimilati, della S.U.L. esistente a seguito della demolizione dei fabbricati con possibilità di redistribuzione.

Qualora l'edificio, oggetto di ristrutturazione presenti parametri superiori a quelli parametrici di zona, sarà ammesso recuperare solo la superficie esistente e documentata con rilievi grafici e fotografici. Gli eventuali ampliamenti di superficie coperta non dovranno superare il 10% del rapporto di copertura esistente sul lotto. Anche tale rapporto di copertura dovrà essere documentato come sopra citato, purché sia comunque garantita una superficie libera del cortile pari al 33% della superficie fondiaria del lotto.

Per gli edifici edificati prima della Legge 6 agosto 1967, n° 765, è ammesso il recupero alla destinazione d'uso residenziale o assimilati, della Superficie Utile Lorda, fuori terra, degli spazi chiusi con muratura da almeno tre lati, purché accorpata alle abitazioni degli addetti negli edifici di uso misto, produttivo (agricolo ed artigianale) e residenziale. Pertanto possono essere recuperati a Superficie Utile Lorda, con destinazione residenziale o assimilati, anche i fienili, le stalle, i magazzini, i laboratori ecc.. facenti corpo di fabbrica unico, architettonicamente definito, con le residenze degli addetti: analogamente possono essere re-

cuperati a Superficie Utile Lorda con destinazione residenziale o assimilati le logge, i magazzini, le tettoie, come sopra accorpate, chiuse su tre lati anche se uno solo dei tre lati è parzialmente chiuso con parapetto in muratura o in altro materiale di tamponamento. In caso di recupero di tali porzioni di edificio alla come Superficie Utile Lorda dovranno comunque essere corrisposti gli oneri concessori per il cambio di destinazione d'uso e per operatività edilizia.

Per una più razionale utilizzazione delle volumetrie assentite in base ai parametri urbanistici di zona o una redistribuzione delle strutture e volumetrie edilizie anche sui terreni liberi pertinenti e non pertinenti, al fine di un miglioramento della qualità urbana dell'isolato (edell'edificazione sui lotti liberi) potranno essere predisposti S.U.E. quali P.d.R., P.P.E. o P.E.C.; nei casi di minor impatto volumetrico atti unilaterali di impegno connessi al Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della Legge Regionale n. 56/77.

In sede di eventuale predisposizione di strumenti esecutivi (PP, PdR, PEC) il Comune potrà disporre arretramenti dal filo stradale o dagli spazi pubblici per il miglioramento dell'impianto urbano risultante: il ricorso ai S.U.E. non potranno comunque comportare maggiorazione degli indici edificati del P.R.G.C..

Nel caso in cui si eseguano interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti superiori ai 25 mq utili, e ristrutturazione comportante demolizioni di parti strutturali su proprietà in fregio a viabilità pubblica o privata soggetta a pubblico transito, posto l'obbligo di arretrare il filo stradale alla posizione stabilita in base ai progetti pubblici approvati o in base alle previsioni della Pubblica Amministrazione (su eventuale proposta dell'U.T. o della C.I.E.) ed approvato dalla Giunta Municipale.

Inoltre tutti gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo III, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio del titolo abilitativo, incompatibili con l'ambiente.
- Decoro dell'ambiente. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, l'Autorità Comunale potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, al fine di recuperare la facciata e i dettagli caratteristici degli edifici. È altresì richiesto che coloro i quali ristrutturano le case sulle quali sono inserite pompe idrauliche (ricordo storico importante), provvedano a conservarne la struttura, la forma e la funzionalità.
- Accessibilità. Negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità esistente e /o in progetto. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni anche su spazi privati. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al pubblico transito, eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo.

- Altezze. **Relativamente alle** Le altezze degli edifici ristrutturati che abbiano subito interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale di maniche o porzioni di fabbricato, è ammesso l'adeguamento delle altezze di gronda ai fili circostanti (costruzione con muri in comunione); qualora i fili circostanti non abbiano altezze uguali ammesso l'adeguamento al filo più alto **anche in attuazione delle normative di adeguamento strutturale per la sicurezza antisismica**. L'adeguamento ammesso non deve superare i ~~50 cm~~ **70 cm**. L'utilizzazione di altezze superiori a quelle sopra definite produrranno la riverifica delle distanze di legge.
- Bassi fabbricati. Nell'ambito di tali zone possibile procedere all'utilizzazione delle tettoie per le destinazioni caratteristiche dei bassi fabbricati (compreso il garages) ammettendosi quindi il supero dei parametri di riferimento, purché nei limiti delle strutture esistenti.

Nell'ambito delle attività di ristrutturazione edilizia è ammesso l'accesso, anche con scale fisse, ai sottotetti con destinazione accessoria all'abitazione: non potrà comunque essere rilasciato il certificato di agibilità per quei locali che già non dispongono delle condizioni fisiche minime previste dalla legge.

È consentito il recupero dei fabbricati già destinati ad abitazione secondo il criterio del recupero della volumetria e di quelli produttivi secondo il criterio del recupero della SUL esistente.

Art. 38 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E/O A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (E).

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone e auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamente di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di strumento urbanistico esecutivo di applicazione dei precedenti commi, possono essere previsti con apposita delibera del Consiglio Comunale.

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita (cioè che abbia fruito dell'utilizzazione totale dell'indice di fabbricabilità del piano) sono inedificabili, salvo che siano interessate da uno strumento esecutivo urbanistico già approvato e per l'esclusiva

durata della validità della convenzione urbanistica. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi (previa D.I.A. o Permesso di Costruire singolo):

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni o di porticati;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, per un massimo di mc 200, cioè 66,6 mq di superficie utile netta;
- g) opere di demolizione, ricostruzione, completamento e variazione di destinazione d'uso a favore di insediamenti residenziali nel rispetto degli indici parametrici di P.R.G.C. come specificato nelle relative tabelle di sintesi;
- h) realizzazioni di b.f. e/o pertinenze emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, computabili, qualunque sia la loro destinazione ai sensi del rapporto di copertura; essi non saranno conteggiati ai fini della volumetria, quando abbiano una superficie massima di mq 25 di superficie utile netta per unità abitativa. In tal caso un terzo di detta area potrà essere coperta;
- i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal D.M. 05.07.1975. A seguito degli adeguamenti delle altezze di interpiano, il filo di gronda potrà essere sopraelevato sino ad una quota massima di 30 cm; l'aumento di volume dovrà essere comunque conteggiato nell'ambito della sopraelevazione "una tantum" prevista al punto f);
- l) per gli edifici edificati prima della Legge 6 agosto 1967, n° 765, è ammesso il recupero, alla destinazione d'uso residenziale o assimilati, della Superficie Utile Lorda, fuori terra, degli spazi chiusi con muratura da almeno tre lati, purché accorpata alle abitazioni degli addetti negli edifici di uso misto, produttivo (agricolo ed artigianale) e residenziale. Pertanto possono essere recuperati a Superficie Utile Lorda, con destinazione residenziale o assimilati, anche i fienili, le stalle, i magazzini, i laboratori ecc.. facenti corpo di fabbrica unico, architettonicamente definito, con le residenze degli addetti: analogamente possono essere recuperati a Superficie Utile Lorda con destinazione residenziale o assimilati le logge, i magazzini, le tettoie, come sopra accorpate, chiuse su tre lati anche se uno solo dei tre lati è parzialmente chiuso con parapetto in muratura o in altro materiale di tamponamento; in caso di recupero di tali porzioni di edificio alla **destinazione residenziale**, come Superficie Utile Lorda dovranno comunque essere corrisposti gli oneri concessori per il cambio di destinazione d'uso e per operatività edilizia.
- m) **Relativamente alle altezze degli edifici ristrutturati che abbiano subito interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale di maniche o porzioni di fabbricato, è ammesso l'adeguamento delle altezze di gronda ai fili circostanti (costruzione con muri in comunione); qualora i fili circostanti non abbiano altezze uguali ammesso l'adeguamento al filo più alto anche in attuazione delle normative di adeguamento strutturale per la sicurezza antisismica. L'adeguamento ammesso non deve superare i 70 cm. L'utilizzazione di altezze superiori a quelle sopra definite produrranno la riverifica delle distanze di legge.**

Qualora in queste aree sussistano edifici dotati di locali sottotetto o piani terreni con caratteristiche di agibilità, essi potranno essere trasformati e recuperati con titoli abilitativi convenzionati (anche in deroga agli indici parametrici) previo acquisto e dismissione al Comune di aree a servizi fino al raggiungimento dei limiti degli indici parametrici necessari per il rilascio del Permesso di Costruire.

Per le porzioni di fabbricati a suo tempo destinate ad attività produttive ed ora dismesse è ammissibile il cambio di destinazione d'uso per le attività ammesse nelle aree "E", anche mediante un insieme sistematico di opere che ne consentano l'effettiva utilizzazione, anche eventualmente mediante demolizioni parziali e totali e loro ricostruzione, senza aumento della superficie lorda di pavimento esistente.

Nelle aree normative "E" sono fatte, in ogni caso, salve le convenzioni intervenute tra Comune e proprietari privati relativamente agli impegni sottoscritti contestualmente agli S.U.E. a suo tempo approvati. Le varianti a tali strumenti urbanistici esecutivi saranno disciplinate dalle relative convenzioni e quindi facendo riferimento allo strumento urbanistico generale (P.R.G.C.) vigente al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica, fatti salvi eventuali vincoli di legge interventi perentoriamente in epoca successiva.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nell'area di intervento di proprietà.

In via d'eccezione, rispetto a tutto quanto previsto nel presente articolo, nei lotti compresi nelle aree E nei quali abbia a risultare una superficie libera superiore o pari a quella occupata da edifici a destinazione residenziale, potranno essere realizzati nuovi insediamenti o ampliamenti di quelli già esistenti, col rispetto delle distanze e degli indici parametrici di P.R.G.C. Il rapporto di copertura, in ogni caso, non potrà superare, anche con l'ampliamento previsto "una tantum", il limite di 0,40 mq/mq di rapporto di copertura del lotto.

Il rilascio del titolo abilitativo per questi nuovi interventi sarà subordinato ad una convenzione che definisca le ricadute di tipo urbanizzativo.

Nel caso di utilizzo specifico di quanto prima riportato in norma potranno comunque essere accorpati i lotti pertinenziali degli edifici esistenti, purché ricompresi nella stessa area normativa, in coerenza con i parametri urbanistici ed edilizi definiti nella relativa tabella d'area, in quanto non si verrebbe ad alterare la capacità insediativa di piano. La presente norma infatti prende in considerazione esclusivamente i valori di CIR (Capacità Insediativa Residenziale) individuata secondo il criterio sintetico definito in sede di stesura del P.R.G.C., ai sensi di quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 56/77).

È consentito l'accesso, anche con scale fisse, ai sottotetti pertinenziali dell'abitazione: non potrà comunque essere rilasciato il certificato di agibilità per quei locali che già non dispongono delle condizioni fisiche minime previste dalla legge.

