



CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE STRUTTURALE N.1

Art. 15 della L.R. del 5 Dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

**Fascicolo di sintesi delle osservazioni
pervenute dai cittadini al progetto
preliminare e relative controdeduzioni**

V. 2018.01

AII. 1

Agg. Febbraio 2021

il Sindaco:
Cav. Luciano ABATE

il responsabile del procedimento:
Arch. Silvia RUATA

Studio Architetto Geuna
Estensore: Arch. Guido GEUNA
Collaboratori: Arch. Giorgio CUCCO

Geologo: Dott. Geol. Dario FONTAN

Delibera di consiglio comunale n. _____ del _____

il Segretario Comunale

Sommario

A. PREMESSA3

B. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI3

C. LE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI4

A. Premessa

Il comune di Vigone con deliberazione C.C. n. 33/2020 del 31/10/2020, ha adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.1 al P.R.G.C., lo stesso è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio informatico comunale; dal trentesimo al sessantesimo giorno, più precisamente dal 09 dicembre 2020 al 8 gennaio 2021 è stato possibile proporre osservazioni e rilievi nel pubblico interesse riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante.

Sono giunte nel tempo prefissato n. 11 osservazioni. Tutte le osservazioni sono state di seguito riportate in forma sintetica e controdedotte.

B. Criteri di valutazione delle osservazioni

In materia di varianti del piano regolatore generale comunale, l'art. 17, comma 4 della legge urbanistica regionale 56/77 s.m.i(come modificata dalla l.r. 3/2013) prevede:

"...Sono varianti strutturali al PRG le modifiche al piano medesimo che non rientrano in alcuna delle tipologie individuate nei commi 3, 5 e 12 dell'articolo 17 L.R.56/77 s.m.i., (...) Le varianti strutturali sono formate e approvate con la procedura di cui all'articolo 15 L.R.56/77 s.m.i, nell'ambito della quale i termini per la conclusione della prima e della seconda conferenza di copianificazione e valutazione sono ridotti, ciascuno, di trenta giorni..."

L'articolo 15 della L.R.56/77 s.m.i prevede:

"... Il progetto preliminare del piano (...) è pubblicato per sessanta giorni sul sito informatico del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione e messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale; il piano è esposto in pubblica visione. Entro tale termine chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite separatamente agli aspetti urbanistici e agli aspetti ambientali. (...) Il soggetto proponente, valutate le osservazioni e le proposte pervenute, definisce la proposta tecnica del progetto definitivo del piano, (...) che è adottata con deliberazione della giunta, (...) non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni. Le osservazioni devono essere riferite agli ambiti e alle previsioni del piano o della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis) (...)

Il soggetto proponente convoca la seconda conferenza di copianificazione e valutazione (...) che esprime la sua valutazione entro centoventi giorni dalla prima seduta e ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto definitivo..."

In merito alle osservazioni dei soggetti privati, il riferimento al *"pubblico interesse"*, pur se debitamente considerato nei casi più dubbi, non ha costituito motivo ostativo dei criteri di accoglimento delle osservazioni presentate, ancorché quasi sempre orientate principalmente alla risoluzione di limitate problematiche di natura privata;

Quale criterio direttore generale, sono state analizzate e se possibile accolte sia le osservazioni riferite agli ambiti e alle previsioni della variante, sia quelle riguardanti altre aree o questioni non considerate nella proposta tecnica del progetto preliminare di variante, solo se riguardanti questioni puntuali, con l'obiettivo, tramite la variante in itinere, di *"ordinare"* lo strumento urbanistico di pianificazione territoriale rendendolo il più possibile coerente con le esigenze della popolazione;

Sono state ritenute meritevoli di accoglimento, in quanto non costituenti varianti del PRG, alcune richieste di modificazione e correzione di errori materiali riconducibili al comma 12 dell'articolo sopra richiamato, ossia:

- a) *le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- b) *gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e 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 PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;*
- e) *le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti*
- f) *urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;*
- g) *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 PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;*
- h) *la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;*
- i) *gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche"*

C. Le osservazioni dei cittadini

4

Sono pervenute n 11 osservazioni entro il termine fissato per la pubblicazione. Esse sono riportate nell'elenco che segue e nell'immagine cartografica illustrativa (All – 2 - Individuazione delle aree oggetto di osservazione da parte dei pubblici cittadini su Tavole D2 e D3 del progetto preliminare di Variante Strutturale n.1);

Di queste una è relativa all'Ufficio Tecnico comunale (oss.n. 07) e le restanti sono di privati cittadini.

L'Amministrazione ha esaminato tutte le osservazioni in base ai seguenti principi di fondo, che si sono condivisi e posti alla base della valutazione delle osservazioni:

- le osservazioni e le proposte devono presentare rilevanza ai fini del pubblico interesse,
- le osservazioni devono presentare diretta attinenza ai temi ed alle aree della Variante,
- le osservazioni devono riguardare le parti di P.R.G.C. oggetto di modifica nel Progetto Preliminare,
- le valutazioni sono state operate in coerenza con i presupposti della Variante come risultava dal Progetto Preliminare,
- la scelta rispetto all'accoglimento delle proposte puntuali è stata compiuta in funzione del miglioramento dei contenuti della variante senza introdurre elementi di novità.

Sono parte del presente documento di controdeduzione:

- l'elenco delle osservazioni pervenute

- l'elaborato planimetrico che individua territorialmente le singole osservazioni, (All – 2 - Individuazione delle aree oggetto di osservazione da parte dei pubblici cittadini su Tavole D2 e D3 del progetto preliminare di Variante Strutturale n.1);
- Le tavole rappresentano, sulla base del Progetto Preliminare adottato, le aree oggetto delle Osservazioni dei cittadini come indicate dagli osservanti in base ai mappali catastali citati e/o alle aree evidenziate.

Le singole schede delle Controdeduzioni che seguono riportano:

- numero dell'osservazione;
- nome dell'osservante;
- il numero di protocollo;
- sintesi richiesta;
- risposta sintetica;
- controdeduzione;

N. osservazione	1	Prot. 0012216 del 23/12/2020
Nome e residenza osservante	Alberto Gallo residente in Vigone in via Ugo Foscolo n.7	
Area normativa	RA11 – Aree con immobili di impianto rurale nel contesto edificato	
località	Catasto Terreni fg.35 mappali n.422 Catasto Urbano fg.35 mappale n.422 sub 2,3,4 Via Vernette	
N.T.A. e Tabelle d'area		
Tavole		
sintesi richiesta	L'osservante ritiene che l'immobile di via Vernette, distinto a catasto terreni al fg.35 n.422, sia inserito impropriamente in zona RA11 perché non è utilizzato a scopi agricoli ed è incluso in una zona già totalmente urbanizzata, inoltre considera che l'edificio adiacente è stato inserito con la variante in un'area di tipo R (Aree di ristrutturazione e riordino)	
risposta	<p><i>La destinazione non rurale dell'immobile non è incompatibile con la zona RA, l'articolo 42 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G.C., prevede che in tali aree vengano rimosse le attività rurali "...in ragione della progressiva cessazione dell'attività agricola o ricollocazione in aree a destinazione d'uso proprie...", al comma 2 ammette utilizzi alternativi a quello agricolo.</i></p> <p><i>La trasformazione della destinazione di zona in R (Aree di ristrutturazione e riordino) consentirebbe l'applicazione dell'articolo 43 delle N.T.A.</i></p> <p><i>L'osservazione può essere accolta solo nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 15 della L.R.56/77 s.m.i. che prevede che non siano soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni che devono essere riferite agli ambiti della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici e da nuova pubblicazione. Nel caso specifico le modifiche da introdurre non sono riferibili ai contenuti della variante strutturale o a osservazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.</i></p>	
controdeduzione	<p>NON ACCOGLIBILE – perché l'osservazione non è riferita ad oggetti od ambiti di variante contenuti nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare o nel Progetto Preliminare.</p> <p>L'eventuale accoglimento imporrebbe la modifica ex-novo degli elaborati progettuali della variante con conseguente necessità di eseguire una nuova pubblicazione, come disposto dall'articolo 15 della L.R.56/77, con conseguente allungamento dei tempi di approvazione.</p>	
modifiche grafiche	-	
modifiche normative	-	
Tabelle d'area	-	