Art. 41 - ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (ZT)

Il Piano classifica come zone urbane di trasformazione a destinazione residenziale le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto. La tavola di Piano in scala 1:2.000 individua le zone urbane di trasformazione e le schede allegate alle tabelle di sintesi precisano e/o individuano all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità. Le aree di concentrazione dell'edificato, individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti quando prescritta, ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedersi gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative.

L'indice di utilizzo territoriale risulta specificato nelle schede normative delle tabelle di sintesi.

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione dei servizi (art. 21 L.U.R.) non è da computare entro l'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito (cioè gli eventuali edifici destinati a servizi non rientrano nel computo della volumetria).

Il P.R.G.C. specifica che per le aree ZT l'utilizzo edificatorio è subordinato alla **attuazione di quanto previsto nelle schede normative allegate alle tabelle di sintesi, per ciascun sub-ambito di intervento. In caso di impossibilità operativa per il raggiungimento dello scenario urbanistico esecutivo prefigurato dalle schede normative si farà ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o Permessi di Costruire Convenzionati (ex art. 49 c. 5 della L.R. 56/77) estesi all'intera area: per gli ambiti oggetti di modificazione rispetto alle schede normative**, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Pertanto le previsioni di disegno di dettaglio operante dal P.R.G.C. sia sulla tavola D3 sia nelle schede allegate alle tabelle di sintesi in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui al comma precedente non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di nuovo impianto sono fissate nelle relative tabelle di sintesi.

Per quanto attiene infine la quota da destinare ad edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, il Piano prevede che essa possa essere reperita su tutte le aree "ZT" di nuovo impianto elevando l'indice di utilizzazione territoriale del 30%. Il P.R.G.C. precisa pertanto che i proprietari delle aree potranno edificare sui lotti di nuovo impianto una quota di edilizia economico-popolare aggiuntiva con la maggiorazione di 0,30 mc/mq da individuare nell'area stessa. L'altezza degli edifici subirà di conseguenza una maggiorazione di tre metri di altezza, per poter consentire una coerente utilizzazione dei manufatti edilizi, come più sotto specificato.

In sede di specifica deliberazione del Consiglio Comunale, potrà essere definito un ulteriore assoggettamento a P.E.E.P. di aree ulteriori ai sensi dell'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Anche in queste aree, come sopra specificato, potrà essere fatto ricorso alla maggiorazione dello 0,30 e di conseguenza la tipologia edilizia potrà maggiorare l'altezza di 3,00 m e di un ulteriore piano fuori terra, come specificato dalle Tabelle di Sintesi.

Allegate alle tabelle di sintesi le schede grafiche delle aree ZT prevedono una indicazione progettuale puramente indicativa della possibile fruizione del territorio, coerentemente con la **possibilità necessità** di procedere a un approfondimento progettuale che tenga conto delle reali necessità ed esigenze della collettività: in sede di S.U.E. potrà essere meglio definito il tipo di distribuzione delle aree di servizio e delle aree edificabili (sempre nell'ambito della quantità edificabile prevista dal P.R.G.C.).

Nello sviluppo del S.U.E. di cui al comma precedente la Pubblica Amministrazione potrà **precisare tipologie e suddivisione di individuare** dei comparti di edificazione limitati a sub-aree che abbiano una possibilità di soluzione architettonica unitaria, e che non comportino impedimento allo sviluppo progettuale ed urbanistico successivo.

In sede di sviluppo esecutivo delle progettazioni relative, il Comune si riserva di valutare in particolare l'opportunità di definire per ogni ambito la possibilità di individuare due o più comparti d'intervento, la cui scelta dovrà essere rapportata alla estensione ed alla complessità riscontrabile alla organica infrastrutturazione della zona.

Resta comunque prescritto che l'attuazione del primo comparto, oltre a essere vincolato alla realizzazione della rete viabile e dismissioni dei servizi, è subordinata alla realizzazione dei relativi interventi infrastrutturali previsti dal S.U.E. (illuminazione, gas, acqua, fognatura, che dovranno essere dimensionate in funzione delle previsioni complessivamente previste).

I comparti potranno essere attivati e sviluppati solo nel caso in cui esistano i collegamenti con la rete viabile esistente di dimensioni non inferiori ai nove metri (sia in ingresso che in uscita, cioè senza viabilità a fondo cieco) e venga prevista la viabilità interna al comparto e le dismissioni dei servizi in assonanza a quanto previsto dalle tabelle di sintesi o a quanto concordato e definito con il Comune.

Art. 42 - IMMOBILI DI IMPIANTO RURALE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA NELLE AREE RA.

A) Le trasformazioni di volume già adibiti ad uso agricolo o similare quali stalle, fienili, depositi o magazzini annessi o separati rispetto all'abitazione preesistente, (del conduttore agricolo o del proprietario richiedente) sono disciplinate dal presente articolo, coordinatamente alle norme generali e particolari del P.R.G.C..

Il P.R.G.C. prevede di rimuovere gradualmente nel tempo le attività rurali in tali aree in ragione della spontanea disattivazione delle stesse o mediante trasformazione delle unità aziendali in aree a destinazione appropriata.

B) In ragione dell'ampiezza degli interventi edilizi necessari per la ridestituzione degli immobili (o parti di essi) compresi in dette aree alle funzioni residenziali e tenendo conto della gradualità delle trasformazioni dinnanzi indicata il P.R.G.C. ammette in tali aree tre gradi di intervento:

1) senza modifica delle destinazioni in atto: sono ammesse le opere di manutenzione

ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di tipo A;

2) con disattivazione degli usi rurali a favore di usi abitativi ma con ristrutturazione limitata ai volumi già adibiti ad uso agricolo, così come definiti nel comma precedente, purché i volumi siano compresi nella stessa proprietà contigua all'abitazione del proprietario che richiede la trasformazione e la superficie utile dei volumi trasformati non sia superiore al 30% rispetto alla superficie utile dell'abitazione del proprietario richiedente; la norma vale nei confronti dei richiedenti che siano familiari di primo grado del proprietario della residenza preesistente dell'area.

Tali interventi di norma ammessi con interventi diretti sono sempre condizionati alla riqualificazione o demolizione delle tettoie comunque esistenti sul filo stradale secondo le prescrizioni delle tabelle di sintesi (con un massimo di mc 600: per volumetrie superiori d'obbligo il ricorso a S.U.E.).

3) con attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie definite dai parametri del P.R.G.C. ivi compresa la demolizione e ricostruzione relativamente ai valori parametrici di zona (**mediante S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato, ex art. 49 c. 5, L.R. 56/77**).

Tali interventi richiedono, nel caso di iniziativa dei privati, la formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C., PdR) ovvero l'intervento diretto mediante istituzione del comparto di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle eventuali prescrizioni grafiche (sagoma, allineamenti ecc.), normative e con i valori parametrici definiti dal P.R.G.C.. In tal sede necessario provvedere ad una complessiva verifica degli indici edificatori di zona (escludendo comunque variazioni dei parametri in relazione ai diversi regimi attuativi previsti), che dovranno essere coerenti con i caratteri degli ambiti circostanti.

Sia nel caso di P.E.C. che di comparto la convenzione essenzialmente prevedere gli elementi di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

C) Nelle more della rilocalizzazione delle attività esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie residenziale esistente.

D) Per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di cui sopra è prescritto comunque il pagamento obbligatorio degli oneri di urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria e sul costo unitario di costruzione per il mutamento di destinazione d'uso da rurale in civile, secondo gli importi definiti dalla deliberazione di Consiglio Comunale vigente al momento del ritiro del titolo abilitativo.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo unitario di costruzione per il mutamento di destinazione d'uso da rurale a civile potrà essere applicabile solo per i volumi non residenziali e non per i volumi già ad uso abitazione: tale precisazione sarà individuata nella deliberazione di Consiglio Comunale relativa al pagamento dei suddetti oneri, la quale potrà fare riferimento a particolari caratteristiche tipologiche introducendo il concetto di superficie utile abitativa, ai soli fini del computo degli oneri.

E) Relativamente alle altezze degli edifici ristrutturati che abbiano subito interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale di maniche o porzioni di fabbricato, è ammesso l'adeguamento delle altezze di gronda ai fili circostanti (costruzione con muri in comunione); qualora i fili circostanti non abbiano altezze uguali è ammesso l'adeguamento al filo più alto anche in attuazione delle normative di adeguamento strutturale per la sicurezza antisismica. L'adeguamento ammesso non deve superare i 70 cm. L'utilizzazione di altezze superiori a quelle sopra definite produrranno la riverifica delle distanze di legge.

Art. 45 - CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla specifica categoria o sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:

- Impianti esistenti e confermati (IE)
- Aree di riordino e completamento (IR)
- Aree per nuovi impianti (IN)

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

1. IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI (IE)

1.1 - Il P.R.G.C. individua nelle zone con sigla IE le aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e di ristorazione e/o alberghiera. Su detti impianti sono ammessi gli interventi per il mantenimento, la trasformazione e/o l'ampliamento degli stabilimenti esistenti al massimo del 20% purché siano rispettati i parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di sintesi allegate. Per interventi maggiori si farà ricorso allo strumento urbanistico esecutivo **o in alternativa ad un Permesso di Costruire Convenzionato equipollente di fatto ad un S.U.E. (ex art. 49 p.5, L.R. 56/77)**: detti interventi sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione di quelle secondarie nella misura prevista dall'art. 21, 1° comma punto 2, della L.R. 56/77 per gli insediamenti di cui alla lettera c) del successivo art. 26 della medesima legge.

In presenza di attività commerciali la dotazione di servizi è da riferire al punto 3 dell'art. 21, 1° comma, e/o come meglio precisato nelle prescrizioni di cui all'art. 84.8 delle presenti N.T.A. in applicazione delle disposizioni regionali relative agli indirizzi e criteri commerciali.

Per le aree oggetto di PEC ancora in corso, per il periodo di validità della convenzione, rimangono in vigore tutte le norme ed i parametri urbanistici in atto dal relativo PEC, come indicati nella convenzione stessa. Resta comunque consentito, nello specifico, un ampliamento un tantum del 20 % ad incremento dei parametri di zona quando sia dimostrato di aver adottato su tutta l'area sistemi di significativo incremento dell'efficienza energetica.

Qualora per comprovate e documentate esigenze produttive fosse necessario ricorrere ad incrementi superiori al 20% la diversa definizione dei parametri urbanistici ed edilizi da applicarsi nella formazione del richiesto S.U.E. dovrà essere apportata con le più appropriate procedure della variante urbanistica, in carenza della quale sull'area oggetto di intervento si applicheranno i parametri in atto.

1.2 - Nelle aree IE potrebbero essere allocati alcuni impianti ed attività che con l'evoluzione delle loro specifiche attività potrebbero risultare in contrasto di destinazione d'uso con le aree limitrofe e/o tali da necessitare di rilocalizzazione e di ristrutturazione urbanistica per adeguamento all'impianto urbano e ai criteri di sicurezza nell'abitato.

In merito alle attività produttive e artigianali dichiarati, il Comune si riserva di predisporre il controllo delle modalità di svolgimento ed il non superamento dei parametri consentiti per quanto riguarda il rumore, le polveri, le esalazioni e le altre componenti ambientali in modo da ridurre l'impatto nei limiti previsti dalla legge.

Non è consentito l'ampliamento in loco con la realizzazione di opere edilizie, di attività in contrasto con i limiti di legge per gli ambiti urbani, ma il P.R.G.C. ne prevede e ne facilita

la rilocalizzazione nelle zone proprie allo svolgimento dell'attività, nelle aree produttive esterne alla viabilità tangenziale.

Inoltre dal punto di vista normativo per queste aree il P.R.G.C. impone la rilocalizzazione delle attività nocive o moleste che possono produrre disturbo alle residenze limitrofe in altre aree idonee e interventi di ristrutturazione urbanistica per una migliore fruizione della zona. Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinate ad attività rumorose e/o nocive da rilocalizzare sono solo ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ad avvenuta rilocalizzazione di tali attività esistenti occorrerà procedere ad uno sviluppo di S.U.E. (interessante anche le aree di contorno da perimetrare in sede di S.U.E.) al fine di programmare un coerente sviluppo urbanistico dell'area. Il progetto di S.U.E. dovrà essere di iniziativa pubblica o in subordine di iniziativa privata con il controllo partecipativo della Pubblica Amministrazione che ne verifichi (tramite i propri tecnici) le definizioni normative e gli indirizzi progettuali.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**4. RELAZIONE RELATIVA ALLA NON
ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.**

4.1 INTRODUZIONE

La nozione di governo del territorio, da sempre riferita principalmente agli aspetti urbanistico-edilizi della pianificazione e gestione degli ambiti urbani, extraurbani e dei tessuti edificati, viene oggi associata a tematiche di ben più vasta portata ed articolazione, risultando ormai strettamente collegata ed interconnessa alle materie costituzionali della tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali, della tutela della salute e della valorizzazione dei beni ambientali.

La Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici si ricollega al più generale concetto di sviluppo sostenibile, che può essere interpretato come il giusto atteggiamento ambientale nell'uso delle risorse del pianeta in modo tale da non compromettere le potenzialità future di esso e d'interferire il meno possibile con i cicli biogeochimici della materia. È un concetto che mette in primo ordine il risparmio delle risorse, il riutilizzo ed il riciclaggio al fine di perseguire e consolidare un rapporto equilibrato tra la natura, la sua capacità di rinnovamento e la sua utilizzazione da parte dell'uomo.

Lo sviluppo sostenibile, oltre alla dimensione ambientale, coinvolge anche la sfera sociale ed economica, ponendosi l'obiettivo di perseguire un certo grado di benessere economico, equità e solidarietà sociale.

La V.A.S. costituisce un importante strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente, poiché garantisce che gli effetti dell'attuazione del Piano siano presi in considerazione durante la sua elaborazione e prima dell'adozione dello stesso.

La procedura di V.A.S. ha, quindi, lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte progettuali rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Piano e le possibili sinergie con altri strumenti di Pianificazione sovraordinata e di settore.

Il processo di valutazione deve individuare anche le eventuali alternative proposte nell'elaborazione del Piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite dallo stesso strumento urbanistico.

Inoltre, la V.A.S. deve garantire la partecipazione del pubblico alle scelte urbanistiche.

La V.A.S. è avviata durante la fase preparatoria del Documento di Piano ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso. Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di governo del territorio i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte del Piano;
- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dal Piano, su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

La V.A.S. riguarda il processo di formazione del Piano più che il piano in senso stretto. Si tratta, quindi, di uno strumento di aiuto alla decisione, più che un processo decisionale fine a se stesso da applicare in senso sistematico nella valutazione delle conseguenze ambientali di proposte di pianificazione, ed è finalizzato ad assicurare che queste vengano incluse in modo completo e considerate in modo appropriato, alla pari degli elementi economici e sociali, all'interno dei modelli di sviluppo sostenibile, a partire dalle prime fasi del processo decisionale.

4.2 IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi per la costruzione della Valutazione Ambientale Strategica e del Rapporto Ambientale della Variante al P.R.G.C. di Vigone sono i seguenti:

- Direttiva Europea 2001/42/CE, concernente la *Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente*;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i.;
- D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed interpretative del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152*";
- L.R. 14.12.1998, n. 40, "*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione*";
- Comunicato del P.G.R. 15 dicembre 2000, "*L.R. 12.12.1998, n. 40 - Applicazione dell'art. 20 della L.R. 12.12.1998 n. 40 al processo formativo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica*";

- Circolare P.G.R. del 13 gennaio 2003, n. 1/PET “*Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 recante Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione - Linee guida per l’analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell’art. 20*”;
- D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, “*D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*”;
- D.P.G.R. 16 novembre 2001 n. 16/R, “*Regolamento Regionale recante: Disposizioni in materia di procedimento di valutazione d’incidenza*”.

LA DIRETTIVA EUROPEA

La Direttiva Europea 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, concernente “*la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente naturale*”, detta anche Direttiva V.A.S., entrata in vigore il 21 luglio 2001, si prefigge come obiettivo quello di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione e dell’adozione di Piani e Programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di determinati Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente.

La Direttiva stabilisce che (artt. 2, 4, 5):

- “per “*valutazione ambientale*” si intende l’elaborazione di un rapporto d’impatto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell’iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione (...);”
- “per rapporto ambientale si intende la parte della documentazione del piano o programma (...) in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l’attuazione del piano o programma potrebbe avere sull’ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell’ambito territoriale del piano o programma”;
- “la valutazione ambientale (...) deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano o Programma e anteriormente alla sua adozione”.

La Direttiva prevede apposite consultazioni (art. 6): la proposta di Piano o Programma e il relativo rapporto ambientale devono essere messi a disposizione delle autorità con competenza ambientale, nonché dei settori del pubblico interessati (persone fisiche e le loro associazioni o gruppi) che devono poter esprimere il loro parere. È compito degli stati membri, nel recepimento della Direttiva, definire alcuni aspetti, quali ad esempio le autorità e i settori del pubblico da consultare, le modalità per l’informazione e la consultazione.

Le procedure relative alla V.A.S. devono essere integrate nelle procedure in vigore per l’adozione dei piani e dei programmi, quindi, la V.A.S. non deve creare ulteriori passaggi nei percorsi di approvazione, ma affiancare quelli esistenti al fine di rendere più esplicita e sistematica la trattazione dei temi ambientali.

Per quanto riguarda il monitoraggio del piano, la Direttiva stabilisce all’art. 10 che occorre controllare “*gli effetti ambientali significativi (...) al fine (...) di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive (...) opportune*”. Sempre allo stesso articolo si raccomanda di evitare le duplicazioni di monitoraggio e di utilizzare i meccanismi di controllo eventualmente già esistenti.

LA NORMATIVA NAZIONALE

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita dall’Italia con il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “*Norme in materia ambientale*” che ha dato attuazione alla delega conferita al Governo dalla Legge 308/2004, per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione ambientale. Il 13 febbraio 2008 è entrato in vigore il D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 “*Ulteriori disposizioni correttive ed interpretative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152*”, che ha riscritto totalmente la parte riguardante la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, migliorando la coerenza con le indicazioni della Direttiva Europea.

Tale norma fornisce indicazioni principalmente per la valutazione a livello di Pianificazione statale, rinviando alle norme regionali la regolamentazione del percorso di valutazione per la pianificazione a livello di Enti locali.

Ai sensi dell’art. 7, comma 1, i piani e programmi la cui approvazione compete alle Regioni o agli Enti locali sono sottoposti al percorso di valutazione ambientale secondo le disposizioni delle Leggi Regionali; ad esse è demandata l’indicazione dei criteri con i quali individuare l’Autorità Competente, che ha compiti di tutela, protezione e valorizzazione

ambientale; alle Regioni è altresì demandata la disciplina per l'individuazione degli Enti locali territorialmente interessati, e per l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, oltre che le modalità di partecipazione delle Regioni confinanti.

Il nuovo D.Lgs. all'art. 35 (Disposizioni transitorie e finali) ha stabilito che le Regioni adeguino il proprio ordinamento alle disposizioni del Decreto stesso entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore e che, in mancanza di norme vigenti regionali, trovano diretta applicazione le norme del decreto stesso.

La Regione Piemonte, pur non avendo adeguato la propria legislazione al D.Lgs. 152/06 non è sprovvista di una normativa riguardante la V.A.S., poiché l'art. 20 della L.R. 40/98 ha istituito la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, anticipando, di fatto, sia il D.Lgs. 152/06, sia alcuni contenuti della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE. Per tale motivo fino all'entrata in vigore del comma 2 dell'art. 35 è applicabile l'art. 20 della L.R. 40/98 con le integrazioni e le procedure stabilite dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931.

LA NORMATIVA REGIONALE

➤ **Art. 20 della L.R. 40/98: compatibilità di Piani e Programmi**

Il già citato art. 20 della Legge Regionale 40/98 costituisce un elemento innovativo non solo a livello regionale, ma anche nazionale, in quanto, alla data di approvazione di tale legge, solo poche altre Regioni avevano adottato provvedimenti simili, e anticipa alcuni contenuti della direttiva comunitaria in materia di valutazione di piani e programmi, direttiva che nel '98 era disponibile solo a livello di bozza.

L'art. 20 stabilisce che *"gli strumenti di programmazione (...) che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale (...) sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali, (...) sulla base di analisi di compatibilità ambientale"* (comma 1).

"L'analisi condotta valuta gli effetti, diretti e indiretti, dell'attuazione del piano (...) sull'uomo, la fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, l'aria, il clima, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale, il patrimonio storico, artistico e culturale, e sulle loro reciproche interazioni (...)" (comma 2). Inoltre è specificato che

"l'adozione e l'approvazione dei piani (...) da parte delle autorità preposte, avviene anche alla luce delle informazioni e delle valutazioni" di detta analisi (comma 3). L'analisi quindi non è vista come un elemento secondario e, per così dire, collaterale del piano, ma è l'elemento sostanziale.

La rilevanza di questo aspetto è rafforzata dal successivo comma dove si afferma che *"(...) qualunque soggetto può presentare all'autorità preposta (...) osservazioni in ordine alla compatibilità ambientale (...). Tale autorità assume il provvedimento di competenza tenendo conto anche delle osservazioni pervenute"* (comma 4). Questa importanza non marginale è ribadita dal fatto che *"i piani (...) organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale possono prevedere condizioni di esclusione automatica dalla procedura di V.I.A. di progetti (...) non ricadenti (...) in aree protette (...) nonché criteri per l'autorità competente da utilizzare nella fase di verifica (...). Tali piani (...) possono altresì prevedere di sottoporre alla procedura di V.I.A. tipologie di opere o interventi non incluse (...), in Analisi alla particolare sensibilità ambientale di un territorio (...)"* stabilendo le categorie di opere che possono essere escluse ed incluse (comma 5).