N. osservazione	2	Prot. 0012222 del 23/12/2020
Nome e residenza osservante	Fontana Mauro residente in Vigone via Silvio Pellico n.6/A	
Area normativa	RA8 – Aree con immobili di impianto rurale nel contesto edificato	
località	Catasto Terreni fg.35 mappale 1050 Catasto Urbano fg.35 mappale n.1050 sub 2,3,4,5,6 Via Pancalieri n.2	
N.T.A. e Tabelle d'area		
Tavole	D3	
sintesi richiesta	L'osservante ritiene che l'immobile di via Pancalieri n.2, sia inserito impropriamente in zona RA8 perché non è utilizzato a scopi agricoli ed è incluso in una zona già totalmente abitata, inoltre considera che gli edifici confinanti sono stati inseriti in un'area di tipo R (Aree di ristrutturazione e riordino)	
risposta	<p><i>La destinazione non rurale dell'immobile non è incompatibile con la zona RA, l'articolo 42 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G.C., prevede che in tali aree vengano rimosse le attività rurali "...in ragione della progressiva cessazione dell'attività agricola o ricollocazione in aree a destinazione d'uso proprie...", al comma 2 ammette utilizzi alternativi a quello agricolo.</i></p> <p><i>La trasformazione della destinazione di zona in R (Aree di ristrutturazione e riordino) consentirebbe l'applicazione dell'articolo 43 delle N.T.A.</i></p> <p><i>L'osservazione può essere accolta nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 15 della L.R.56/77 s.m.i. che prevede che non siano soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni che devono essere riferite agli ambiti della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici e da nuova pubblicazione.</i></p>	
controdeduzione	<p>NON ACCOGLIBILE – perché l'osservazione non è riferita ad oggetti od ambiti di variante contenuti nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare o nel Progetto Preliminare.</p> <p>L'eventuale accoglimento imporrebbe la modifica ex-novo degli elaborati progettuali della variante con conseguente necessità di eseguire una nuova pubblicazione, come disposto dall'articolo 15 della L.R.56/77, con conseguente allungamento dei tempi di approvazione.</p>	
modifiche grafiche		
modifiche normative		
Tabelle d'area		

N. osservazione	3	Prot. 0012475 del 31/12/2020
Nome e residenza osservante	Ambrogio Claudio Restagno Presidente del Consiglio di Amministrazione del "Centro Servizi Socio Assistenziali e Sanitari" residente in Vigone in via Ospedale n.1	
Area normativa	SC4 - Aree per attrezzature di servizio	
località	Catasto Terreni fg.33 mappali n.218 Via Ospedale n.1/via Luisia	
N.T.A. e Tabelle d'area	Art. 44 delle N.T.A.	
Tavole	D6, D3	
sintesi richiesta	L'osservante evidenzia che la zona di recupero individuata nell'ambito della zona SC4 comprende anche un immobile che non è nella disponibilità del Centro Servizi rendendo più difficile la redazione del Piano di Recupero in quanto edificio di altra proprietà con destinazioni e caratteri anche molto diversi.	
risposta	<i>È possibile perimetrare la zona di recupero come richiesto in quanto l'immobile da escludere non è funzionale alla redazione del S.U.E.</i>	
controdeduzione	Accoglibile	
modifiche grafiche	Riperimetrazione del P.d.R. ai sensi del comma 7 dell'articolo 12 della L.R. 56/77 s.m.i.	
modifiche normative		
Tabelle d'area		

N. osservazione	4	Prot. 0000110 del 05/01/2021
Nome e residenza osservante	Ivano Ritardo residente in Vigone in via Antica di Faule n.11	
Area normativa	E	
località		
N.T.A. e Tabelle d'area	Art. 46/57 commi 14 e 15 e art.47.1	
Tavole		
sintesi richiesta	L'osservazione segnala che i commi 14 e 15 dell'articolo 47.1 delle N.T.A., introdotti a seguito all'accoglimento dell'osservazione alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare n. 41, dovrebbero essere modificati per quanto riguarda l'altezza massima ammessa che dovrebbe essere elevata a metri 6,50 e la coloritura che dovrebbe essere estesa anche al colore grigio (oltre che verde). Inoltre, chiede che l'installazione in pieno campo dei tunnel per gli agricoltori a titolo principale non abbia una temporaneità limitata a cinque anni ma sia equiparata al periodo di attività dell'azienda agricola garantito da idoneo atto di vincolo registrato e trascritto.	
risposta	<i>L'osservazione va a precisare quella già accolta nell'ambito del progetto preliminare. L'aumento dell'altezza massima ammissibile del tunnel è accoglibile come pure lo è quella relativa alla scelta del colore. Per quanto riguarda la temporaneità dei tunnel in pieno campo, legata alla sussistenza dell'azienda agricola e garantita da atto notarile registrato e trascritto è parzialmente accoglibile, la norma riformulata come proposto è applicabile ai soli casi degli agricoltori a titolo principale e non a tutti i possessori di partite IVA di tipo agricolo, per questi ultimi deve essere mantenuta la disposizione normativa vigente.</i>	
controdeduzione	Parzialmente accoglibile come da risposta al punto precedente.	
modifiche grafiche		
modifiche normative	<p>Articolo 47.1 comma 15 delle N.T.A. della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del P.R.G.C</p> <p>Comma 15</p> <p>I tunnel per l'agricoltura di cui al comma precedente possono essere montati in pieno campo o nell'area pertinenziale dell'azienda agricola.</p> <p>Ai sensi dell'articolo 1, comma 2 del DL 25 novembre 2016 n.222 non necessitano di alcun titolo abilitativo nei seguenti casi:</p> <p>Sono mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p> <p>Sono finalizzate a obiettive esigenze contingenti e temporanee e possono essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.</p> <p>Qualora non rientrino nei due casi sopra elencati al punto precedente, possono essere ammessi mediante titolo abilitativo (SCIA) con una superficie massima di mq.200 e un'altezza massima al colmo (del fronte) dell'arco di mt. 6,00 6,50.</p> <p>Se realizzati in pieno campo l'autorizzazione avrà dovrà avere carattere temporaneo per un massimo di anni cinque previa sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale che obblighi il concessionario alla rimozione del manufatto alla decorrenza del quinto anno, all'allontanamento degli scarti di natura edile eventualmente presenti sul terreno, impegni il concessionario a non</p>	