L'allegato F della L.R. 40/98 - *"Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale"*, stabilisce i principali contenuti dell'analisi:

- contenuto del piano e suoi obiettivi nei confronti delle possibili modifiche ambientali;
- caratteristiche ambientali delle aree che possono essere interessate;
- problemi ambientali rilevanti;
- obiettivi di tutela ambientale (comma 1) del piano e modalità per il loro conseguimento;
- prevedibili impatti e valutazione critica delle ricadute positive e negative sull'ambiente;
- le alternative considerate;
- le misure per impedire, ridurre e compensare gli impatti ambientali.

Se si analizza l'art. 20 e l'Allegato F cui fa riferimento, si possono osservare alcuni elementi di rilievo:

- viene sottolineato il carattere di necessità (comma 3) della presenza di un'Analisi di compatibilità ambientale per l'adozione o per l'approvazione di *"strumenti di programmazione e pianificazione, che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale"* e che vanno *"studiati e organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale"* (comma 1);

- si fa riferimento esplicito alla *"coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale"* (comma 1);
- gli oggetti della valutazione sono gli *"effetti diretti e indiretti dell'attuazione del piano"* (comma 2).

L'art. 20 della L.R. 40/98 non prevede un nuovo procedimento amministrativo rispetto a quello urbanistico definito dalla L.R. 56/77. La sua applicazione è stata regolamentata mediante la pubblicazione di due atti normativi:

- 1) Il Comunicato del Presidente della Giunta Regionale del 15 dicembre 2000 *"L.R. 14/12/98, n. 40 - Applicazione dell'art. 20 della L.R. 14/12/98, n. 40 al processo formativo degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica"*;
- 2) La Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 13 gennaio 2003, n. 1/PET *"Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione - Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20"*.

Il Comunicato mette in relazione l'art. 20 con quanto già previsto dalla L.R. 56/77 in quanto *"molti degli elementi richiesti per la valutazione sono già contenuti nei disposti della legge urbanistica regionale"*, si citano ad esempio gli articoli 11 e 12 della L.R. 56/1977 per i piani urbanistici, nonché tutte le indagini geologiche prescritte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e sicurezza degli insediamenti e tutti i vincoli che il piano individua per il rispetto di specifici elementi da tutelare. *"Si tratta di adottare un nuovo linguaggio che permetta di identificare tali elementi rispetto a quanto richiesto dalla L.R. 40/1998, ed un metodo progettuale che consenta una valutazione ex ante da cui scaturiscano le scelte definitive di piano, (...)"*.

Il Comunicato sottolinea quindi il bisogno di:

- esplicitare i contenuti più propriamente di natura ambientale della proposta pianificatoria;
- esplicitare il processo che ha portato alle scelte in tale campo.

Infatti specifica che *"la disciplina prevista dall'art. 20 (...) tende (...) ad approfondire ed a sistematizzare una serie di analisi e valutazioni (...) in modo da esplicitare il processo che ha determinato l'assunzione delle scelte di piano in merito al rapporto con la salvaguardia del territorio e alla compatibilità ambientale di quanto previsto"*.

"Risulta quindi necessario sintetizzare tutti gli elementi indispensabili a supportare le previsioni di piano in un quadro che sia propedeutico alla predisposizione del piano stesso e che sia verificato al momento della sua formazione (...)".

Il Comunicato afferma anche l'importanza della fase di pubblicazione, *"disciplinata per ogni singolo strumento dalla L.R. 56/1977 (...)"* che *"rappresenta il momento istituzionale per garantire il dialogo tra amministrazione proponente il piano e soggetti pubblici o privati, mediante la formulazione di osservazioni che possono essere riferite anche alla compatibilità ambientale"*. Per permettere che i contenuti di tali osservazioni possano incidere già in fase di formazione del piano *"si ritiene che (...) l'amministrazione adottante il piano:*

- *debba esplicitare formalmente, in fase di pubblicazione, la possibilità di inoltrare ad essa stessa, oltre che all'autorità competente per l'approvazione, le eventuali osservazioni sui temi ambientali;*
- *trasmetta all'autorità competente per l'approvazione, con l'inoltro del piano, l'elenco delle osservazioni pervenute in merito alla compatibilità ambientale"*.

La Circolare del P.G.R. - 13 gennaio 2003, n. 1/PET ha portato ulteriore chiarezza sulla questione, specificando che: *"l'analisi di compatibilità ambientale rappresenta (...) uno strumento di analisi e controllo che accompagna l'iter formativo del piano, descrivendo a priori le condizioni ambientali del territorio comunale e valutando successivamente le ricadute sull'ambiente delle previsioni avanzate, (...). Per tali motivi la predisposizione dell'Analisi di compatibilità ambientale dovrà in parte precedere la stesura del Progetto preliminare di piano ed accompagnare il processo di definizione delle scelte in connessione con le indicazioni via via maturate attraverso la stesura delle varie parti della Analisi stessa. L'analisi conclusiva da allegare al Progetto preliminare in pubblicazione dovrà esplicitare le fasi di definizione delle previsioni di piano, permettendo la comprensione dell'iter seguito per la formulazione delle proposte e per la loro valutazione"*.

La Circolare sottolinea anche come non ci si trovi davanti al bisogno di analisi nuove in toto, ma che buona parte delle informazioni e dei contenuti che compongono il rapporto di compatibilità sono già contenute nei disposti della L.R. 56/77. *"Tenuto conto del fatto che le analisi di compatibilità, in gran parte richiamano elementi già presenti nel P.R.G., si tratta di approfondire ed integrare tali analisi, esplicitandole rispetto a quanto richiesto dalla L.R. 40/98 per giungere ad una valutazione che motivi le scelte di piano rispetto ai contenuti dell'articolo 20"*.

➤ **D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931**

La Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n. 12-8931, “D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi” costituisce un atto d'indirizzo e di coordinamento per l'applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/1998 in modo che esso sia coerente con i disposti della Direttiva 2001/42/CE, in attesa dell'emanazione di una nuova norma regionale di recepimento della normativa nazionale.

L'Allegato II è dedicato specificatamente alla Pianificazione urbanistica e stabilisce, a seconda della tipologia di strumento urbanistico, il percorso metodologico e procedurale della Valutazione Ambientale Strategica.

A livello regionale la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931 non ha definito un elenco specifico dei soggetti da coinvolgere nel processo valutativo, ritenendo però che per gli strumenti urbanistici comunali siano da coinvolgere in ogni caso le strutture provinciali competenti in materia ambientale, l'ARPA, l'ASL e gli Enti di gestione delle aree protette presenti nelle aree interessate dal Piano. Ulteriori soggetti sono da coinvolgere nel processo valutativo in rapporto alla tipologia del Piano, al territorio interessato, al tipo di conseguenze ambientali indotte dalle previsioni avanzate ed agli interessi pubblici coinvolti, quali ad esempio le Soprintendenze e il Corpo Forestale dello Stato.

Per quanto concerne il “pubblico interessato” la D.G.R. non ha stabilito un elenco, ha stabilito solamente che “è considerato pubblico interessato il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha interessi al riguardo da far valere (ad esempio organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente o organizzazioni sindacali)”.

4.3 LA NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S. DELLA VARIANTE 2011.1

In merito alla Variante 2011.1 si è valutata non necessaria una specifica Valutazione Ambientale Strategica.

Le ragioni per cui è stata presa questa decisione vertono sostanzialmente su tre punti:

- 1) La variante al P.R.G.C. non produce un aumento del numero di abitanti;

- 2) La variante riguarda essenzialmente la ridefinizione normativa delle aree ZT, alcune correzioni di delimitazioni grafiche nell'ambito delle aree E48.1 ed E48.2 e la ridefinizione degli interventi previsti in alcuni edifici collocati tra Via Baluardi Superiori e Via della Pievania;
- 3) La variante non produce cambiamenti di carattere ambientale, in quanto non si prevedono modifiche dimensionali o posizionali delle aree di Piano nè incrementi di carico urbanistico.

In data 16.06.2011 è stata convocata presso il Comune di Vigone la Conferenza dei Servizi, ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 per definire l'esclusione della Variante Parziale al P.R.G.C. n. 2011.1 dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Alla Conferenza sono stati invitati i seguenti Enti:

- Regione Piemonte - Settore Urbanistica;
- Provincia di Torino - Servizio Urbanistico;
- ASL TO 3 - Pinerolo - S.I.S.P.;
- A.R.P.A. Ambiente;
- Provincia di Torino - Area Sviluppo Sostenibile e Pianificazione Ambientale;
- Provincia di Torino - Settore Valutazione Impatto Ambientale;
- Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategico - Settore Valutazione Piani e Programmi;
- Regione Piemonte - Assessorato Ambiente;
- Regione Piemonte - Direzione Ambiente - Settore Compatibilità Ambientale e Procedura Integrata.

Come espresso dal Verbale della Conferenza dei Servizi, redatto dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Vigone, l'Arch. Silvia Ruata, nel giorno della Conferenza non si è presentato nessuno dei convocati alla seduta, ma nei giorni precedenti sono pervenute presso l'Ufficio Tecnico le due comunicazioni qui di seguito elencate:

- **Parere dell'A.R.P.A. Piemonte, protocollo n. 79642 del 12.08.2011, nel quale si riferisce che “[...] la Variante Parziale in oggetto non debba essere assoggettata alle successive fasi di Valutazione Ambientale previste dal D.**

Lgs. 152/2006 e s.m.i. [...]” inserendo nel contempo alcuni aspetti da approfondire nelle successive fasi inerenti “Suolo e sottosuolo”, “Infrastrutture”, “Energia”, “Inquinamento luinoso” e “Norme di Attuazione”;

- ***Parere della Provincia di Torino - Servizio Valutazione Impatto Ambientale, protocollo n. 762949/2011/LB6 del 14.09.2011, nel quale fatta una premessa riassuntiva sui contenuti della Variante Parziale e specificato che le eventuali osservazioni provinciali in merito alla compatibilità con il PTC saranno oggetto di eventuale successivo provvedimento del Servizio Urbanistica Provinciale ritiene che “[...] la Variante in oggetto non produca effetti significativi all’ambiente e pertanto non debba essere assoggettata alle successive fasi di Valutazione Ambientale previste dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. [...]”.***

Il Responsabile del Procedimento Arch. Ruata ha preso quindi atto che la documentazione pervenuta confermava quanto già deliberato dal Comune di Vigone nella delibera di Adozione del Consiglio Comunale n. 26/2011 ovvero che la VARIANTE PARZIALE N. 2011.1 È ESCLUSA DAL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

5. CONSIDERAZIONI FINALI

5.1 IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Per quel che riguarda il Piano di Zonizzazione Acustica, gli interventi previsti con la Variante 2011.1 non andranno a modificare aspetti inerenti le questioni acustiche: non vengono modificate le destinazioni d'uso della aree nè il carico organistico previsto dal P.R.G.C.. Non risulta quindi necessario in questa fase elaborare una modifica del Piano di Zonizzazione Acustica.