	<p>cambiare la destinazione d'uso e ad accettare le sanzioni emesse dal Comune nel caso di inadempimento. Per gli agricoltori a titolo principale la durata è estesa a tutto il periodo di attività dell'azienda agricola in tal caso l'atto di impegno unilaterale deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente. se realizzati in pieno campo, oppure I manufatti potranno avere carattere permanente, qualora quando siano accessori pertinenziali dell'azienda agricola e siano ubicati nell'ambito del centro aziendale ad una distanza dagli altri fabbricati non superiore a metri 20,00. I Tunnel dovranno avere coloritura esterna verde o grigia e per gli stessi dovrà essere sottoscritto atto di destinazione d'uso registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.</p>
Tabella d'area	

N. osservazione	5	Prot. 0000161 del 07/01/2021
Nome e residenza osservante	Bartolo Viotto residente in Vigone in P.za Clemente Corte n.21	
Area normativa	IR1 Sub. a	
località	Catasto Terreni fg. 29 mappali n. 58, 397. Strada Circonvallazione/via Virle/via Alisio	
N.T.A. e Tabelle d'area		
Tavole	D3	
sintesi richiesta	L'osservante aveva già presentato una osservazione alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare per eliminare la previsione di P.R.G.C della strada complanare, osservazione che non era stata accolta. Ora, anche a causa delle precarie condizioni economiche del momento, l'osservante comunica che intende demolire e ricostruire il fabbricato esistente (magari con un limitato ampliamento), pertanto chiede di poter effettuare tale intervento senza predisporre un S.U.E. Si dichiara anche disposto a cedere il sedime necessario alla realizzazione della complanare per quanto di sua competenza.	
risposta	<p><i>L'osservazione trova riscontro nella normativa del P.R.G.C. vigente e in quello adottato; l'articolo 45 comma 3 delle N.T.A. consente ampliamenti fino al 20% della superficie coperta esistente con un massimo di 500 mq. senza preventiva approvazione di un S.U.E. (o in alternativa permesso per costruire convenzionato) che sono parimenti necessari solo se l'ampliamento supera il 20%.</i></p> <p><i>L'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso con un Permesso per Costruire Convenzionato (scheda IR1 punto 2) quale alternativa al S.U.E. e implica comunque la dismissione delle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77 s.m.i.</i></p> <p><i>E' obbligatoria la dismissione del sedime per la realizzazione della complanare e di quello per la realizzazione della rotatoria.</i></p> <p><i>Nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area è prioritario sistemare l'accesso nord con configurazione compatibile con l'attuale stato dei luoghi e con la futura rotatoria.</i></p>	
controdeduzione	Accoglibile modificando la scheda IR1 con la precisazione che la cessione delle aree per viabilità o servizi indicati nella cartografia del piano è prioritaria e obbligatoria	
modifiche grafiche		
modifiche normative	Scheda IR1	
Tabelle d'area		

N. osservazione	6	Prot. 0000167del 07/01/2021
Nome e residenza osservante	Ugo Martini, amministratore della società NOEL di Bergesio Anna Giulia & C. s.n.c. con sede in Cavour Piazza San Lorenzo n.3	
Area normativa	EP (agricola produttiva)	
località	Catasto Terreni fg. 46 mappali n. 231 Catasto urbano fg. 46 mappali n. 231 sub. 2 Frazione Zucchea n.15 bis	
N.T.A. e Tabelle d'area		
Tavole		
sintesi richiesta	L'osservante, in riferimento all'immobile di sua proprietà in Frazione Zucchea, borgata Rebaudengo posto a lato della strada pubblica, in relazione alla sua precedente osservazione alla Proposta Tecnica al Progetto Preliminare accolta, chiede un chiarimento interpretativo sul comma 4 dell'articolo 53 delle N.T.A. del progetto preliminare del P.R.G.C. in riferimento all'accoglimento della sua osservazione. A tal proposito precisa che il compendio immobiliare è la parte stalla e fienile di un corpo principale ex-agricolo, che in parte era già utilizzata come abitazione ma che risulta tuttora accatastata quale deposito. L'articolo 53 pare nella prima parte ammettere la trasformazione abitativa in accoglimento della osservazione e poi pare escluderla nella seconda parte.	
risposta	<i>Effettivamente la rilettura critica dell'articolo 53 delle N.T.A. così come modificato nel progetto preliminare del P.R.G.C., lascia dubbi interpretativi che è doveroso correggere in modo da chiarire i passaggi fondamentali per il recupero abitativo dei compendi immobiliari ex agricoli, in particolare per quanto riguarda la destinazione residenziale agricola pregressa</i>	
controdeduzione	accoglibile modificando l'articolo n.53 delle N.T.A.	
modifiche grafiche		
modifiche normative	- Modificato l'articolo n.53 delle N.T.A. comma 5 come segue: La dimensione dei locali di cui ai commi precedenti e la loro destinazione d'uso deve essere dimostrata inoppugnabilmente , in sede di presentazione del progetto di recupero, mediante un accurato rilievo, supportato anche da una chiara documentazione fotografica. L'uso residenziale è determinato dalla destinazione indicata nel titolo abilitativo quando rinvenibile o dalla destinazione in atto se consolidata nel tempo; nel caso di edifici antecedenti il 17/08/1942, (legge n. 1150/42) può essere certificato da specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 76 del d.p.r. 445/2000 e s.m.i. indipendentemente dalle indicazioni di destinazione d'uso contenute in certificati catastali recenti in quanto il Catasto italiano non è probatorio, nel senso che non costituisce prova dei diritti reali in esso indicati pertanto nulla di ciò che oggi risulta in Catasto può dare origine a diritti reali sugli immobili.	
Tabelle d'area		

N. osservazione	7	Prot. 0000170 del 07/01/2021
Nome e residenza osservante	Arch. RUATA Silvia Ufficio Tecnico Edilizia Privata / Urbanistica della città di Vigone	
Area normativa		
località		
N.T.A. e Tabelle d'area		
Tavole		
sintesi richiesta	<p>A) -Chiarire il disposto contenuto nell'articolo 7 terzo comma delle N.T.A in merito al trasferimento di capacità edificatoria. Il terzo comma con la locuzione "Non sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria tra aree non contigue", ammette implicitamente i trasferimenti tra quelle contigue, senza però precisare se si tratta di aree urbanistiche (oppure di terreni confinanti posti nella stessa area normativa) e soprattutto senza definire le modalità di trasferimento.</p> <p>B) - l'articolo 56 "Attività ammesse nelle aree agricole" delle N.T.A. necessita di una norma di raccordo che faccia salve le pratiche edilizia pregresse.</p> <p>C) Segnalazione di errori grafici, imprecisioni o comunque errori materiali correggibili ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 smi: - tavola D3, verificare corretta perimetrazione area teatro, - correggere alcune indicazioni stradali errate (via Rossetto, ecc.) - correggere un refuso all'articolo 36.5.2. punto d)</p> <p>D) L'articolo 75 delle N.T.A. del P.R.G.C. relativo alle autorimesse deve essere completato con precisazioni sui parametri relativi alla realizzazione di posti auto coperti e aperti nel centro storico.</p> <p>E) L'articolo 61 "Aree cimiteriali" deve precisare maggiormente le deroghe in materia ammesse dalla legge regionale.</p> <p>F) Precisare le modalità di calcolo dei sottotetti in riferimento al RIEC sincronizzando le norme del P.R.G.C. con quelle del RIEC.</p> <p>G) precisare le modalità operative relative ai piani esecutivi convenzionati in itinere o approvati.</p> <p>H) All'articolo 36.1 comma 6 è stata erroneamente cancellato il riferimento temporale relativo alla legge 765/67.</p> <p>I) Integrare l'articolo 61 relativo all'area cimiteriale con le deroghe previste dall'articolo 27 della L.R. 56/77 smi</p> <p>L) Riattivare il comma 2 dell'articolo 10 ed estendere la possibilità di aprire nuove sedi viabili anche nell'ambito dei permessi per costruire convenzionati e non solo con dei SUE.</p> <p>M) il R.E. introduce il concetto di "deposito" ma lo stesso non è definito né descritto, considerata la sua importanza nell'ambito edilizio, in quanto come locale pertinenziale non viene conteggiato nelle superfici utili o utili abitative, si ritiene che debba essere correttamente definito sia tipologicamente che dimensionalmente.</p> <p>N) Occorre rivedere l'articolo 53 NTA "CASE SPARSE E EDIFICI EX AGRICOLI NON PIU' UTILIZZATI AGLI ORIGINARI FINI AGRICOLO-PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA." Precisando in modo inoppugnabile che gli edifici ex agricoli nei quali non preesiste una destinazione residenziale agricola non sono trasformabili in residenziali a meno che non si tratti di agricoltori qualificati come tali. Occorre anche citare nelle N.T.A. la deliberazione del consiglio</p>	