5.2 LA CARTA DI SINTESI IDROGEOLOGICA

Per quel che riguarda la Carta di Sintesi Idrogeologica, gli interventi previsti con la Variante 2011.1 non prevedono alcun aumento di carico antropico nè modifiche strutturali. Non risulta quindi necessario elaborare una modifica della Carta di Sintesi Idrogeologica.

5.3 IL PROGETTO DEFINITIVO

Il Progetto Definitivo non va a modificare gli aspetti cartografici definiti nel Progetto Preliminare, ma va ad approfondire esclusivamente gli aspetti normativi in seguito alle richieste pervenute dall'A.R.P.A e dalla Provincia esplicitamente descritte nell'Elaborato OS. "Testo delle osservazioni e delle proposte pervenute sul Progetto Preliminare ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i. e controdeduzioni del Consiglio Comunale" oggetto di Delibera di Approvazione.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**6. ALLEGATO DOCUMENTALE:
TABELLE DI SINTESI MODIFICATE CON LA
PRESENTE VARIANTE 2011.1**

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**6. ALLEGATO DOCUMENTALE:
TABELLE DI SINTESI MODIFICATE CON LA
PRESENTE VARIANTE 2011.1**

AREE NORMATIVE "R"

AREE "R"											
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE									
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8(1)	R9	R10
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1 IUT (mq/mq)	0,275	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,275	0,275
	2										
	3 IUF (mq/mq)										
	4										
	5 IF (mc/mq)										
	6 RC (mq/mq)	0,350	0,450	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,450	0,500
	7 Svil. H (m)	9,00	9,00	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	9,00	9,00
	8 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9 IUF (mq/mq)	0,303	0,242	0,303	0,242	0,242	0,242	0,242	0,242	0,303	0,303
	10										
	11 IF (mc/mq)										
	12 RC (mq/mq)	0,350	0,450	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,450	0,500
	13 Svil. H (m)	9,00	9,00	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	9,00	9,00
	14 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15 ST (mq)	1524,91	3720,07	2817,73	15671,95	400,71	16338,41	569,95	5902,98	4025,41	901,81
	16 SF (mq)										
	17 SFL (mq)										
	18 Ab. Esist.										
	19 Ab. Prev.	8	16	12	69	2	72	3	26	22	5

(1) La dismissione della viabilità interna all'area R8 comporta la possibilità di utilizzo degli indici di fabbricabilità connessi con la superficie stradale da dismettere e/o dismessa.

AREE "R"												
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE										
		R12	R13	R14	R15	R16	R17	R19	R20	R21	R22(*)	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)	0,275	0,275	0,275	0,275	0,275	0,275	0,220	0,225	0,225	0,175
	2											
	3	IUF (mq/mq)										
	4											
	5	IF (mc/mq)										
	6	RC (mq/mq)	0,50	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,35	0,35	0,40
	7	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,325	0,303	0,303	0,303	0,303	0,303	0,242	0,248	0,248	0,193
	10											
	11	IF (mc/mq)										
	12	RC (mq/mq)	0,400	0,450	0,450	0,450	0,450	0,450	0,450	0,350	0,350	0,400
	13	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	18965,70	2547,35	6808,61	11701,92	2523,47	6962,01	8816,31	5175,46	8110,92	1967,88
	16	SF (mq)										
	17	SFL (mq)										
	18	Ab. Esist.										
	19	Ab. Prev.	104	14	37	64	14	38	39	23	36	7

(*) E' consentita sull'area R22 la ristrutturazione di tutti i volumi esistenti qualora la ristrutturazione sia effettuata nell'ambito dei volumi attualmente esistenti per ciò che riguarda il fabbricato di più antica fattura: mulino e abitazioni. E' consentita la ristrutturazione dell'intero volume esistente esclusivamente qualora ciò avvenga senza redistribuzione-demolizione-ricostruzione cioè si svolga all'interno dei volumi già esistenti. Qualora si voglia ricorrere alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area R22 è consentita la redistribuzione nell'adiacente area C12a della sola superficie calpestabile documentata come esistente. Nell'area C12a, oltre alla superficie eventualmente trasferita dall'area R22 sarà anche consentito edificare la superficie del silo di più recente costruzione che ovviamente dovrà essere demolito.

AREE "R"														
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE										TOTALE		
		R23a	R23b	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31		R32(2)	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1 IUT (mq/mq)	0,175	0,175	0,175	0,175	0,175	0,175	0,175	0,225	0,225	0,175	0,3		
	2													
	3 IUF (mq/mq)													
	4													
	5 IF (mc/mq)													
	6 RC (mq/mq)	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,50	
	7 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	10,50	
	8 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9 IUF (mq/mq)	0,193	0,193	0,193	0,193	0,193	0,193	0,193	0,248	0,248	0,193	0,350		
	10													
	11 IF (mc/mq)													
	12 RC (mq/mq)	0,450	0,450	0,450	0,450	0,450	0,450	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,500	
	13 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	10,50	
	14 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
C DATI DI PROGETTO	15 ST (mq)	6750,04	661,57	4940,21	1048,33	5456,75	7625,49	1898,54	5985,89	2001,17	1001,37	679,5165	162840,86	
	16 SF (mq)													
	17 SFL (mq)													
	18 Ab. Esist.													
	19 Ab. Prev.	24	2	17	4	19	27	7	27	9	4	4	756	

(2) Gli interventi edilizi nell'area R32 sono subordinati ad uno strumento urbanistico edilizio e ad un atto unilaterale di impegno per la dismissione dell'area a servizi S33.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**6. ALLEGATO DOCUMENTALE:
TABELLE DI SINTESI MODIFICATE CON LA
PRESENTE VARIANTE 2011.1**

AREE NORMATIVE "E"

AREE "E" (2)													
PARAMETRI URBANISTICI			NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE										
			E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)											
	2												
	3	IUF (mq/mq)	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,225	0,225
	4												
	5	IF (mc/mq)											
	6	RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330
	7	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,225	0,225
	10												
	11	IF (mc/mq)											
	12	RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330
	13	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)											
	16	SF (mq)	11332,48	2320,60	6562,06	3099,61	6652,10	5948,60	2559,25	7667,44	2358,92	7252,58	2726,17
	17	SFL (mq)											
	18	Ab. Esist.											
	19	Ab. Prev.	79	16	46	22	47	42	18	54	17	33	12

AREE "E" (2)												
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE										
		E12	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20	E21	E22
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1 IUT (mq/mq)											
	2											
	3 IUF (mq/mq)	0,225	0,225	0,350	0,350	0,350	0,325	0,325	0,350	0,350	0,350	0,350
	4											
	5 IF (mc/mq)											
	6 RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,400	0,400	0,330	0,330	0,330	0,330
	7 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	11,50	11,50	9,00	9,00	9,00	9,00
	8 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9 IUF (mq/mq)	0,225	0,225	0,350	0,350	0,350	0,325	0,325	0,350	0,350	0,350	0,350
	10											
	11 IF (mc/mq)											
	12 RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,400	0,400	0,330	0,330	0,330	0,330
	13 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	11,50	11,50	9,00	9,00	9,00	9,00
	14 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15 ST (mq)											
	16 SF (mq)	7940,26	9219,54	4470,15	22776,08	2219,38	13437,98	1833,35	7382,83	7453,93	10713,19	7626,82
	17 SFL (mq)											
	18 Ab. Esist.											
	19 Ab. Prev.	36	41	31	159	16	87	12	52	52	75	53

AREE "E" (2)													
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE											
		E23	E24	E25	E26	E27	E28	E29	E30	E31	E32	E33	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)											
	2												
	3	IUF (mq/mq)	0,350	0,350	0,350	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,300
	4												
	5	IF (mc/mq)											
	6	RC (mq/mq)	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
	7	Svil. H (m)	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	9,00	9,00
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,350	0,350	0,350	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,300
	10												
	11	IF (mc/mq)											
	12	RC (mq/mq)	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
	13	Svil. H (m)	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	9,00	9,00
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)											
	16	SF (mq)	397,79	621,06	1220,39	1480,83	1310,06	1035,99	8723,48	2236,28	991,03	1933,79	3834,82
	17	SFL (mq)											
	18	Ab. Esist.											
	19	Ab. Prev.	3	4	9	10	9	7	57	15	6	13	23

AREE "E" (2)														
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE												
		E34	E35a	E35b	E36	E37	E38	E39	E40	E41	E42	E43	E44	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)												
	2													
	3	IUF (mq/mq)	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,220	0,220
	4													
	5	IF (mc/mq)												
	6	RC (mq/mq)	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,300	0,300
	7	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,220	0,220
	10													
	11	IF (mc/mq)												
	12	RC (mq/mq)	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,300	0,300
	13	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)												
	16	SF (mq)	3676,37	2284,41	2131,02	1048,33	1576,34	3281,26	3967,23	1587,27	12845,02	4084,71	731,38	5293,91
	17	SFL (mq)												
	18	Ab. Esist.												
	19	Ab. Prev.	22	14	13	6	9	20	24	10	77	25	3	23

AREE "E" (2)														
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE												
		E45	E46	E47	E48.1	E48.2	E49	E50	E51	E52	E53	E54	E55	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)												
	2													
	3	IUF (mq/mq)	0,220	0,220	0,175	0,175	0,175	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225
	4													
	5	IF (mc/mq)												
	6	RC (mq/mq)	0,300	0,300	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330
	7	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,220	0,220	0,175	0,175	0,175	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	
	10													
	11	IF (mc/mq)												
	12	RC (mq/mq)	0,300	0,300	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	
	13	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)												
	16	SF (mq)	4687,93	21512,40	3023,51	937,72	1130,69	3155,54	183,95	1737,99	1165,14	1516,98	840,43	1180,20
	17	SFL (mq)												
	18	Ab. Esist.												
	19	Ab. Prev.	21	95	11	3	4	14	1	8	5	7	4	5

AREE "E" (2)													
PARAMETRI URBANISTICI			NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE										
			E56	E57	E58	E59(1)	E60	E61	E62	E63	E64	E65	E66
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)											
	2												
	3	IUF (mq/mq)	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,175	0,175	0,175	0,225	0,225	0,175
	4												
	5	IF (mc/mq)											
	6	RC (mq/mq)	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330
	7	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,175	0,175	0,175	0,225	0,225	0,175
	10												
	11	IF (mc/mq)											
	12	RC (mq/mq)	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330
	13	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)											
	16	SF (mq)	2581,42	4436,01	3086,48	4740,24	4353,60	1302,07	1818,53	4504,80	11140,79	5360,51	1683,21
	17	SFL (mq)											
	18	Ab. Esist.											
	19	Ab. Prev.	11	20	14	21	19	5	6	16	50	24	6

(1) Sulla quota di terreno che dovrà essere obbligatoriamente dismessa per la costruzione della nuova viabilità viene individuato convenzionalmente un indice IUT pari a 0,50 mq/mq.