	<p>comunale di Vigone che ha deciso la non applicabilità della legge sui rustici nel territorio comunale, che per completezza deve essere citata anche per le zone normative:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EP-EPS "Aree Agricole Produttive" (normate dall'art. 46, 47, 47.2 e 48 delle N.T.A.); - VA "Edifici rurali di particolare interesse documentario" (normate dall'art. 52 delle N.T.A.); - EC "Aree agricole produttive condizionate" (normate dall'art. 47 delle N.T.A.); - EA "Aree e/o Edifici di interesse ambientale e documentario" (normate dell'art.55 delle N.T.A.); - EV "Aree Agricole di cornice dell'abitato" (normate dall'art. 49 delle N.T.A.);
risposta	<p><i>A) -Il tema del trasferimento delle capacità edificatorie tra aree ubicate in diverse zone urbanistiche è affrontato piuttosto sommariamente all'articolo 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.</i></p> <p><i>Il trasferimento di capacità edificatoria tra aree contigue poste nella stessa zona urbanistica è implicito e non necessita di particolari prescrizioni normative, pertanto è plausibile che il 3 comma dell'articolo 7 delle N.T.A. sia riferito a trasferimenti tra aree contigue poste su zone normative diverse.</i></p> <p><i>In altri termini il presupposto logico dell'asservimento di un fondo ad un altro deve essere rinvenuto nella indifferenza, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia, della materiale collocazione dei fabbricati. Atteso che per il rispetto dell'indice di fabbricabilità, assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e volumetria realizzabile nella zona di riferimento resti nei limiti fissati dal piano, risultando del tutto indifferente l'ubicazione degli edifici all'interno della zona urbanistica.</i></p> <p><i>La norma, così come espressa al comma 3, non è però sufficientemente specifica e per la sua applicazione abbisognerebbe di maggiori precisazioni relativamente alla natura delle aree tra cui avviene il trasferimento e alla quantità trasferibile.</i></p> <p><i>In particolare, la norma dovrebbe precisare che il trasferimento di capacità edificatoria deve avvenire tra aree normative con la stessa destinazione urbanistica e senza superare gli indici fondiari massimi di zona, le aree che sono state private della capacità edificatoria perdono l'edificabilità fino a diventare inedificabili, il tutto deve essere certificato in un atto notarile registrato e trascritto.</i></p> <p><i>B) Occorre introdurre la norma di raccordo così come richiesta modificando il primo comma dell'articolo 56 delle N.T.A.</i></p> <p><i>C) Gli errori materiali possono essere corretti ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della L.R. 56/77;</i></p> <p><i>D) occorre modificare l'articolo 75 NTA, precisando e definendo i parametri edilizi che possono essere riferiti ai criteri minimi stabiliti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"</i></p> <p><i>E) L'articolo 61 può essere integrato con i contenuti dell'articolo 27 della L.R. 56/77 s.m.i. in merito alle deroghe possibili.</i></p> <p><i>F) modalità di calcolo dei sottotetti, adeguamento articolo 73 bis delle N.T.A. ed eventuale modifica art.15 RIEC.</i></p>

	<p><i>G) le modalità operative relative ai piani esecutivi convenzionati in itinere o approvati devono essere meglio precisate per quanto riguarda i SUE approvati ma non convenzionati e quelli decaduti.</i></p> <p><i>H) occorre ripristinare il riferimento temporale relativo alla legge 765/67 all'art. 36.1 comma 6.</i></p> <p><i>I) Integrare l'articolo 61 delle NTA con i disposti dell'articolo 27 della L.R. 56/77 SMI.</i></p> <p><i>L) Il comma 2 dell'articolo 10 era stato cancellato proprio perché determinava eccessivi impedimenti normativi, con la modifica proposta viene consentito aprire nuove sedi viabili anche nell'ambito di Permessi per Costruire convenzionati.</i></p> <p><i>M) il "deposito" non è definito né descritto nel R.E. e neppure nel P.R.G.C. pertanto necessita che venga correttamente definito sia tipologicamente che dimensionalmente nelle N.T.A. del P.R.G.C.</i></p> <p><i>N) l'articolo 53 NTA "CASE SPARSE E EDIFICI EX AGRICOLI NON PIU' UTILIZZATI AGLI ORIGINARI FINI AGRICOLO-PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA." Deve essere più preciso in merito alla trasformazione degli edifici ex agricoli, nello stesso articolo, per completezza, deve essere citata anche la deliberazione del consiglio comunale di Vigone che ha deciso la non applicabilità della legge sui rustici nel territorio comunale, la stessa citazione deve essere estesa anche agli articoli 47, 47.2, 48, 49, 52, 55.</i></p>
controdeduzione	<p>A) -Accoglibile, modificando l'articolo 7 delle N.T.A. come indicato nella risposta come segue: Art. 7 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (...) 2. (...) 3. Non sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria tra aree normative non contigue se con destinazioni d'uso omogenee; sono fatti salvi i casi previsti specificatamente dal P.R.G.C., o per le aree destinate ad attività agricola di cui all'articolo 25 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche, i casi previsti da legge regionali e statali. Il trasferimento può avvenire in deroga agli indici di densità fondiaria quando i lotti siano limitrofi e vi sia omogeneità urbanistica, il trasferimento deve essere certificato da atto notarile registrato e trascritto nei pubblici registri (art. 2643 c.c.). Non è comunque possibile superare l'indice fondiario massimo di mc/mq 2,50. Il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso solo nell'ambito di Permesso per costruire convenzionato. (...) <p>B) accoglibile modificando il comma 1 dell'articolo 56 come segue: Art. 56 - ATTIVITA' AMMESSE NELLE AREE AGRICOLE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aree agricole di tipo "AA" (aree di aziende di particolare rilevanza per attività ippica o di allevamento). <ol style="list-style-type: none"> a) Oltre a quanto previsto nei precedenti articoli 46, 47, 48 e 49, sono ammesse attività di allevamento di cavalli e tutte le attività connesse con la crescita, l'addestramento e l'utilizzazione ad uso anche sportivo dei cavalli stessi (attività di maneggio e simili). Tali attività dovranno essere gestite prioritariamente ai soggetti ricoprenti la

~~caratteristica di imprenditore agricolo, ai proprietari dei fondi aventi titolo di imprenditore agricolo ad imprenditori agricoli non a titolo principale e secondariamente ai proprietari dei fondi che, pur non avendo il titolo di imprenditore agricolo ai sensi delle vigenti disposizioni, si impegni, mediante atto da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività para agricola di cui sopra in riferimento alla normativa vigente. Nell'ambito delle strutture a ciò destinate potranno essere predisposti appositi spazi per parcheggio; l'onerosità degli interventi sarà definita da apposita deliberazione del Consiglio Comunale. Le tavole di P.R.G.C. individuano con la sigla AA le aree di Aziende di particolare rilevanza per attività ippica e/o di allevamento.~~ Sono fatti salvi gli atti di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio già registrati e trascritti nei pubblici registri immobiliari ai sensi dell'articolo 89 NTA.

2. (...)

C) Accoglibile sono stati corretti i seguenti errori materiali segnalati:

- è stata corretta la perimetrazione area teatro Selve nella tavola 3;
- sono state corrette alcune indicazioni stradali errate (via Rossetto per via Possetto, ecc. e alcune imprecisioni grafiche).

- è stato cancellato il refuso all'articolo 36.5.2 punto d) come segue:

Art. 36.5.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: TIPO T2 —
CLASSE C2

(...)

d) T2D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Classe di opere ammesse:

C2d) Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, ~~purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.~~

(...)

D) Accoglibile modificando il comma 2 dell'articolo 75 NTA come segue:

Art. 75 - AUTORIMESSE

1. (...)

2. Nel centro storico è ammessa la realizzazione di posti auto coperti ma aperti, posti all'interno dei cortili o comunque in aree private non visibili da via pubblica, nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc. dell'abitazione di pertinenza. La copertura può essere realizzata a falde inclinate con manto in coppi o piana con pompeiana pergolata e lastre trasparenti.

3. (...)

E) e I) Accoglibili modificando l'articolo 61 come segue:

Art. 61 - AREE CIMITERIALI

- ~~1-~~ La zona di rispetto del cimitero dal Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni è di metri 200 misurati dal muro di recinzione del cimitero, ~~in questa fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.~~ Ai sensi del comma ~~6ter~~ **6quater** dell'articolo 27 della L.R. 56/77 s.m.i., nella fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; inoltre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d) della L.R. 56/77 s.m.i., nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie ~~utile~~ lorda. ~~Si richiamano specificatamente i commi da 4 al 6 quinquies dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~
- ~~2-~~ Ai sensi del comma 6bis dell'articolo 27 della L.R. 56/77, Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
 - a) risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
 - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.
3. Ai sensi del comma 6ter dell'articolo 27 della L.R. 56/77, per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di 50 metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.
4. Le procedure di riduzione di fascia sono ammesse esclusivamente per i comuni che abbiano proceduto all'approvazione dell'apposito piano regolatore cimiteriale, nel rispetto della normativa statale vigente.
(...)
5. Omissis
(...)

F) Accoglibile, l'articolo 73 bis può essere modificato come segue:

Art 73BIS - LOCALI SOTTOTETTO.

1. (...)
2. Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, gli spazi sottostanti a coperture inclinate hanno requisito di abitabilità e costituiscono Superficie ~~Utile~~ Lorda ~~abitabile~~ (S.~~U.~~L.) quando presentano tutte le seguenti caratteristiche fisiche e geometriche:
 - a. siano raggiungibili dal piano sottostante con idoneo accesso.
 - b. L'altezza ~~media=utile~~ (HU) interna degli spazi abitativi ~~deve essere di~~ sia di mt. 2,40, (calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione); per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza ~~deve essere~~ sia di-mt. 2,20.
 - c. L'altezza minima delle pareti non ~~può essere~~ inferiore a mt ~~1,60~~ 1,80 per gli spazi ad uso abitazione ed a mt 1,40 per gli spazi accessori e di servizio.
 - d. Gli spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
 - e. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è richiesta. (...)
3. I sottotetti o loro parti, che non hanno i requisiti di abitabilità di cui al comma precedente, ~~sono superfici~~ ~~accessorie ai sensi del vigente R.E.~~, possono avere aperture complanari alla copertura, con superficie non superiore a 1/10 della superficie utile del sottotetto. Non è ammessa la realizzazione di impianti, partizioni interne, abbaini, balconi e terrazze. L'accesso è ammesso solo da scala condominiale o da botola interna all'abitazione della larghezza massima di m. 0,90, eventualmente dotata di scala di servizio.
4. (...)

G) accoglibile modificando l'articolo 89 delle NTA come segue:

Art. 89 – PERMESSI DI COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI, ~~STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI APPROVATI~~

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)

5. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici esecutivi approvati ~~prima della data di adozione della variante strutturale, anche se in contrasto con essa, purchè siano vengano convenzionati entro un anno dalla stessa data.~~ con deliberazione della Giunta o del Consiglio Comunale prima della data di adozione della variante strutturale anche se le relative convenzioni edilizie non sono state stipulate. Decorso un anno dall'approvazione della variante strutturale n. 1 senza che siano state stipulate le convenzioni edilizie decadrà la deliberazione di approvazione dello S.U.E.

Eventuali varianti agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati ma non convenzionati faranno riferimento allo strumento urbanistico generale (P.R.G.C.) vigente ~~al momento della variante.~~

6. Ultrattività residuale degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.): ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i., i S.U.E., la cui efficacia risulta decaduta per decorrenza di termini fissati dalla convenzione edilizia per la loro esecuzione, diventano inefficaci per le parti non attuate. Se le opere di urbanizzazione sono state completate o sono in corso di realizzazione con un titolo abilitativo valido, è consentito realizzare le parti ancora inedificate in conformità ~~agli indici e secondo~~ alle disposizioni del S.U.E.

H) accoglibile modificando il sesto comma dell'art.36.1 come segue:
Art. 36.1 - TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DELLA ZONA CENTRO STORICO (ZR)

- 1.(...)
- 2.(...)
- 3.(...)
- 4.(...)
- 5.(...)

~~6.~~ Nel Centro Storico (ZR), fatto salvo il rispetto delle tipologie di intervento di cui al comma 5 ed alla tav.D7, è consentito il recupero degli edifici esistenti ~~alla data del 6 agosto 1967, Legge n. 765,~~ alle destinazioni proprie di zona, come definite all'articolo 35, delle Superfici Utili Lorde, dentro e fuori terra, comprese quelle formate da spazi chiusi con muratura da almeno tre lati. ~~Pertanto,~~ Possono essere recuperati i fienili, le stalle, i magazzini, i laboratori ecc. Il recupero è ammesso nel rispetto della sagoma massima; dei caratteri estetico - architettonici degli edifici oggetto degli interventi. Non possono essere recuperate le superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). In caso di difficile e/o controversa individuazione dell'incongruità dell'alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione Edilizia. La superficie ~~utile~~ lorde dei volumi incongrui ma legittimi, da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, può essere recuperata, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.

È ammessa la creazione di nuove unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- a. Siano reperite le aree per parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 s.m.i., in ogni caso sia garantito almeno un posto auto per unità immobiliare.
- b. Esista, o sia possibile realizzare idoneo accesso indipendente da via o piazza pubblica o venga acquisito un diritto di passaggio con atto pubblico;

c. Sia collegata od allacciabile alla rete infrastrutturale comunale.

Se non sono verificate le condizioni di cui ai punti precedenti le superfici utili lorde recuperate potranno essere utilizzate quali accessori, pertinenze o ampliamenti di edifici residenziali esistenti che sono comunque in grado di garantire gli standard urbanistici prescritti.

7. (...)
8. (...)
9. (...)
10. (...)
11. (...)

L – Accoglibile modificando l'articolo 10 NTA come segue:

Art. 10 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITÙ PUBBLICA E PRIVATA

1. (...)
2. È consentita l'apertura di nuove sedi viabili esclusivamente nell'ambito di strumenti esecutivi (P.E.C. e P.P.) o di Permessi per Costruire Convenzionati.
3. (...)

M - Accoglibile modificando l'articolo 12 NTA inserendo il comma 12bis come segue:

Art. 12 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

12. bis in tutte le zone normative sono ammessi i locali con destinazione deposito, intesi come pertinenze prive di autonoma destinazione che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale così da non incidere sul carico urbanistico. Sono locali adibiti alla custodia di cose, sprovvisti di qualsiasi impianto o attrezzatura che possano renderli idonei per attività produttive, di magazzinaggio o insediative. I locali deposito per essere considerati tali, devono possedere tutte le caratteristiche che li collega al concetto di pertinenza edilizia, ovvero:

- la non utilizzabilità economica in modo diverso;
- la ridotta dimensione, mai superiore a mq. 150;
- essere pertinenza di un edificio esistente;
- l'assenza di un autonomo valore di mercato.

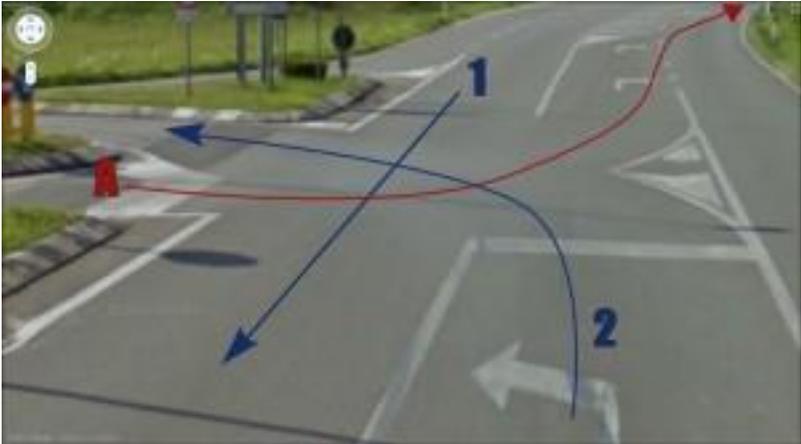
N - Accoglibile modificando l'articolo 53 NTA come segue:

Art. 53 - CASE SPARSE E EDIFICI EX AGRICOLI NON PIU' UTILIZZATI AGLI ORIGINARI FINI AGRICOLO-PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA.

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. Comma modificato in accoglimento dell'osservazione n.6 di Ugo Martini
6. Se non è dimostrabile alcun uso residenziale agricolo

	<p>pregresso o se Nel caso che l'edificio in oggetto non presenta una S.U.L. minima di almeno 50 mq l'intervento edilizio assentito risulta limitato alla semplice manutenzione ordinaria e straordinaria, non consentendo il P.R.G.C. interventi strutturali più importanti consistenti in trasformazioni d'uso residenziale.</p> <p>(...)</p> <p>15. Per gli edifici di cui al presente articolo vale quanto disposto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. <i>“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”</i></p> <p>Modificando ed integrando gli articoli 47, 47.2, 48, 49, 50, 52, 55 come segue:</p> <p>Art. 47 - INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP - EPS)</p> <p>(...)</p> <p>16. Per quanto non diversamente normato valgono i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. <i>“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”</i>.</p> <p>Art. 47.2 AREA AGRICOLA PRODUTTIVA SPECIALE (EPS)</p> <p>(...)</p> <p>6. Per quanto non diversamente normato valgono i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. <i>“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”</i>.</p> <p>Art. 49 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE CONDIZIONATE (EC)</p> <p>(...)</p> <p>5. Per quanto non diversamente normato valgono i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. <i>“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”</i>.</p> <p>(...)</p> <p>Art. 50 - AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO (EV)</p> <p>(...)</p> <p>2. Per quanto non diversamente normato valgono i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. <i>“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”</i>.</p>
--	--

	<p>Art. 52 - EDIFICI E COMPLESSI RURALI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E DOCUMENTARIO (VA) (...) </p> <p style="padding-left: 40px;">13. Per quanto non diversamente normato valgono i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".</p> <p>(...)</p> <p>Art. 55 - AMBITI DI PREGIO AMBIENTALE/LOCALIZZAZIONE DI RISORGIVE E FONTANILI (EA-F)</p> <p>1. Aree "EA": Sono quelle aree aventi interesse ambientale, che si intendono salvaguardare da ulteriori compromissioni. Il P.R.G.C. le individua come aree di tutela ambientale utilizzate per turismo di tipo escursionistico e naturalistico e per la protezione della fauna e della flora dell'ambiente. In esse, senza averne preventivamente conseguito il titolo abilitativo non si può dare luogo al Non è ammesso, salvo specifica autorizzazione comunale, il taglio di alberi di notevole valore ornamentale o di pregio, l'accumulo di materiali, l'apertura di cave o di discariche. In esse, è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi e' immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. Per quanto non diversamente normato valgono i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17 ottobre 2019 s.m.i. relativamente al recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018 s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".</p>
modifiche normative	
Tabella d'area	

N. osservazione	8	Prot. 0000178 del 08/01/2021
Nome e residenza osservante	Roberto Sabena residente in Vigone vicolo Losana n.8	
Area normativa		
località	Catasto Terreni fg.56mappali n. Via Villafranca/via Pratobocchiardo	
N.T.A. e Tabelle d'area	Art. 46, 47 N.T.A. Aree EPS	
Tavole	D2 - D3	
sintesi richiesta	<p>L'osservante richiama l'osservazione alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e, rispetto alle modifiche alle varianti conseguenti quell'osservazione, chiede di apportare ulteriori variazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) in alternativa alla rotatoria propone la redistribuzione di accessi e recessi con ulteriori dismissioni di aree, allegando un elaborato grafico dimostrativo 2) chiede di separare l'area normativa in due sub-aree in modo da proporre varianti al piano esecutivo vigente in modo separato e distinto per ogni sub area. 3) chiede gli sia consentito anticipare opere previste nella variante mentre questa è in itinere. 	
risposta	<p><i>In merito al punto:</i></p> <p><i>1), occorre rammentare che la rotatoria è utile per mettere in sicurezza l'accesso e il recesso alla strada provinciale da parte di mezzi particolarmente pesanti e spesso lenti, l'alternativa proposta nell'osservazione non risolve tutte le criticità come lo farebbe la rotatoria. Ma se fosse accettabile un livello di sicurezza inferiore potrebbe essere accettabile la realizzazione, in prossimità dell'accesso e del recesso di una corsia centrale di svolta e di immissione ai sensi del vigente codice della strada, corredata di una sufficiente illuminazione notturna, il tutto naturalmente subordinato all'approvazione del settore viabilità della Città Metropolitana di Torino.</i></p>  <p><i>2) la suddivisione in comparti è possibile con la normativa vigente ma deve essere subordinata ad un piano tecnico esecutivo che garantisca il coordinamento delle opere infrastrutturali. In ogni caso il S.U.E vigente non comprende le nuove aree aggiunte con la variante e pertanto dovrebbe essere modificato ricomprendendo tutta l'area. Il S.U.E. stesso all'interno delle proprie norme</i></p>	

	<p><i>dell'attuazione di area potrebbe prevedere la realizzazione per sub aree o comparti.</i></p> <p><i>3) le "anticipazioni di piano" non sono ammesse dalla normativa regionale vigente, pertanto è possibile operare solo all'interno della salvaguardia di piano nella quale sono ammesse solo le opere conformi al P.R.G.C. vigente e non in contrasto con quello adottato. In ogni caso oggi sono ammesse solo le opere previste dal S.U.E. vigente fino alla sua variazione.</i></p>
controdeduzione	Parzialmente accoglibile.
modifiche grafiche	
modifiche normative	<p>All'articolo 47.2 N.T.A. commi 3 e 4:</p> <p>comma 3</p> <p>Operatività edilizia: S.U.E. esteso all'intera area, l'ampliamento previsto dalla variante strutturale n.1/2018 è attuabile con la modifica del Piano Esecutivo Convenzionato vigente e della relativa convenzione edilizia che preveda la realizzazione di una rotonda nell'intersezione a raso tra la S.P. 139 (via Villafranca) e via Pratobocchiardo o di una corsia centrale specializzata per consentire ed agevolare l'ingresso ai veicoli sulla carreggiata che serva per la svolta e l'immissione ai sensi del vigente codice della strada e dei D.M. 05/11/2001 e D.M. 19/04/2006 (norme per la progettazione delle nuove intersezioni stradali negli ambiti urbano ed extraurbano), il tutto subordinato all'approvazione del settore viabilità della Città Metropolitana di Torino.</p> <p>comma 4</p> <p>Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) può essere attuato per comparti o unità minime di intervento; In assenza di S.U.E. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.</p>
Tabella d'area	

N. osservazione	9	Prot. 0000183 del 08/01/2021
Nome e residenza osservante	Stefano Montù residente in Vigone in Piazza Clemente Corte n.21	
Area normativa	C8, Vp4, R12	
località	Catasto Terreni fg. 9 mappali n. 116,117,269,258, 262, 270, 271	
N.T.A. e Tabelle d'area	Articoli 24 e 50bis N.T.A.	
Tavole	D3	
sintesi richiesta	<p>L'osservante segnala alcune incongruenze cartografiche e normative e richiede chiarimenti puntuali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nell'area Vp 4 è previsto un viale alberato difficilmente realizzabile perché imporrebbe l'eliminazione dell'attuale vegetazione ripariale autoctona. L'osservante propone l'eliminazione del viale alberato prevedendo lungo il canale irriguo detto Chisonetto la conservazione e il mantenimento della vegetazione ripariale autoctona che funge anche da contenimento delle rive, eventualmente quale opera di compensazione ambientale. 2) Chiede se la variante ammette la realizzazione di fabbricati pertinenziali (autorimesse o similari) su un'area normativa diversa da quella in cui sorgerà il fabbricato pertinenziale, nel caso specifico sarebbero da realizzare nell'area R12 adiacente all'area C8 che ospiterà il fabbricato principale. In subordine l'osservante chiede di ridurre la profondità dell'area C12 (di sua proprietà) a metri 10 a favore dell'area C8, in qual caso propone di ridurre la profondità dell'area R12, slittando verso sud l'area C8 e aumentando la superficie della parte di Vp4 a nord. 3) Chiede sia precisato se nelle aree a verde privato sia possibile realizzare recinzioni, modificando eventualmente l'articolo 50bis. 4) Chiede precisazioni in merito all'accesso all'area C8 da via pubblica, in riferimento all'articolo 24 delle N.T.A., precisando che l'accesso al lotto di completamento con può che avvenire dal passaggio esistente e fino ad ora utilizzato ad uso agricolo che non possiede le caratteristiche geometriche che pare richiedere l'articolo 24 citato. Chiede pertanto che la normativa di P.R.G.C. precisi che l'accesso al lotto di completamento possa avvenire utilizzando la viabilità esistente anche in considerazione che tale unico accesso serve anche per la manutenzione del canale Chisonetto e per la coltivazione della parte agricola esistente. 5) Segnala alcune imprecisioni cartografiche (elaborato D3) allegando documentazione fotografica e cartografica corretta per l'aggiornamento. 	
risposta	<p><i>in merito al punto:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La previsione di viale alberato è un refuso grafico derivante dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare che deve essere corretto, è accoglibile la proposta di considerare opera di compensazione ambientale la conservazione e il mantenimento della vegetazione ripariale autoctona che 	

	<p>funge anche da contenimento delle rive.</p> <p>2) I fabbricati pertinenziali (autorimesse o similari) possono essere realizzati anche su aree normative diverse da quella del fabbricato principale, in ogni caso è accoglibile la proposta di ridurre l'area R12 a vantaggio dell'area C8.</p> <p>3) nelle aree a verde privato è possibile realizzare recinzioni con le specifiche contenute nell'articolo 50bis.</p> <p>4) l'accesso all'area C8 da via pubblica deve avvenire da quello esistente, le caratteristiche geometriche richieste all'articolo 24 citato sono riferite ad una nuova viabilità a servizio di insediamenti di nuovo impianto, deve essere precisato meglio l'articolo 24 delle N.T.A.</p> <p>5) Le imprecisioni cartografiche (elaborato D3) devono essere corrette.</p>
controdeduzione	Parzialmente accoglibile
modifiche grafiche	Tavole
modifiche normative	<p>Modifica art. 50 bis con l'introduzione di un 3 comma: Sono ammesse le recinzioni purché realizzate "a giorno", non sono ammesse quelle realizzate in elevazione con murature piene, è ammesso uno "zoccolo" dell'altezza massima di cm. 50; con esclusione delle porzioni ricadenti nella fascia di classe III dell'idoneità all'uso urbanistico indicate negli elaborati tav. E2.1, E2.2, E2.3, E2.4.</p> <p>Modifica all'articolo 24 comma 2 lettera b): prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso; il quale dovrà comunque essere assicurato della stessa larghezza anche agli eventuali lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi. La larghezza minima del passaggio dovrà essere di m. 5,00. Tale regola è derogabile con la sola eccezione dei lotti di completamento per edificazioni mono o bifamiliari per i quali sia dimostrata, a causa di edificazioni preesistenti, l'impossibilità di adeguamento alla norma.</p> <p>Modifica all'articolo 24 con aggiunta del comma 3: Qualora l'accesso al lotto avvenga da strada privata, anche se asservita a pubblico uso, la dotazione degli standard ex art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. dovrà essere monetizzata.</p>
Tabella d'area	-

N. osservazione	10	Prot. 0000216 del 08/01/2021
Nome e residenza osservante	Darò Alessandro residente in Vigone in Via Umberto I° n.24	
Area normativa	ZR	
località	Catasto Terreni fg.34 mappali n. 267, 281 Via Baluardi Superiori	
N.T.A. e Tabelle d'area	Articoli 35 e 36 delle N.T.A.	
Tavole	D7	
sintesi richiesta	<p>L'osservante segnala che l'edificio di sua proprietà, incluso nella zona ZR, ha una tipologia di intervento edilizio T4 (restauro conservativo) che rispetto alle oggettive condizioni del fabbricato non consente un conveniente recupero, chiede sia ammessa la tipologia T7 per poter effettuare una demolizione totale e successiva ricostruzione, considerato che l'edificio non ha particolare valore architettonico e ambientale; stesse considerazioni valgono anche per un secondo edificio attualmente adibito a tettoia, sgombero e magazzino al quale è stata assegnata la tipologia T5 (ristrutturazione edilizia di tipo A) e per il quale necessiterebbe la tipologia T7.</p> <p>La richiesta è giustificata dall'esigenza di realizzare fabbricati a basso consumo energetico (NZEB).</p>	
risposta	<p><i>L'osservazione è potenzialmente accoglibile anche se in tutta la zona la tipologia preminente pare essere la T5 e la documentazione fotografica non evidenzia edifici in cattive condizioni statiche, In ogni caso la morfologia edilizia con presenza di un tessuto storico caratteristico con edifici di proprietà diverse addossati tra loro, consiglia interventi limitati a demolizione totale con fedele ricostruzione.</i></p> <p><i>L'osservazione può essere accolta nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 15 della L.R. 56/77 s.m.i. che prevede che non siano soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni che devono essere riferite agli ambiti della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici e da nuova pubblicazione.</i></p>	
controdeduzione	<p>NON ACCOGLIBILE – perché l'osservazione non è riferita ad oggetti od ambiti di variante contenuti nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare o nel Progetto Preliminare.</p> <p>L'eventuale accoglimento imporrebbe la modifica ex-novo degli elaborati progettuali della variante con conseguente necessità di eseguire una nuova pubblicazione, come disposto dall'articolo 15 della L.R. 56/77, con conseguente allungamento dei tempi di approvazione.</p>	
modifiche grafiche		
modifiche normative		
Tabelle d'area		

N. osservazione	10bis	Prot. 0000216 del 08/01/2021
Nome e residenza osservante	Vottero Simona residente in Barge via Provinciale Saluzzo (CN) n. 46	
Area normativa	ZR	
località	Catasto Terreni fg. 34 mappali n. 720 sub. 2-3-4 Via Baluardi Superiori n. 8	
N.T.A. e Tabelle d'area	Articoli 35 e 36 delle N.T.A.	
Tavole	D7	
sintesi richiesta	<p>L'osservante segnala che l'edificio di sua proprietà, incluso nella zona ZR, ha una tipologia di intervento edilizio T4 (restauro conservativo) che rispetto alle oggettive condizioni del fabbricato non consente un conveniente recupero, chiede sia ammessa la tipologia T7 per poter effettuare una demolizione totale e successiva ricostruzione, considerato che l'edificio non ha particolare valore architettonico e ambientale; stesse considerazioni valgono anche per un secondo edificio attualmente adibito a tettoia, sgombero e magazzino al quale è stata assegnata la tipologia T5 (ristrutturazione edilizia di tipo A) e per il quale necessiterebbe la tipologia T7.</p> <p>La richiesta è giustificata dall'esigenza di realizzare fabbricati a basso consumo energetico (NZEB)</p>	
risposta	<p><i>L'osservazione è potenzialmente accoglibile anche se in tutta la zona la tipologia preminente pare essere la T5 e la documentazione fotografica non evidenzia edifici in cattive condizioni statiche, In ogni caso la morfologia edilizia con presenza di un tessuto storico caratteristico con edifici di proprietà diverse addossati tra loro, consiglia interventi limitati a demolizione totale con fedele ricostruzione.</i></p> <p><i>L'osservazione può essere accolta nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 15 della L.R. 56/77 s.m.i. che prevede che non siano soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni che devono essere riferite agli ambiti della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici e da nuova pubblicazione.</i></p>	
controdeduzione	<p>NON ACCOGLIBILE – perché l'osservazione non è riferita ad oggetti od ambiti di variante contenuti nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare o nel Progetto Preliminare.</p> <p>L'eventuale accoglimento imporrebbe la modifica ex-novo degli elaborati progettuali della variante con conseguente necessità di eseguire una nuova pubblicazione, come disposto dall'articolo 15 della L.R. 56/77, con conseguente allungamento dei tempi di approvazione.</p>	
modifiche grafiche		
modifiche normative		
Tabelle d'area		

N. osservazione	11	Prot. 0000216 del 08/01/2021
Nome e residenza osservante	Vottero Simona residente in Barge via Provinciale Saluzzo (CN) n.46	
Area normativa	ZR	
località	Catasto Terreni fg.34 mappali n. 720 sub. 2-3-4 Via Baluardi Superiori n. 8	
N.T.A. e Tabelle d'area	Articoli 35 e 36 delle N.T.A.	
Tavole	D7	
sintesi richiesta	<p>L'osservante segnala che l'edificio di sua proprietà, incluso nella zona ZR, ha una tipologia di intervento edilizio T4 (restauro conservativo) che rispetto alle oggettive condizioni del fabbricato non consente un conveniente recupero, chiede sia ammessa la tipologia T7 per poter effettuare una demolizione totale e successiva ricostruzione, considerato che l'edificio non ha particolare valore architettonico e ambientale; stesse considerazioni valgono anche per un secondo edificio attualmente adibito a tettoia, sgombero e magazzino al quale è stata assegnata la tipologia T5 (ristrutturazione edilizia di tipo A) e per il quale necessiterebbe la tipologia T7.</p> <p>La richiesta è giustificata dall'esigenza di realizzare fabbricati a basso consumo energetico (NZEB)</p>	
risposta	<p><i>L'osservazione è potenzialmente accoglibile anche se in tutta la zona la tipologia preminente pare essere la T5 e la documentazione fotografica non evidenzia edifici in cattive condizioni statiche, In ogni caso la morfologia edilizia con presenza di un tessuto storico caratteristico con edifici di proprietà diverse addossati tra loro, consiglia interventi limitati a demolizione totale con fedele ricostruzione.</i></p> <p><i>L'osservazione può essere accolta nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 15 della L.R. 56/77 s.m.i. che prevede che non siano soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni che devono essere riferite agli ambiti della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici e da nuova pubblicazione.</i></p>	
controdeduzione	<p>NON ACCOGLIBILE – perché l'osservazione non è riferita ad oggetti od ambiti di variante contenuti nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare o nel Progetto Preliminare.</p> <p>L'eventuale accoglimento imporrebbe la modifica ex-novo degli elaborati progettuali della variante con conseguente necessità di eseguire una nuova pubblicazione, come disposto dall'articolo 15 della L.R. 56/77, con conseguente allungamento dei tempi di approvazione.</p>	
modifiche grafiche		
modifiche normative		
Tabelle d'area		