AREE "E" (2)											
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE									
		E67	E68	E69	E70	E71	E72	E73	E74	E75	E76
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1 IUT (mq/mq)										
	2										
	3 IUF (mq/mq)	0,175	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,200	0,225	0,200	0,200
	4										
	5 IF (mc/mq)										
	6 RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,250	0,330	0,250	0,250
	7 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	8 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9 IUF (mq/mq)	0,175	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,200	0,225	0,200	0,200
	10										
	11 IF (mc/mq)										
	12 RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,330	0,250	0,330	0,250	0,250
	13 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	14 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15 ST (mq)										
	16 SF (mq)	3210,36	4718,32	932,84	2537,06	2080,71	569,24	1119,09	7650,03	5959,21	666,77
	17 SFL (mq)										
	18 Ab. Esist.										
	19 Ab. Prev.	11	21	4	11	9	3	4	34	24	3

AREE "E" (2)																	
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE														TOTALE	
		E78	E79	E80.1	E80.2	E80.3	E81	E82	E83	E84	E85	E86	E87	E88	E89		
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)															
	2																
	3	IUF (mq/mq)	0,225	0,225	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	
	4																
	5	IF (mc/mq)															
	6	RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	
	7	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,225	0,225	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	
	10																
	11	IF (mc/mq)															
	12	RC (mq/mq)	0,330	0,330	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	
	13	Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)															
	16	SF (mq)	2750,06	4792,93	1545,68	594,53	1811,02	2309,27	23642,28	986,91	1481,82	988,4	4758,29	5744,10	6764,85	1482,32	395022,27
	17	SFL (mq)															
	18	Ab. Esist.															
	19	Ab. Prev.	12	22	6	2	7	9	95	4	6	4	19	23	27	6	2135

(2) Rispetto agli interventi previsti, relativamente ed eventuali demolizioni, si precisa che per ciò che riguarda la produzione e/o l'apporto di terre e rocce da scavo in fase di cantiere, le modifiche che l'entrata in vigore del D.Lgs. 4/2008 ha comportato rispetto all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e smi. In particolare, il comma 1, prevede che le terre e rocce da scavo, ottenute quali sottoprodotti, possano essere utilizzati per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilavati purchè:

- siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o di interventi preventivamente individuati e definiti;
- l'utilizzo integrale della parte destinata al riutilizzo sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non è contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonchè la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'art. 183, comma 1, lettera p).

Si ritiene che le precisazioni delle N.T.A., in merito alla tematica "Terre e rocce da scavo", possano contribuire ad ottenere il raggiungimento di adeguati livelli di compatibilità ambientale degli interventi. Le N.T.A. prescrivono la necessità che venga presentato un "Piano di gestione delle terre e rocce da scavo", da approvare dal Comune di Vigone, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, al fine della verifica dei disposti dell'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs. 152/2006 e smi.; si ritiene tale indicazione della massima importanza in quanto si ricorda che qualora non fossero interamente rispettate le condizioni del suddetto articolo, le terre e rocce da scavo dovranno essere sottoposta alle disposizioni in materia di rifiuti, di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**6. ALLEGATO DOCUMENTALE:
TABELLE DI SINTESI MODIFICATE CON LA
PRESENTE VARIANTE 2011.1**

AREE NORMATIVE "ZT"

AREE "ZT" (1) (4) (10)													
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE										TOTALE	
		ZT1 (2)(7)(9)	ZT2	ZT3 (8)(9)	ZT4	ZT5	ZT6	ZT7	ZT8 (3)	ZT9	ZT10		
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)	0,200	0,200	0,200	0,250	0,250	0,200	0,200	0,200	0,230	0,150	
	2	% dismissione(4)	37%	37%	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	65%	
	3	IUF (mq/mq)	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,65	
	4												
	5	IF (mc/mq)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,95	
	6	RC (mq/mq)	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,600	0,600	0,600	
	7	Svil. H (m)	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
	8	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,220	0,220	0,220	0,275	0,275	0,220	0,220	0,220	0,198	0,165	
	10												
	11	IF (mc/mq)											
	12	RC (mq/mq)	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,600	0,600	0,500	
	13	Svil. H (m)	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
	14	Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	39741,00	9595,00	23635,00	5180,00	8095,00	44468,00	21420,00	15547,00	1897,00	22589,00	192167,00
	16	SF (mq)											
	17	SFL (mq)											
	18	Ab. Esist.	(5)										(6)
	19	Ab. Prev.	159	38	95	26	40	178	85	62	9	68	760

(1) - L'attuazione delle aree ZT è subordinata a S.U.E. di iniziativa pubblica e/o privata ~~l'iniziativa pubblica è prescritta per le aree ZT1-ZT3-ZT6-ZT7,~~ o a **Permesso di Costruire**

Convenzionato (ex art. 49 p.5, L.R. 56/77): le previsioni progettuali del S.U.E. dovranno indicare le sagome dei volumi edificabili per precisare le volumetrie di utilizzazione finale. Tali sagome dovranno essere individuate sia planimetricamente che in elevazione, in modo tale da consentire un armonico sviluppo della nuova edificazione nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi individuati nelle tabelle di sintesi, con la possibilità di una maggiorazione volumetrica del comparto derivante dai trasferimenti delle volumetrie delle aree S nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) che risulta essere il parametro di controllo delle massime volumetrie realizzabili. L'indice di Utilizzazione Territoriale (IUT) rimane comunque il parametro dimensionale per definire la capacità edificatoria.

- Le aree di atterraggio delle volumetrie attribuite alle aree S, SR ed SC potranno essere individuate nell'ambito dei S.U.E. secondo le precisazioni della Pubblica Amministrazione in sede di approvazione del S.U.E. stesso, con le condizioni che non vengano ulteriormente modificate le indicazioni delle tabelle di riferimento in cui sono individuati i parametri guida di riferimento e verifica finale della consistenza massima raggiungibile sulla porzione del lotto edificabile: questo al fine di evitare eccessive concentrazioni volumetriche a seguito del trasferimento operato.

L'Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT) viene applicato a tutta l'area delimitata dal P.R.G.C., ivi compreso le superfici destinate a viabilità in progetto o esistente (in questo caso la capacità edificatoria competerà al Comune che potrà monetizzarla nel conteggio degli oneri a carico dei soggetti attuatori). Le aree di atterraggio relativamente alle capacità edificatorie delle aree S, SC ed SR sono costituite dalle aree ZT indistintamente con le sole eccezioni qui di seguito riportate:

a) l'area ZT10 è considerata area di atterraggio solo relativamente alle capacità edificatorie della specifica SZT10, con esclusione di possibilità di recepimento di atterraggio da altre aree S;

b) l'area S13b riverserà la sua potenzialità edificatoria nell'area C14 e nell'ambito dell'intervento edilizio la S13b potrà essere modificata planimetricamente senza che tale modifica costituisca variante al P.R.G.C.;

c) l'area SZT1.1 riverserà la sua capacità edificatoria nell'ambito complessivo delle ZT1.1 - ZT1.2 - ZT1.3 e ZT1.4.

- Lo sviluppo del S.U.E. dovrà contenere convenzioni edilizio-urbanistiche con le indicazioni impartite dal C.C. in merito a tali aree, e tenendo conto delle precise esigenze della collettività. In sede di normativa tecnica di S.U.E. e di convenzionamento urbanistico verranno definite le quote di dismissione e/o acquisizione a servizi di quelle aree (indicate nella tabella di sintesi dei servizi) con potenzialità edificatoria (perequazione urbanistica) e la relativa quota di utilizzazione volumetrica.

Nel S.U.E. verranno definite le sagome edilizie degli edifici e le maggiorazioni volumetriche derivanti dalla perequazione urbanistica: tali maggiorazioni volumetriche potranno essere concentrate in edifici a se stanti e indipendenti ovvero spalmate su edifici di maggiori dimensioni volumetriche, ma comunque in modo tale da non alterare in maniera impattante le caratteristiche urbanistico-edilizie delle aree di intervento.

N.B. : il trasferimento delle capacità edificatorie dalle aree S, SC e SR alle aree di atterraggio è ammissibile secondo quanto sopra precisato e comunque nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione Fondiario (IUF) indicato nella tabella di sintesi come parametro di controllo al risultato architettonico e formale conclusivo. L'eventuale rinuncia da parte dei soggetti attuatori a quote volumetriche atterrabili (e non utilizzate) saranno monetizzate dal Comune sulla base della Delibera di Valutazione del Valore delle aree e scomputate dall'importo degli oneri di urbanizzazione da versarsi al Comune.

(2) Lo sviluppo dell'area ZT1 potrà essere esteso alla limitrofa area S31 applicando alla stessa gli stessi parametri di utilizzazione territoriale e fondiaria dell'area ZT1, senza che ciò costituisca variante al PRGC.

(3) Le previsioni di piano sono indirizzate verso la graduale rilocalizzazione dell'attività produttiva ivi esistente, definita mediante convenzionamento con il comune di Vigone, valutando la possibilità di rilocalizzare l'attività stessa nella zona EPS su via Villafranca anche in ambito agricolo, trattandosi di attività di trasformazione ed immagazzinamento di prodotti agricoli (mais), senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.. Nella convenzione dovranno essere valutati attentamente sia gli aspetti edilizi del nuovo insediamento sia gli impatti derivanti dalla trasformazione dell'area, evidenziando il miglioramento ambientale conseguente alla rilocalizzazione, con l'evidenziazione delle misure di mitigazione adottate.

(4) La percentuale di aree da dismettere a o monetizzare per servizi potrà essere rimodulata in sede di stesura dello Strumento Urbanistico esecutivo o di **atto unilaterale di impegno** ed in funzione delle esigenze della P.A. , fatte salve le quote ex art. 21, L.R. 56/77.

(5) Corretto da 189 a 159 abitanti in sede di modifiche ex officio con D.G.R. n.18-1203 del 17 dicembre 2010.

(6) Corretto da 789 a 760 abitanti in sede di modifiche ex officio con D.G.R. n.18-1203 del 17 dicembre 2010.

(7) ZT1.1

Si prevede la suddivisione dell'area in cinque lotti in cui verranno realizzate rispettivamente di cinque villette bifamigliari o villette singole.

L'operatore dovrà dismettere la quota di aree per urbanizzazione secondaria di competenza a Sud dell'area ZT1.1, inoltre dovrà impegnarsi alla realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità a Nord dell'area per il tratto A-B, come individuato nella scheda normativa di sintesi. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda la necessità (nell'ambito della verifica degli oneri di urbanizzazione) si procederà al potenziamento del parcheggio comunale attualmente posto nell'area S9, con il prolungamento dello stesso sui mappali 63 e 111 posti ad Ovest dell'attuale parcheggio (S9).

ZT1.2

Si prevede la possibilità di realizzare sul lotto di ponente tre villette unifamigliari o bifamigliari, mentre sul lotto di levante due villette unifamigliari o bifamigliari, a condizione che rispettino un'altezza massima di due piani fuori terra.

L'operatore dovrà dismettere la quota di competenza per le opere di urbanizzazione secondaria nei mappali 63 e 111 individuati nell'area verde S-ZT1.1. Inoltre, per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria, si impegnerà alla realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità di Piano prevista nella zona centrale dell'area ZT1.2 con proseguimento sino a Via San Francesco e per il tratto B-C, come individuato nella scheda normativa di sintesi.

ZT1.3

Si prevede la creazione di due lotti edificabili con la possibilità di realizzare sul lotto di ponente una villetta unifamigliare o bifamigliare, mentre sul lotto di levante una villetta unifamigliare o bifamigliare, a condizione che rispettino un'altezza massima di due piani fuori terra. È inoltre previsto l'inserimento di un'area destinata a verde e a parcheggio, S-ZT1.1, tra i due lotti. Tale superficie di nuova previsione non costituisce ampliamento dell'area S-ZT1.1 in quanto la primitiva stessa area S-ZT1.1 posta a Ovest ai bordi della ferrovia risulta ridotta (con la presente Variante) dell'identica superficie posta a servizio dell'area ZT1.3. Tale modificazione non ha rilevanza dal punto di vista dimensionale del Piano.

In particolare l'operatore titolare del mappale 266 provvederà alla dismissione e conseguente sistemazione a parcheggi, o secondo la necessità della Pubblica Amministrazione, della parte dell'area normativa S35 costituita dal mappale 176.

Mentre l'operatore titolare dei mappali 121, 122, 60 parte, provvederà alla dismissione e conseguente sistemazione a parcheggi, o secondo la necessità della Pubblica Amministrazione, della parte dell'area S-ZT1.1 creata fra i due nuovi lotti. L'eventuale quantità di competenza da dismettere per le aree di urbanizzazione secondaria sarà effettuata nella parte Sud del mappale 111 afferente alla S-ZT1.1.

La viabilità con i relativi sottoservizi (fognatura, luce, gas, telefono, etc...), compresa fra il tratto C-D sarà eseguita congiuntamente dagli operatori proprietari dei mappali 121, 122, 60 parte, e 266, in proporzione alle edificabilità.

Sarà necessario predisporre un Permesso di Costruire Convenzionato comune ai due operatori al fine di realizzare le opere di urbanizzazione e in seguito edificare le due costruzioni indipendenti.

ZT1.4

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato all'approvazione di un S.U.E. (di iniziativa pubblica o privata) che individui l'accessibilità ai lotti edificabili, la dismissione di aree per i servizi all'interno dell'ambito o per le quote non reperibili nell'ambito dell'area S-ZT1.1.

(8) ZT3

Nell'ambito dell'area ZT3 viene individuata una modificazione viaria al fine di consentire una migliore utilizzazione degli spazi edificabili, prevedendo la dismissione di aree per parcheggi e di aree per l'ampliamento della limitrofa scuola comunale.

Gli operatori potranno procedere all'edificazione dell'area mediante predisposizione di idoneo Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero, qualora lo ritengano necessario, di uno strumento urbanistico esecutivo che rispetti le indicazioni della scheda normativa di sintesi eventualmente apportando migliorie per la realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione primaria e secondaria.

ZT3.1

La scheda normativa prevede la possibilità di procedere all'edificazione in tale ambito mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno dal parte dell'operatore per la realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità a Sud del lotto (con il relativo verde di arredo al bordo del Canale Ronco) che consenta l'accessibilità all'area desinata a parcheggi prevista nella zona orientale della ZT3.

ZT3.2

Vale per lo specifico quanto previsto per il subambito ZT3.1: la scheda normativa prevede la possibilità di procedere all'edificazione in tale ambito mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno dal parte dell'operatore per la realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità a Sud del lotto (con il relativo verde di arredo al bordo del Canale Ronco) che consenta l'accessibilità di questa viabilità con la viabilità prevista all'interno del suambito ZT3.3.

ZT3.3

Vale per lo specifico quanto previsto per il subambito ZT3.1 e ZT3.2: la scheda normativa prevede la possibilità di procedere all'edificazione in tale ambito mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno dal parte dell'operatore per la realizzazione del sedime stradale e dei relativi sottoservizi della viabilità all'interno del lotto (con il relativo verde di arredo al bordo del Canale Ronco e la dismissione dell'area a verde e parcheggi a servizio dell'edificazione residenziale ammessa, precisando all'interno del progetto planivolumetrico allegato alla richiesta del titolo abilitativo all'edificazione le relative precisazioni dimensionali e di inserimento ambientale) che consenta l'accessibilità di questa viabilità con la viabilità limitrofa.

(9) Nella progettazione dei lotti dovranno essere valutate soluzioni planimetriche e distributive che tengano conto dell'impatto acustico e visivo; dovrà essere verificato il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei ricettori sensibili, da ottenersi anche attraverso il ricorso a misure mitigative eventualmente necessarie.

- Rispetto alle aree edificabili ZT1 si precisa che, a livello normativo, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTC2) raccomanda di perseguire criteri di complementarietà ed integrazione, fisici, morfologici e funzionali con l'esistente. Si chiede pertanto di programmare i nuovi insediamenti come complementari all'urbanizzato esistente, dovranno quindi misurarsi su di esso, sui suoi bisogni effettivi, sulla sua conformazione, in modo da ricucire e completare le aree edificabili agli insediamenti esistenti, con interventi edilizi di adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, con strutture volte ai principi di efficienza energetica e del risparmio delle acque e delle risorse non rinnovabili, di contenimento delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi.

- Si evidenzia che le aree ZT3, interessano suoli ricadenti nella II classe di capacità d'uso (cartografia IPLA scala 1:50000); tali aree comprendono suoli di buona e media fertilità con più limitato valore agronomico che, di norma, gli strumenti di pianificazione locale e le loro varianti debbono destinare ad attività agricole ex art. 25 L.R. 56/77. Viene prescritto pertanto di porre particolare attenzione ad azioni per limitare l'impermeabilizzazione delle superfici, garantendo quindi una maggiore permeabilità dell'area, volte non solo al contenimento di sfruttamento della risorsa suolo, ma anche riutilizzo della stessa, attraverso l'utilizzo di asfalti drenanti, vasche di raccolta della acque meteoriche e previsione di sistemi idraulici volti al contenimento del consumo idrico. in riferimento alle misure di mitigazione/compensazione, si evidenzia che tali interventi dovranno compensare, dal punto di vista ambientale, gli aspetti negativi indotti dalle trasformazioni urbanistiche di PRGC. Le compensazioni dovranno da un punto di vista quantitativo bilanciare la perdita di un'area agricola.

- Gli interventi previsti comportano un incremento rispetto allo stato di fatto degli scarichi fognari; viene richiesto di valutare la compatibilità con le caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti di approvvigionamento idrico ed energetico, con quelli di smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi e di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi attualmente presenti nel territorio comunale. Tali interventi dovranno essere in ogni caso subordinati: - ad una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche, in particolare dei collettori fognari, della rete dell'aquedotto e della rete viabilistica locale; - in ogni caso dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori. In linea generale, per le fonti di approvvigionamento devono essere indicati gli obiettivi e le relative azioni al fine di valutare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione dei fabbisogni idrici (utilizzo di acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc.). Per mantenere sostenibile la gestione della rete idrica, per i nuovi interventi viene prescritta la separazione delle reti per la fornitura idrica e per la depurazione.

- Si fa presente che, dagli studi idrogeologici connessi al PRGC, risulta che la soggiacenza della falda acquifera di tutti gli interventi è molto bassa (0-3 metri circa dal piano di campagna): dovrà pertanto essere attentamente valutata la progettazione edilizia coerente alla situazione idrologica esistente.

(10) Relativamente all'attuazione del PRGC per le aree normative ZT si richiede che in sede di progettazione esecutiva vengano effettuati approfondimenti in merito ai seguenti aspetti, al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale e ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale:

- Suolo e sottosuolo: per le aree destinate a parcheggio in superficie, sono richiesti approfondimenti in merito al contenimento della superficie impermeabilizzata, per meglio dettagliare le alternative più ecocompatibili da adottarsi (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà foto catalitiche, ecc.). Si ribadisce che nelle fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione al fine di contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a carico delle matrici idriche ambientali dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.

- Infrastrutture: si ribadisce la necessità che gli interventi a carico delle aree ZT1 e ZT3 siano compiuti previa realizzazione delle infrastrutture fognarie laddove esse siano assenti e nel contempo deve essere verificata la piena compatibilità operativa dell'impianto di trattamento delle acque reflue con i nuovi carichi antropici indotti dagli stessi.

- Energia: il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR 351-3642 del 03.02.04), inserisce tra le azioni prioritarie da attivare ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 23 del 07.10.02 la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate tra gli altri, al comparto della resistenza civile oltre allo sviluppo del teleriscaldamento e all'integrazione del Regolamento Edilizio. Altri aspetti di carattere generale che debbono essere tenuti in considerazione sono qui riportati: - impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale; - utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni. Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna e interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne; - valutazione della possibilità di impiego di impianti solartermici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati. Infine si invitano i progettisti a tenere in considerazione le problematiche potenziali che l'edificio può ingenerare a carico dell'avifauna locale e migratoria (trasparenze, riflessi, ecc.) e ad adottare soluzioni che limitino o riducano al minimo i disagi sin dalla fase progettuale.

- Inquinamento luminoso: particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dal nuovo insediamento, dall'illuminazione delle aree residenziali e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna.

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**6. ALLEGATO DOCUMENTALE:
TABELLE DI SINTESI MODIFICATE CON LA
PRESENTE VARIANTE 2011.1**

AREE NORMATIVE "IE"

AREE "IE"												
PARAMETRI URBANISTICI			NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE									
			IE1(2)^	IE2(1)(2)*	IE3^	IE4^	IE5^	IE6^	IE8^	IE9(4)(3)^	IE10*	IE13*
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)	0,200	0,200	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
	2											
	3	IUF (mq/mq)	0,750	0,700	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,700	0,700
	4											
	5	IF (mc/mq)										
	6	RC (mq/mq)	0,600	0,600	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,550	0,550
	7	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	8	Piani f.t.										
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,200	0,200	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
	10											
	11	IF (mc/mq)										
	12	RC (mq/mq)	0,600	0,600	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,550	0,550
	13	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	14	Piani f.t.										
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	5212,11	11972,88	948,02	1379,95	12022,34	255,20	1999,63	4316,69	3658,70	4877,28
	16	SF (mq)										
	17	SFL (mq)										
	18	Ab. Esist.										
	19	Ab. Prev.										
<p>(1) Nell'area IE2 di P.R.G.C. ogni attività edilizia o di cambio di destinazione d'uso è subordinata alla predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo o di un atto unilaterale d'impengo (con Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 49 comma 5° della L.R. 56/77) che preveda comunque una dismissione di aree e la sistemazione a viale alberato del bordo strada prospiciente l'area. E' ammessa la destinazione commerciale per attività di commercio all'ingrosso e al minuto con l'esclusione degli articoli storicamente individuati nelle ex tabelle merceologiche prettamente alimentari di cui al D.M. 375/1988. Tale vincolo sarà oggetto di maggiore definizione in ambito di S.U.E. o dell'atto unilaterale di impegno che dovrà essere coerente col Piano di adeguamento del Comune.</p> <p>(2) Nell'ambito dell'area normativa IE1 occorre far riferimento alla specifica normativa n18 e n49 definente gli interventi di riassetto territoriale per le aree ricadenti nelle classi 3b e di cui all'art.85.7</p> <p>(3) nell'area IE7, senza variazione dei parametri urbanistici e del volume, tenendo conto della tipologia costruttiva tipicamente residenziale è ammessa anche la destinazione residenziale, previa Concessione Convenzionata ai sensi del 5° comma dell'articolo 49 della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i., che preveda l'impegno di realizzare la parte di viabilità di P.R.G.C., prevista dal piano stesso eventualmente a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p> <p>(4) (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.</p> <p>^ Aree a destinazione prevalentemente commerciale-artigianale, cioè superiore al 70% della superficie totale.</p> <p>* Aree a destinazione prevalentemente produttiva-artigianale, cioè superiore al 70% della superficie totale.</p>												

AREE "IE"												
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE										
		IE14(3)(4)*	IE15*	IE16*	IE17(5)(6)^	IE18(4)(5)^	IE20^	IE21*	IE22*	IE23(5)*	IE24(5)(7)*	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)	0,300	0,220	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	3,000
	2											
	3	IUF (mq/mq)	0,700	0,600	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,700
	4											
	5	IF (mc/mq)										
	6	RC (mq/mq)	0,55	0,45	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,70
	7	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	8	Piani f.t.										
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,300	0,220	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	3,000
	10											
	11	IF (mc/mq)										
	12	RC (mq/mq)	0,550	0,450	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,700
	13	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	14	Piani f.t.										
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	32606,40	2875,22	1585,18	2679,47	446,59	21247,12	9114,745	12731,09	45034,38	10347,70
	16	SF (mq)										
	17	SFL (mq)										
	18	Ab. Esist.										
	19	Ab. Prev.										

(3) (4) Nell'ambito dell'area normativa IE14 la concessione edilizia è subordinata alla preventiva predisposizione di tre Strumenti Urbanistici Esecutivi specifici per settori di proprietà. Nell'interno di queste sub-aree lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione e/o monetizzazione di aree di urbanizzazione ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 in modo tale che sia fatto carico a ogni proprietario la specifica dismissione della quota relativa ad ogni specifico S.U.E. dell'area S21 e S29, distribuiti proporzionalmente e obbligatoriamente dismessi.

(4) (5) Nell'area IE18 è individuata la possibilità di far riferimento al punto 4 dell'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i. (che prevede l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private disciplinate con convenzione) e alla possibilità di procedere alla monetizzazione delle aree non altrimenti reperibili (limitando tale quota allo stretto necessario, al fine di evitare carenza reale di aree). Nell'ambito dell'area S25 sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione come previsti al 1° comma dell'art. 3 (L) del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380. Nell'ambito degli interventi sull'area IE 18 e sulla limitrofa S25, mediante P.E.C. o atto unilaterale di impegno sono localizzabili interventi ricettivi e pararicettivi. Tali interventi saranno eseguiti sommando le potenzialità edificatorie delle due aree normative IE18 e S25, comunque gli interventi edilizi previsti per il potenziamento della struttura ricettiva sono subordinati al rispetto del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

(5) (6) Nell'area IE17 è ammessa l'attività di ristorazione e quella ricettiva alberghiera: qualora la proprietà intenda **procedere** agli adeguamenti dimensionali per riproporre una struttura moderna e in coerenza con gli standard medi internazionali dovrà presentare richiesta di ~~concessione~~ **Edilizia permesso di costruire convenzionata** ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77. In sede di ~~C.E.~~ **P.d.C** convenzionata per la specifica destinazione alberghiera, al fine di strutturare il nuovo intervento in osservanza degli standard di livello in campo alberghiero sarà applicato un ~~I.V.F.~~ **I.U.F.** di 0,40 mq/mq. In tal caso potrà essere applicata inoltre la normativa di cui alla nota progettuale di P.R.G.C. connessa all'area IE18, nell'area IE24 sono fatte salve le convenzioni edilizie sottoscritte nei confronti reciproci tra privati e P.A..

(7) **Nell'area IE24 sono fatte salve le convenzioni edilizie sottoscritte nei confronti reciproci tra privati e P.A..**

^ Aree a destinazione **prevalentemente** commerciale-artigianale, **cioè superiore al 70% della superficie totale.**

* Aree a destinazione **prevalentemente** produttiva-artigianale, **cioè superiore al 70% della superficie totale.**

AREE "IE"							
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE					TOTALE
		IE25.1*	IE25.2*	IE26*	IE27*	IE28(1)(8)*	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IUT (mq/mq)	0,200	0,200	0,200	0,300	0,300
	2						
	3	IUF (mq/mq)	0,750	0,750	0,700	0,800	0,800
	4						
	5	IF (mc/mq)					
	6	RC (mq/mq)	0,600	0,600	0,600	0,700	0,700
	7	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	8	Piani f.t.					
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IUF (mq/mq)	0,200	0,200	0,200	0,300	0,300
	10						
	11	IF (mc/mq)					
	12	RC (mq/mq)	0,600	0,600	0,600	0,700	0,700
	13	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	8,00
	14	Piani f.t.					
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	10978,80	14375,74	2395,79	11251,10	1776,87
	16	SF (mq)					
	17	SFL (mq)					
	18	Ab. Esist.					
	19	Ab. Prev.					
<p>(1) (8) Si consente di chiudere eventuali tettoie esistenti con la costruzione di muri di tamponamento alle seguenti condizioni :</p> <p>1. che il progetto sia accompagnato da una relazione che evidenzi la riduzione dell'impatto visivo;</p> <p>2. che il permesso di costruire sia subordinato all' esecuzione di sistemi di mitigazione dell'impatto paesaggistico tipo siepi,alberate,ect rispetto ai punti di maggiore visibilità;</p> <p>3. che si mantengano,pena la decadenza del permesso, le opere a verde richieste.</p> <p>^ Aree a destinazione prevalentemente commerciale-artigianale, cioè superiore al 70% della superficie totale.</p> <p>* Aree a destinazione prevalentemente produttiva-artigianale, cioè superiore al 70% della superficie totale.</p>							

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE 2011.1

VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 e s.m.i.:
RIDEFINIZIONE NORMATIVA AREE ZT E INTERVENTI IN VIA BALUARDI SUPERIORI

**6. ALLEGATO DOCUMENTALE:
TABELLE DI SINTESI MODIFICATE CON LA
PRESENTE VARIANTE 2011.1**

AREE NORMATIVE "C"

AREE "C" (5)																
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE														TOTALE
		C1(1)(2)	C1bis(1)	C2(2)	C6(3)	C7(3)	C11(1)	C12a(1)	C12b(1)	C12c(1)	C13a(1)	C13b(1)	C13c(1)	C14(4)	C15	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1 (mq/mq)	0,275	0,275		0,275	0,275	0,395	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	0,225	
	2															
	3 IUF (mq/mq)			0,350												
	4															
	5 IF (mc/mq)															
	6 RC (mq/mq)	0,350	0,350	0,330	0,330	0,350	0,450	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
	7 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	8 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
B (4) IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9 (mq/mq)	0,303	0,303	0,350	0,303	0,303	0,600	0,248	0,248	0,248	0,248	0,248	0,248	0,300	0,300	
	10															
	11 IF (mc/mq)															
	12 RC (mq/mq)	0,350	0,350	0,330	0,330	0,350	0,450	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
	13 Svil. H (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	14 Piani f.t.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
C DATI DI PROGETTO	15 ST (mq)	2344,51	583,77	5391,75	1278,71	892,60	714,00	2210,92	2566,54	1480,69	943,41	670,11	1050,71	1231,80	1214,55	22574,06
	16 SF (mq)	2110,06	525,39	5391,75	1150,84	803,34	836,00	1989,83	2309,89	1332,62	849,06	603,10	945,64	1108,62	1093,10	21049,23
	17 SFL (mq)															
	18 Ab. Esist.															
	19 Ab. Prev.	13	3	38	7	5	12	10	12	7	4	3	5	6	5	129
(1) C1-C1bis-C12 soggette a convenzione con contestuale dismissione delle aree a viabilità e/o servizi come richiesto dal Comune. C11 soggetta a convenzione con contestuale dismissione dell'area S20. C13 soggetta a convenzione con contestuale dismissione delle aree a servizi come richiesto dal Comune. N.B. l'area normativa C12 è suddivisa in tre zone distinte (C12a,C12b,C12c). N.B. l'area normativa C13 è suddivisa in tre zone distinte (C13a,C13b,C13c). N.B. in particolare per l'area C12a è consentita tramite convenzionamento con P.A., in alternativa all'edificazione sulla base degli indici assegnati, la redistribuzione delle superfici dei fabbricati documentati come esistenti sull'area R22 come indicato nella nota alla tabelle di sintesi dell'area R22.																
(2) Nell'ambito dell'area normativa C1,C2 occorre far riferimento alla specifica normativa n.23 e n.24 definente gli interventi di riassetto territoriale per le aree ricadenti nelle classi 3b e di cui all'art.85.5.																
(3) In sede di S.U.E. dovranno essere previsti per gli edifici da realizzare nelle aree C6, C7 forme, tipologie e posizionamento dei volumi coerenti con le caratteristiche edilizie e di impianto dell'edificio circostante.																

(4) Obbligo di concessione convenzionata per la dismissione delle aree di servizio S13b: l'area S13B riverserà la sua potenzialità edificatoria nell'area C14 e nell'ambito dell'intervento edilizio la S13b potrà essere modificata planimetricamente senza che tale modifica planimetrica costituisca variante al P.R.G.C..

(5) Rispetto agli interventi previsti, relativamente ed eventuali demolizioni, si precisa che per ciò che riguarda la produzione e/o l'apporto di terre e rocce da scavo in fase di cantiere, le modifiche che l'entrata in vigore del D.Lgs. 4/2008 ha comportato rispetto all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e smi. In particolare, il comma 1, prevede che le terre e rocce da scavo, ottenute quali sottoprodotti, possano essere utilizzati per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilavati purchè:

- siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o di interventi preventivamente individuati e definiti;
- l'utilizzo integrale della parte destinata al riutilizzo sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non è contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'art. 183, comma 1, lettera p).

Si ritiene che le precisazioni delle N.T.A., in merito alla tematica "Terre e rocce da scavo", possano contribuire ad ottenere il raggiungimento di adeguati livelli di compatibilità ambientale degli interventi. Le N.T.A. prescrivono la necessità che venga presentato un "Piano di gestione delle terre e rocce da scavo", da approvare dal Comune di Vigone, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, al fine della verifica dei disposti dell'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs. 152/2006 e smi.; si ritiene tale indicazione della massima importanza in quanto si ricorda che qualora non fossero interamente rispettate le condizioni del suddetto articolo, le terre e rocce da scavo dovranno essere sottoposta alle disposizioni in materia di rifiuti, di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi.