REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO

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 -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

V. 2018.01

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

Delibera di consiglio comunale n. _____ del _____

il Segretario Comunale

GEUNA ARCHITETTI
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

ARCHITETTO GUIDO GEUNA
Via Chisone, 13, Osasco,10060, (TO) Tel. 0121/097293 - Fax. 0121/091180 P. IVA 07394900018
Indirizzi E-mail: posta@studiogeuna.eu - guido.geuna@studiogeuna.eu

Sommario

1. PREMESSA 3

2. CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE E TERRITORIALI 25

3. SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE 30

4. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE 31

5. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ (ART.17 LR 56/1977; D.LGS 152/2006 PARTE II TITOLO I; DGR N. 25-2977 DEL 29 FEBBRAIO 2016,) 31

6. OBIETTIVI DELLA VARIANTE 33

7. CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE 34

8. PRINCIPALI INTERVENTI DI VARIANTE 46

9. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G.C VIGENTE 112

10. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C112

11. DIMENSIONAMENTO E VERIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE 113

12. RELAZIONE GEOLOGICA-TECNICA 116

13. VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ ACUSTICA 116

14. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIAZIONE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE 117

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

1. PREMESSA

La Variante Strutturale n.1 al P.R.G.C. vigente è formata ai sensi dell'Art. 15, della L.R. 56/77s.m.i..
La Relazione Illustrativa richiama ed integra l'elaborato R.I.2 della Variante Strutturale 2007, redatta dall'ingegner Desideri ed approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n.18-1203 del 17 dicembre 2010.
Con deliberazione del C.C. n. 41 del 27 dicembre 2018, è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 1 e contestualmente avviata la fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), come definito dal D.lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla Legge Regionale n. 56/1977 (come modificata dalle LL.RR. n. 3 e n. 17 del 2013).
La variante è stata pubblicata per giorni trenta consecutivi a partire dal 9 gennaio 2019, con apertura del periodo per la presentazione delle osservazioni dal quindicesimo giuorno fino al termine della pubblicazione stessa. Nel periodo stabilito, dal 24 gennaio al 8 febbraio 2019, sono pervenute al comune 27 osservazioni e una fuori dei termini prefissati.
Martedì 26 febbraio 2019 si è tenuta la prima seduta della prima conferenza di copianificazione presso il palazzo comunale in piazza Palazzo Civico n.18.
Martedì 7 maggio si è svolta la seconda ed ultima seduta della prima conferenza di copianificazione e sono stati emessi i pareri unitari della Regione Piemonte, della Città Matropolitana di Torino, dell'ARPA Piemonte e della Sopraintendenza.

Di seguito sono riportati, in sintesi, i pareri degli enti sovraordinati e le relative controdeduzioni.

a) - ***Controdeduzione al parere unico emesso dalla Regione Piemonte, Settore Copianificazione Urbanistica - Area Nord-Ovest (prot. n. 5643 del 05/02/2019) ai sensi della DGR 64-7417 del 07/04/2014, pervenuto al comune il 7 maggio 2019.***

a.1) – *Parere della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino, Prot. n. A1813A.*
Per quanto riguarda le tematiche di natura idrogeologico si richiama la relazione controdeduttiva redatta a cura del dott. Geologo Dario Fontan allegata alla Relazione geologica illustrativa e relativi allegati , elaborato che per brevità si omette in questa sede.

a.2) – *Parere della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate – prot. N. 1564 del 17 gennaio 2019 – Contributo Organo Tecnico Regionale*

Osservazione A,
(…) *non è stata sufficientemente approfondita l'analisi degli effetti cumulativi, diretti e indiretti, riferita alla totalità delle trasformazioni e delle loro interazioni, proponendo una valutazione puntuale delle trasformazioni ipotizzate che non tiene conto del disegno complessivo di sviluppo del tessuto edificato previsto dalla Variante. Inoltre non sono state identificate adeguate misure di mitigazione e di compensazione ambientale e non sono presenti azioni e norme tecniche di attuazione per la realizzazione di connessioni territoriali di aree di valore naturalistico ed ecologico.(…)*
Controdeduzione:
La maggior parte delle trasformazioni proposte dalla variante sono riduzioni delle aree di trasformazione e non necessitano di analisi degli effetti cumulativi, in ogni caso al punto 4 del documento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è stata svolta una analisi degli effetti significativi sull'ambiente generati dall'attuazione delle previsioni della variante parziale analizzando nello specifico ogni intervento, calcolandone il grado di coerenza, la reversibilità o meno degli effetti ed indicando quando necessario le misure di mitigazioni e di compensazione da prevedere in caso di attuazione degli interventi.

Osservazione B

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

(…) il Piano Territoriale regionale, che riveste un ruolo strategico per le politiche di pianificazione locale, viene trattato in modo superficiale tralasciando l'art.24 sulla tutela delle aree agricole in generale mentre per quanto riguarda la verifica dell'art.31. sul contenimento del consumo di suolo è stato predisposto l'Allegato cartografico n.5.
Inoltre non viene verificato il grado di compatibilità, raccordo e integrazione tra gli obiettivi della Variante oggetto di valutazione e quelli dei suddetti strumenti sovraordinati
Infine, considerato che le trasformazioni previste dalla Variante incideranno su diverse componenti del sistema ambientale e paesaggistico locale, le analisi dovranno contemplare anche strumenti di pianificazione settoriale, es. il Piano di Tutela delle Acque, il Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, in relazione anche all'apparato normativo di tali strumenti.(…)
Controdeduzione:
L'articolo 24 del P.T.R., sulla tutela delle aree agricole è stato rispettato con una significativa riduzione delle aree di trasformazione e con un ampia modifica normativa a tutela degli insediamenti rurali storici in modo che l'attività edilizia sia preordinata al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente per usi agricoli e per usi compatibili con i caratteri dell'ambito agricolo.
Per rivitalizzare le aree rurali, in coerenza con la pianificazione e programmazione regionale, sono state definite le azioni volte a valorizzare le risorse naturali, conservare e tutelare le risorse ambientali e paesaggistiche in una prospettiva di economia multireddito privilegiando filiere di sviluppo coerenti con le potenzialità delle aree interessate.
Stante i caratteri quantitativamente "riduttivi" della variante non si è ritenuto di analizzare il Piano di Tutela delle Acque, il Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani.

Osservazione C

(…) Risorse idriche - Sarà necessario, valutare attentamente le ripercussioni della Variante sulla qualità della risorsa idrica e prevedere specifiche misure, sia per quanto riguarda la fase di approvvigionamento, sia per quella di depurazione delle acque reflue.
Nello specifico, dovrà essere data attuazione all'articolo 42 delle norme del Piano di Tutela delle Acque (PTA - approvato con d.c.r. n. 117-10731 del 13.03.2007), finalizzato a incentivare il risparmio idrico a livello comunale.
In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama inoltre quanto previsto dall'art. 157 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. (…) prescrive che venga precedentemente richiesto il parere di compatibilità con il Piano d'Ambito reso dall'Autorità d'Ambito e stipulata apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.
Per quanto concerne gli scarichi di acque reflue, si ricorda di tenere in considerazione i contenuti del Capo III "Misure di tutela qualitativa" del Piano di Tutela delle Acque, nonché i provvedimenti di pianificazione emanati dall'Autorità d'Ambito di appartenenza in materia di servizio idrico integrato (…)
Infine, dovranno costituire riferimento i disposti dei commi 3 e 4 dell'art. 31 del Piano di Tutela delle Acque, relativamente alla fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione con vincolo di inedificabilità, circostante l'area destinata a tali impianti, non dovrà essere inferiore a cento metri, misurati in linea d'aria dalla recinzione dell'impianto stesso (comma 3).
Qualora sul territorio comunale risultassero altre captazioni idropotabili, si rammenta che, in assenza dell'individuazione delle aree di salvaguardia tramite specifico provvedimento da parte della Regione, ai sensi del regolamento regionale 15/R/2006, le stesse aree (zona di tutela assoluta e zona di rispetto) restano definite con il criterio geometrico stabilito dall'art. 94 del d.lgs. 152/2006.(…)
Controdeduzione:
Le raccomandazioni di questo capitolo sono state recepite, per quanto possibile, nell'apparato normativo della variante.

Osservazione D

(…) Inquinamento elettromagnetico
"Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici
ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della legge 36/2001, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore." Inoltre, si suggerisce di inserire un riferimento agli impianti di teleradiocomunicazione, come di seguito riportato: "Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 36/2001, al d.lgs 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative."
Controdeduzioni:
Per quanto riguarda gli elettrodotti è stato modificato e aggiornato l'articolo 62 delle N.T.A.del P.R.G.C.
Per quanto riguarda i campi elettromagnetici le norme del piano sono già adeguate (art.86.6 delle N.T.A.)

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Osservazione D1

(…) Rifiuti

Il Comune dovrà valutare l'incidenza quantitativa della produzione incrementale di rifiuti solidi urbani prodotti per effetto della Variante, sia in termini assoluti sia in relazione ad un loro possibile effetto sul livello raggiunto nelle operazioni di raccolta differenziata. Sarà inoltre opportuno prevedere criteri atti alla localizzazione ed al posizionamento dei punti di conferimento e/o delle strutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani ritenuto più idoneo (come prescritto dalla d.g.r. 32-13426 del 01.03.2010) per soddisfare le esigenze delle utenze servite, al fine di ottemperare agli adempimenti previsti dalle vigenti normative in materia di gestione rifiuti, nonché dagli atti di programmazione regionale (d.g.r. n. 32-13426) e provinciale.(…)

Controdeduzioni:

I criteri relativi ai punti di conferimento dei rifiuti e la dotazione per i nuovi insediamenti sono convenuti con l'azienda intercomunale di gestione e raccolta rifiuti secondo le normative vigenti.

Osservazione D2

(…) Rumore

Relativamente alla verifica acustica, presentata come fascicolo a sé stante unitamente agli allegati cartografici, il documento tecnico evidenzia che il Piano di zonizzazione acustica comunale vigente è stato adottato con DCC n. 7 del 12.03.2004.

Dovrà essere, quindi, avviata la procedura prevista dall'art. 7 del l.r. 52/2000, seguendo le linee guida di cui alla d.g.r. n. 85-3802 del 6 agosto 2001, e dovranno essere adeguati i regolamenti comunali e i piani di risanamento di cui all'art. 6 della medesima legge.(…)

Controdeduzioni:

Il comune provvederà ad avviare la procedura prevista dall'art. 7 del l.r. 52/2000, seguendo le linee guida di cui alla d.g.r. n. 85-3802 del 6 agosto 2001 aggiornando i regolamenti comunali e i piani di risanamento di cui all'art. 6 della medesima legge.

Osservazione E

(…) l'intervento n.4, nuova area residenziale ZT11, di estensione notevole che pur risultando interclusa tra altre aree comprometterebbe l'integrità dell'area agricola interessata e la sua attuazione potrebbe anticipare future previsioni di edificazione negli ambiti limitrofi. Si chiede, pertanto, di verificare le effettive esigenze insediative in relazione all'attuale trend demografico del Comune, alla domanda posta dalla collettività e alle possibilità di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.(..)

Controdeduzione:

la previsione è confermata e la motivazione è quella espressa nella relazione illustrativa "…..L'edificazione dell'area favorisce la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra l'ultimo tratto di via Vernette e via Villafranca, permettendo di ridurre il carico veicolare sul primo tratto di via Vernette che data la presenza di edifici esistenti ubicati lungo il confine stradale non potrà essere ampliato……"

Inoltre occorre evidenziare che l'area è quasi totalmente interclusa nel tessuto edilizio consolidato esistente e si configura come un completamento organico del centro abitato correggendo l'urbanizzazione episodica e per salti prodotta dal processo di crescita degli anni ottanta del novecento. Anche l'agricoltura cerealicola intensiva tipica di Vigone quando è reclusa in spazi limitati perde molto del suo potenziale e della sua funzione. Uno degli obiettivi della variante è anche quello di riportare all'uso agricolo le aree prenotate che potenzialmente potrebbero consentire un agricoltura produttiva e di largo respiro e trasformare invece quelle di frangia o intercluse che presentano maggiori difficoltà di utilizzo agricolo.

Osservazione F

(…) all'intervento n.8 EV, nuova area produttiva C9-C10 , che pur risultando un naturale ampliamento dell'area IE28, si localizza in una delle zone di ingresso della città (porta urbana) alla confluenza di due arterie di traffico principali Via Villafranca e Sp.139 di Villafranca, occupando un ambito agricolo adiacente a vaste estensioni territoriali integre. La sua attuazione determinerebbe un'interferenza visiva tale da poter compromettere le visuali prospettiche sul paesaggio urbano nel suo insieme.(…)

Controdeduzione

l'attuale insediamento produttivo esistente (un deposito di materiale edile sede di un impresa del luogo) ha un impatto estetico ed ambientale molto negativo su uno degli accessi (porta urbana) alla città di Vigone più frequentati ed importanti. Lo scopo della previsione urbanistica è quello di operare in modo che venga eliminato l'impatto negativo generato dall'insediamento e che sia possibile sostituirlo con un insediamento esteticamente ed ambientalmente più consono ai luoghi. Per poter ottenere il risultato auspicato occorre incrementare il valore delle attività consentite sull'area mediante l'introduzione della destinazione terziaria e commerciale e incrementare la superficie territoriale in modo da consentire un operatività più ampia ed articolata La norma di area è stata modificata opportunamente prevedendo la demolizione totale dell'esistente e la ricostruzione secondo norme di qualità ambientale ben definite. Non sarà più possibile

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

alcuna attività produttiva, saranno consentite solo attività terziarie e commerciali. La qualità dell'intervento edilizio sarà verificata dalla commissione locale per il paesaggio in ossequio alla funzione di "porta urbana" che il P.R.G.C. vuole dare all'intervento edilizio. Allo scopo è stata variata la scheda d'area che precisa le modalità di applicazione degli articoli 44 e 45 delle N.T.A.

Osservazione G

(..) all'intervento 9, area ZT.6 , che pur ridotta rispetto alla precedente previsione, è localizzata a margine dell'abitato, risulta di vasta estensione nella parte indicata come 9.1 e di fatto estenderebbe un nuovo limite al tessuto urbanizzato, dando adito a nuovi processi di dispersione insediativa e di frammentazione ambientale e paesaggistica. Si ritiene pertanto necessario un approfondimento della proposta e un maggior dettaglio delle NtA (art.50, comma 4) per quanto riguarda la destinazione prevista in funzione anche della modifica della viabilità Via Buffa–via Mascagni.(…)

Controdeduzione

L'area ZT6 nel vigente P.R.G.C. misura una superficie territoriale pari a mq. 44.468,00, la riduzione è stata di mq.18.024,5 che sono stati riportati alla destinazione agricola originale.

La parte rimanente mq. 26.443,50 continua ad essere un area di trasformazione con gli stessi indici edificatori. Una ulteriore riduzione impedirebbe una progettazione urbanistica organica e soprattutto la realizzazione di una idonea e necessaria viabilità interna.

Per evitare edificazione "a pelle di leopardo" l'attuazione sarà subordinata alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area di intervento, mentre la realizzazione potrà essere attuata per comparti o unità minime di intervento.

Lo strumento urbanistico esecutivo potrà essere costituito da un piano esecutivo convenzionato anche obbligatorio (PECO) oppure da un Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.) delle opere pubbliche necessarie.

Osservazione H

(…) Si ritiene opportuno che misure riguardanti il ricorso a tipologie costruttive e a materiali propri della tradizione, essenzialità e linearità dei volumi e delle forme, recinzioni a giorno, esclusione di riporti e di modificazioni del terreno, …) siano approfondite e integralmente recepite dall'apparto normativo della Variante. Inoltre, si suggerisce che l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica sia subordinata alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico-ambientale, che dovranno porre attenzione anche al disegno del verde, essenziale per mitigare l'inserimento nel contesto paesaggistico.

Si suggerisce di inserire nell'appartato normativo un esplicito riferimento

- agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22.03.2010

- alle Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico percettivi del paesaggio. Tali linee guida suggeriscono un percorso metodologico collaudato per approfondire la comprensione e la gestione degli aspetti scenico-percettivi (scelta dei canali di osservazione, definizione di bacini visivi, verifica di relazioni di intervisibilità e di sequenze significative) sia nei paesaggi dell'eccellenza.(…)

Controdeduzioni

Il riferimento alle linee guida è corretto e contribuisce a migliorare la qualità del progetto edilizio. Il riferimento è stato inserito all'articolo 92 delle N.T.A.

Osservazione I

(…) Misure di mitigazione e compensazione ambientale

L'impermeabilizzazione di porzioni del territorio comunale con la conseguente perdita delle caratteristiche agronomiche e di quelle ambientali, ovvero la perdita irreversibile delle funzioni ecosistemiche fornite dal suolo, dovrà prevedere misure di mitigazione e/o compensazione per limitare tali criticità.(….)

Controdeduzioni

Le compensazioni ambientali sono state inserite all'articolo 82bis delle N.T.A.

Osservazione L

(…) Si richiede, inoltre, che le medesime norme tecniche:

- specifichino che, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi sia rispettato quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12 giugno 2017 che ha:

- aggiornato gli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List) che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio, e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento;

- approvato il documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale".(…)

Controdeduzione:

Si recepisce quanto richiesto introducendo l'articolo 82ter nelle N.T.A.

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Osservazione M

(…) specifichino, in merito alle problematiche legate alla componente acque, che sia garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e normata la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole.(…)

Controdeduzione:

Si recepisce quanto richiesto modificando l'articolo 85.3bis nelle N.T.A.

Osservazione N

(…)Inoltre, al fine di prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale relative ai potenziali impatti delle trasformazioni urbanistiche sulle risorse idriche, si ritiene che nelle NtA sia inserita una norma dedicata al risparmio idrico, con modalità attuative, come richiesto dall'art. 146 del d.lgs. 152/2006 e in applicazione dell'art. 42 del Piano di Tutela delle Acque e del regolamento regionale 1/R/2006.(…)

Controdeduzione:

è stato introdotto il comma 6 dell'articolo 85.12 delle N.T.A.

Osservazione O

(…) Si ricorda che le misure di compensazione ambientale saranno da attuarsi in tutti i casi in cui si verificheranno la riduzione di aree a copertura arboreo-arbustiva, l'interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione di nuovi tratti viari, il consumo e l'impermeabilizzazione di suolo libero.

Al fine di garantire una programmazione certa delle opere compensative, stabilendo un ordine di priorità, si suggerisce di predisporre uno studio preliminare volto a individuare puntualmente gli interventi necessari e a correlarli in termini univoci alle singole trasformazioni del tessuto insediativo comunale e agli impatti negativi generati dalla loro attuazione.

Si evidenzia, infine, che tutte le misure di mitigazione e compensazione individuate dovranno trovare specifico riscontro nell'apparato normativo della Variante, a garanzia della loro effettiva attuazione.(…)

Controdeduzione:

è stato introdotto l'articolo 82bis delle N.T.A

Per quanto riguarda l'applicazione delle compensazioni ambientali, il Documento di Verifica, individua le compensazioni solo sulle nuove aree urbanistiche introdotte dalla variante strutturale e non su altre aree di trasformazione non oggetto della variante strutturale; non esistono aree "confermate" che prevedono un consumo di suolo agricolo in quanto si tratta di variante strutturale e non generale.

La modifica delle aree di trasformazione e di nuovo impianto è stata affrontata con modalità ben definite a seconda dei casi specifici:

- sono state le individuate le aree di trasformazione troppo estese rispetto alla dimensione urbana della città e per queste è stata prevista una sostanziale e netta riduzione in termine di superficie territoriale, ottenendo un sostanziale risparmio in termini di consumo di suolo che non ci sarebbe se tali aree non fossero state oggetto di variante. Le aree residue non sono oggetto di modifiche e per loro non occorre alcuna "conferma" nella variante. In questo caso si potrebbe anche sostenere che la riduzione delle aree di trasformazione è essa stessa una compensazione
- sono state individuate aree di nuovo impianto che attualmente hanno destinazione agricola e per queste sono state previste le necessarie ed indispensabili compensazioni.

a.3)- Parere della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione urbanistica area nord-ovest

Prot. Gen. 1564 del 12.1.2019 - Rif. n. 531/2019 del Comune di Vigone - Pratica n. B90155

Osservazione n.1 - Piano Territoriale Regionale

(….) Complessivamente quindi la variante riduce il consumo di suolo di un valore pari a 1,74 ettari.(….)

Osservazione n.2 - Piano Paesaggistico regionale

(…)l'Amministrazione Comunale non intende perseguire l'adeguamento al PPR. In tal senso è stato quindi fornito l'elaborato di Verifica della Coerenza al PPR, in relazione al quale si è già contro dedotto al parere del Settore Regionale Territorio e Paesaggio.(…)

Osservazione n.3 - Adeguamento al Regolamento edilizio

(…) Si ricorda la necessità di completare l'adeguamento delle Norme di Attuazione del PRGC alle modifiche indotte dall'applicazione della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 247 - 45856 del 28 novembre 2017.(…)

Controdeduzione: si provvederà, nell'ambito del progetto preliminare, all'adeguamento delle N.T.A. al Regolamento Edilizio eliminando i contrasti e/o le norme ripetute e verificando che i conteggi delle capacità

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

edificatorie eseguiti secondo le norme del nuovo regolamento edilizio siano conformi al dimensionamento del piano.

Osservazione n.4 - *Aggiornamento del PRGC al Piano per l'Assetto Idrogeologico*

(…) Con la presente variante l'Amministrazione Comunale di Vigone intende aggiornare le analisi e le norme idrogeologiche, definite con l'adeguamento al PAI conseguito nel 2010.
Il Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana, ha quindi redatto il Parere Unico ai sensi della DGR 64-7417 del 7 aprile 2014, prot. n. 20713 del 3 maggio 2019 (…)
Controdeduzione: Per quanto riguarda le tematiche di natura idrogeologico si richiama la relazione controdeduttiva redatta a cura del dott. Geologo Dario Fontan allegata alla Relazione geologica illustrativa e relativi allegati.

Osservazione n.5 – area IE28

(…) Per quanto riguarda l'intervento n. 8 di ampliamento dell'area produttiva IE28 in via Villafranca, che passa da una superficie territoriale di mq 1.776 a mq 7.104, si osserva che tale incremento pare eccessivo sia per quanto riguarda il mero computo delle superfici che parrebbero triplicate, sia in riferimento al consumo di suolo (tra i migliori della pianura piemontese nel settore agricolo). Si richiede quindi che per l'ampliamento previsto sia valutato lo stralcio o – in subordine – venga mantenuto, purché a fronte di effettive richieste motivate.
In quest'ultimo caso, poiché la configurazione finale dell'area insiste su un incrocio di ingresso all'abitato, si ritiene opportuno siano approfondite le prescrizioni attuative, definendo, oltre alle cubature previste, anche le aree di concentrazione dei nuovi fabbricati (limitandole alla parte dei lotti più vicina all'edificato stesso), le altezze minime e massime, l'accessibilità automobilistica ed eventualmente pedonale, la presenza di aree a verde e di alberature, i coni visuali rispetto all'abitato sia in ingresso che in uscita dal Comune, i materiali edilizi, le colorazioni nonché le forme e luminosità delle insegne.(…)
Controdeduzione:
l'attuale insediamento produttivo esistente (un deposito di materiale edile sede di un impresa del luogo) ha un impatto estetico ed ambientale molto negativo su uno degli accessi (porta urbana) alla città di Vigone più frequentati ed importanti. Lo scopo della previsione urbanistica è quello di operare in modo che venga eliminato l'impatto negativo generato dall'insediamento e che sia possibile sostituirlo con un insediamento esteticamente ed ambientalmente più consono ai luoghi. Per poter ottenere il risultato auspicato occorre incrementare il valore delle attività consentite sull'area mediante l'introduzione della destinazione terziaria e commerciale e incrementare la superficie territoriale in modo da consentire un operatività più ampia ed articolata.
La norma di area è stata modificata opportunamente prevedendo la demolizione totale dell'esistente e la ricostruzione secondo norme di qualità ambientale ben definite. Non sarà più possibile alcuna attività produttiva, saranno consentite solo attività terziarie e commerciali. La qualità dell'intervento edilizio sarà verificata dalla commissione locale per il paesaggio in ossequio alla funzione di "porta urbana" che il P.R.G.C. vuole dare all'intervento edilizio. Allo scopo è stata variata la scheda d'area che precisa le modalità di applicazione degli articoli 44 e 45 delle N.T.A.

Osservazione n.6 – area ZT6

(…) n. 9, Area ZT6 di trasformazione residenziale. Pur riconoscendo la riduzione effettuata, si richiede che l'Amministrazione rivaluti ulteriormente la previsione qui proposta, che risulta avere ancora una superficie territoriale pari a mq 26.443,50. In considerazione della caratterizzazione agricola di questa parte del territorio e della presenza nel comune di altre aree ancora da attuare, si richiede lo stralcio della porzione dell'area posta ad est della nuova viabilità di collegamento tra la via Buffa e la via Mascagni.
Al fine di evitare edificazioni a "pelle di leopardo" è opportuno sia prescritta la realizzazione dei fabbricati a partire dai lotti più vicini all'abitato esistente, mano a mano procedendo ad attuare le previsioni verso il territorio agricolo.(…)
Controdeduzione:
L'area ZT6 nel vigente P.R.G.C. misura una superficie territoriale pari a mq. 44.468,00, la riduzione è stata di mq.18.024,5 che sono stati riportati alla destinazione agricola originale.
La parte rimanente mq. 26.443,50 continua ad essere un area di trasformazione con gli stessi indici edificatori. Una ulteriore riduzione impedirebbe una progettazione urbanistica organica e soprattutto la realizzazione di una idonea e necessaria viabilità interna.
Per evitare edificazione "a pelle di leopardo" l'attuazione sarà subordinata alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area di intervento, mentre la realizzazione potrà essere attuata per comparti o unità minime di intervento.
Lo strumento urbanistico esecutivo potrà essere costituito da un piano esecutivo convenzionato anche obbligatorio (PECO) oppure da un Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.) delle opere pubbliche necessarie.

Osservazione n.7 – coerenza con il PPR

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

(…) Con riferimento all'Allegato 6 "Relazione di verifica di coerenza del Prgc con il Ppr", si segnala che sia la premessa sia la relativa tabella, tratte dalla bozza dell'Allegato A al Regolamento attuativo del Ppr stesso (nel frattempo approvato con DPGR n. 4/R del 22 marzo 2019), si riferiscono all'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico e non alla verifica di coerenza, richiesta per le varianti non generali. Si invita pertanto il Comune a utilizzare la corretta tabella di raffronto scaricabile dal sito web della Regione Piemonte e a sostituire la premessa. Con particolare riferimento alla seconda colonna della tabella di raffronto, si ricorda che la stessa deve essere compilata descrivendo in che modo, per ciascuna delle componenti paesaggistiche interferite dalla variante al Prgc (in termini di interventi previsti e di modifiche alle Norme tecniche di attuazione), la variante stessa rispetta e dà attuazione alle disposizioni (obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni) che il Ppr detta per quelle componenti.(…)

Controdeduzione:

al progetto preliminare sarà allegata la Relazione di verifica di coerenza del Prgc con il Ppr redatto sulla tabella corretta.

Osservazione n.8

(…) Rispetto a quanto prodotto, si apprezza l'intenzione espressa di integrare la normativa del Prgc nell'ambito della redazione del Progetto preliminare, al fine di migliorare la tutela e la salvaguardia di diverse componenti paesaggistiche. (…)

Controdeduzione:

numerosi parti delle N.T.A. sono state integrate con misure di tutela e salvaguardia desunte dal P.P.R. (complessi rurali storici, corridoi ecologici, ecc..)

Osservazione n.9

(…) Si evidenzia come pienamente coerente con gli indirizzi dettati dal Ppr per gli elementi del patrimonio viario storico, l'individuazione dei caselli ex ferroviari lungo la pista ciclabile Airasca-Moretta in vista di un loro possibile futuro impiego in ambito turistico. Si chiede di accompagnare tale censimento con la definizione di una normativa che disciplini gli interventi sugli elementi individuati, rivolta a garantire la salvaguardia del patrimonio edilizio storico, la conservazione degli altri manufatti di valore storico-documentario e la coerenza e leggibilità di insieme degli interventi per la valorizzazione e fruizione del luogo (insegne, elementi di arredo urbano, aree di sosta, ecc.).(…)

Controdeduzione:

coerentemente con quanto espresso nella proposta tecnica del progetto preliminare è stata predisposta una specifica normativa che tutela gli ex-caselli ferroviari e le altre opere dell'ex linea ferroviaria quale patrimonio edilizio storico, la conservazione degli altri manufatti di valore storico-documentario e la coerenza e leggibilità di insieme degli interventi per la valorizzazione e fruizione del luogo. Allo scopo è stato predisposto l'articolo 67bis.

Osservazione n.10

(…) Con riferimento invece alle previsioni che risultano in potenziale contrasto con la normativa dettata dal Ppr per determinate componenti (ad esempio le previsioni che comportano nuovi impegni di suolo in aree agricole), si ricorda che occorre motivare la complessiva coerenza delle stesse rispetto al piano sovraordinato,(…) si invita il comune a verificare l'eventuale interferenza delle previsioni di piano con le componenti individuate dal Ppr agli artt. 14, 16, 19, 20 e 40, dando atto, nella Relazione, della coerenza con le norme e le finalità perseguite dal Ppr stesso per quelle componenti.(…)

Controdeduzione:

le eventuali interferenze sono analizzate all'interno dell'analisi di coerenza con il P.P.R. di cui all'osservazione n.8

Osservazione n.11

(…) Rispetto ai contenuti dell'Allegato 2 "Relazione illustrativa" si chiede di rivedere, al capitolo 7, punto 8), i riferimenti ai beni paesaggistici individuati dal Codice; sul territorio comunale, infatti, gli unici beni paesaggistici presenti sono i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua (art. 142, c. 1, lett. c), i territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c. 1, lett. g) e i terreni gravati da uso civico (art. 142,c. 1, lett. h), occorre pertanto eliminare i riferimenti a tutti gli altri beni citati, verificando contestualmente la correttezza delle NtA rispetto alla disciplina paesaggistica vigente.(…)

Controdeduzione:

si prende atto di quanto richiesto e si ottempera di conseguenza.

Osservazione n.12

(…) Intervento n. 4: la nuova area di trasformazione urbana ZT11 interessa in parte aree riconosciute dal Ppr come "urbane consolidate" (morfologie insediative 2 e 3, disciplinate dall'art. 35 delle NdA) e in parte aree agricole di elevato interesse agronomico, ambiti nei quali il Ppr limita gli interventi di nuova edificazione, ammettendo nuovi impegni di suolo a fini edificatori non connessi alla funzione agricola solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e riorganizzazione delle attività esistenti (artt. 20 e 40 delle NdA). Si chiede pertanto di verificare l'effettiva esigenza della nuova area residenziale, ricordando che l'eventuale conferma della previsione dovrà essere adeguatamente motivata

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

nella Relazione illustrativa, dimostrandone la coerenza con il complesso degli obiettivi e delle direttive dettate dal Ppr (ad esempio con le finalità di ricucitura dei margini urbani), e prevedere adeguati criteri progettuali, che tengano anche conto della prossimità al tessuto storico consolidato, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione. (…)
Controdeduzione:
la previsione è confermata e la motivazione è quella espressa nella relazione illustrativa (…)*L'edificazione dell'area favorisce la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra l'ultimo tratto di via Vernette e via Villafranca, permettendo di ridurre il carico veicolare sul primo tratto di via Vernette che data la presenza di edifici esistenti ubicati lungo il confine stradale non potrà essere ampliato* (…)
Inoltre occorre evidenziare che l'area è quasi totalmente interclusa nel tessuto edilizio consolidato esistente e si configura come un completamento organico del centro abitato correggendo l'urbanizzazione episodica e per salti prodotta dal processo di crescita degli anni ottanta del novecento. Anche l'agricoltura cerealicola intensiva tipica di Vigone quando è reclusa in spazi limitati perde molto del suo potenziale e della sua funzione. Uno degli obiettivi della variante è anche quello di riportare all'uso agricolo le aree prenotate che potenzialmente potrebbero consentire un agricoltura produttiva e di largo respiro e trasformare invece quelle di frangia o intercluse che presentano maggiori difficoltà di utilizzo agricolo.

Osservazione n.13

(…) Le stesse considerazioni valgono per l'intervento n. 1 (nuova area edificabile di completamento C8), di estensione territoriale notevolmente inferiore, ma rispetto al quale occorre indirizzare correttamente la qualità architettonica dell'intervento, visto il contesto nel quale è inserito (prossimità al tessuto consolidato di impianto storico e visibilità dal nuovo collegamento ciclopedonale in progetto).(…)
Controdeduzione:
le stesse considerazioni fatte per l'osservazione 12 valgono anche per la 13, se possibile anche più rafforzate perché in questo caso si tratta di un area periurbana in un ambito dove l'utilizzazione agricola è molto improbabile. Infatti le aree per le quali non è previsto un uso edificabile sono state destinate a verde privato o pertinenziale perché di fatto sono già oggi utilizzate in quel senso. Non è logico e neppure corretto spingere la zona agricola fin contro i muri perimetrali degli edifici esistenti perché risulta chiaro e naturale che queste porzioni di area non saranno utilizzati per scopi agricoli ma piuttosto quali pertinenze dell'abitazione e sono occupate impropriamente da marciapiedi, cortili, orti, giardini o verde privato d'arredo. Si tratta di fatto ed a tutti gli effetti di suolo consumato cioè sottratto all'uso prettamente agricolo.

Osservazione n.14

(…) Intervento n. 8: si ritiene che l'ampliamento dell'area produttiva IE28 e la sua trasformazione in insediamento terziario e commerciale non consentano l'effettiva riqualificazione dell'ambito di porta urbana, che è stato correttamente riconosciuto dalle analisi di dettaglio condotte per la variante in esame. Nonostante l'intervento pregresso, certamente passibile di azioni di recupero e riqualificazione, l'area a est di via Villafranca è composta da terreni ancora prevalentemente liberi, mentre la successiva area agricola produttiva lungo via Castellazzo risulta adeguatamente schermata dalla vegetazione ripariale esistente. Si consideri inoltre che l'ambito è riconosciuto dal Ppr fra le aree rurali di elevato interesse paesaggistico (art. 32 delle NdA) per la presenza i sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità e richiede pertanto cautele e attenzioni particolari nel valutare e disciplinare gli interventi di trasformazione.
L'intervento in progetto, di dimensioni molto superiori al deposito edile esistente e nelle immediate adiacenze di uno dei principali assi di accesso all'abitato, risulterebbe molto impattante sull'immagine complessiva del paesaggio; si chiede pertanto di rivalutare l'opportunità di tale previsione.(…)
Controdeduzione:
l'attuale insediamento produttivo esistente (un deposito di materiale edile sede di un impresa del luogo) ha un impatto estetico ed ambientale molto negativo su uno degli accessi (porta urbana) alla città di Vigone più frequentati ed importanti. Lo scopo della previsione urbanistica è quello di operare in modo che venga eliminato l'impatto negativo generato dall'insediamento e che sia possibile sostituirlo con un insediamento esteticamente ed ambientalmente più consono ai luoghi. Per poter ottenere il risultato auspicato occorre incrementare il valore delle attività consentite sull'area mediante l'introduzione della destinazione terziaria e commerciale e incrementare la superficie territoriale in modo da consentire un operatività più ampia ed articolata.
La norma di area è stata modificata opportunamente prevedendo la demolizione totale dell'esistente e la ricostruzione secondo norme di qualità ambientale ben definite. Non sarà più possibile alcuna attività produttiva, saranno consentite solo attività terziarie e commerciali. La qualità dell'intervento edilizio sarà verificata dalla commissione locale per il paesaggio in ossequio alla funzione di "porta urbana" che il P.R.G.C. vuole dare all'intervento edilizio. Allo scopo è stata variata la scheda d'area che precisa le modalità di applicazione degli articoli 44 e 45 delle N.T.A.

Osservazione n.15

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

(…) Intervento n. 9: nonostante la riduzione della previsione vigente, l'area di trasformazione urbana ZT6 residua, corrispondente alla porzione indicata con il n. 9.1, risulta essere notevolmente estesa e tale da interferire con aree agricole di elevato interesse agronomico, assoggettate alle disposizioni dei citati artt. 20 e 40 del Ppr.
Si chiede di rivedere la previsione in oggetto, quantomeno limitandone l'estensione alla parte compresa all'interno della viabilità in progetto, di collegamento tra via Nino Buffa e via Mascagno, che verrebbe a costituire il nuovo margine urbano, contenendo così le future espansioni al fine di perseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e salvaguardia dei terreni agricoli di pregio promossi dal Ppr. A tale proposito si segnala infatti che per l'ambito paesaggistico di riferimento (n. 44 "Piana tra Carignano e Vigone)
il Ppr prevede, fra gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica, la qualificazione delle aree agricole interstiziali e periurbane, con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio a verde periurbano.(…)
Controdeduzione:
si fa specifico riferimento a quanto già scritto per l'osservazione n.6, in particolare si evidenzia che la variante consente la riduzione di consumo di suolo potenziale di circa il 40% della superficie originaria dell'area ZT6, oltre a tale quantità non è possibile andare perché la variante urbanistica è già frutto di un faticoso percorso, avviato nella precedente amministrazione, che ha raccolto (non senza problemi) il consenso delle proprietà che hanno accettato di escludere le loro aree dalle zone edificabili in un'ottica di riduzione del consumo del suolo. Gli stralci sono stati effettuati solo con il consenso delle proprietà e previa valutazione delle possibilità operative delle aree residue o limitrofe.

Osservazione n.16

(…) Intervento n. 14: la trasformazione di parte della zona a servizi S-ZT10 (corrispondente alla porzione indicata con il n. 14.2) in zona urbana di trasformazione ZT10, entro cui concentrare la capacità edificatoria della previsione adiacente che viene stralciata, interessa un'area agricola di elevato interesse agronomico, soggetta alle disposizioni dei citati artt. 20 e 40 del Ppr. L'area risulta in posizione critica perché localizzata lungo la strada di accesso all'abitato (SP 148 - via Virle) e tale da interferire con l'ambito di porta urbana (incrocio tra via Virle e via Vittorio Brun), che segna in modo netto e riconoscibile il passaggio dall'edificato compatto alle aree libere circostanti. Si chiede pertanto di riconsiderare la previsione, evitando l'apertura di un nuovo fronte costruito a sud della strada. (…)
Controdeduzione:
valgono le considerazioni già fatte per l'osservazione 6 e 15, riconsiderare le scelte effettuate con la proposta tecnica del progetto preliminare vorrebbe dire ritornare al P.R.G.C. vigente e rinunciando ad una riduzione di consumo di suolo pari a circa 7700 metri quadrati, perché anche per l'area ZT10 gli stralci sono stati effettuati con il consenso delle proprietà e previa valutazione delle possibilità operative delle aree residue o limitrofe. Qualsiasi altra procedura di tipo coercitivo toccherebbe dei "diritti acquisiti" che comporterebbe inevitabilmente l'insorgere di contenziosi legali che l'amministrazione comunale non vuole affrontare per l'impegno finanziario necessario e per il rischio di soccombere in giudizio.

Osservazione n.17

(…) intervento n. 21: di modeste dimensioni e adiacente all'area agricola produttiva speciale (EPS) esistente, si evidenzia che il contesto di riferimento è descritto dal Ppr come area rurale di elevato interesse agronomico (art. 20 e 40 delle NdA) e di specifico interesse paesaggistico (art. 32 delle NdA), caratterizzata dalla diffusa presenza di siepi e filari (art. 19 delle NdA) e di nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (art. 25 delle NdA). Si chiede pertanto di verificare che l'intervento stesso non interferisca con eventuali elementi caratterizzanti del paesaggio rurale storico o con formazioni lineari di pregio esistenti, dandone atto nella relazione illustrativa, e di prevedere cautele progettuali e opere di mitigazione, anche mediante opportune piantumazioni.(…)
Controdeduzione:
La variante prevede l'ampliamento dell'area EPS comprendendo i sedimi occupati dall'ex edificio agricolo e dalle sue pertinenze. L'ampliamento interessa un'area di circa 2800 mq. già occupata da abitazioni ed attrezzature agricole. Inoltre in accoglimento di una specifica osservazione il sito produttivo è stato ulteriormente ampliato di altri 8.200 metri quadrati circa con la motivazione di garantire lo sviluppo e la crescita dell'importante impianto di raccolta e conservazione di cereali. In ogni caso la variante non riguarda aree di specifico interesse paesaggistico caratterizzata dalla diffusa presenza di siepi e filari.

Osservazione 18

(…) Art. 36.1 comma 9 Considerata l'eliminazione del comma, é opportuno chiarire che non è possibile recuperare strutture precarie o provvisorie.(…)
Controdeduzione:
il chiarimento richiesto è contenuto al comma 6 dello stesso articolo laddove recita *(…) .. 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.) (..)*

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Osservazione 19

(…)Art. 50, comma 2 – Aree agricole di cornice all'abitato(EV e EVS) e Aree a verde privato. La norma citata, che pure rientra nelle aree agricole , non consente le attività agricole. D'altra parte sono invece ammessi i parcheggi (pubblici, privati e pertinenziali) nel sottosuolo, nonché piscine e impianti sportivi privati pertinenziali, dotati di gazebo, serre, locali ricovero attrezzi. Al proposito si richiede quindi di escludere tali aree dalla norma relativa alle aree agricole propriamente dette. Alla luce di quanto sopra, si richiede una complessiva rivalutazione della norma.(…)

Controdeduzione:

la norma è stata opportunamente riformulata con la creazione di un nuovo articolo 50bis.

Osservazione 20

(…) Art. 52, comma 3 – Edifici rurali di particolare interesse documentario

E' opportuno chiarire che gli interventi di demolizione che modificano l'impianto dell'edificato, possono essere messi in atto limitatamente alle parti più recenti, non di valore storico.

Non pare del tutto condivisibile l'inserimento di balconi negli edifici agricoli storici, a meno che tale elemento edilizio non sia già presente storicamente, nel cui caso andrebbe forse indicato. L'eventuale inserimento di un balcone parrebbe comunque necessitare di più articolate prescrizioni attuative. Si ritiene infine opportuno che l'ultima alinea sia completata con il riferimento ad altri decori o manufatti di particolare interesse o caratterizzanti (pavimentazioni, elementi in ferro o legno, ecc. (…)

Controdeduzione:

lo scopo della norma è quello di conservare e tutelare il complesso e prezioso patrimonio dell'edilizia rurale di Vigone e indirizzare le operazioni di recupero edilizio, restauro e ristrutturazione, con attenzione alla problematica del "riuso" e delle destinazioni compatibili con le caratteristiche architettoniche, costruttive, bioclimatiche dei manufatti e del loro intorno paesaggistico per rivitalizzare, attivamente ed economicamente, il Patrimonio Rurale senza snaturare il valore culturale, paesaggistico e storico.

Si propone un'idea di recupero intesa come conoscenza, conservazione, fruizione e promozione del Patrimonio Architettonico Tradizionale. Esso costituisce la memoria del luogo, identifica culturalmente la comunità locale ed il territorio e può, a sua volta, generare risorse strategiche per raggiungere obiettivi di sviluppo locale. Un approccio al recupero attento a questi aspetti non può prescindere dalla conoscenza approfondita dei caratteri identitari del patrimonio rurale prima di ogni intervento. Gli interventi sul patrimonio architettonico rurale dovranno utilizzare strategie progettuali e tecnologie ambientali mirate alla Sostenibilità. Il criterio della Sostenibilità dovrebbe configurarsi, quindi, come il "filtro di valutazione" del recupero e riuso e come elemento di verifica delle scelte progettuali e costruttive.

La norma non autorizza l'esecuzione di balconi ma semplicemente vuole evitare il tamponamento dei loggiati a filo esterno per consentire la lettura della preesistenza, pertanto prevede tamponamenti sui fili interni dei pilastri o comunque arretrati a formare nicchie per balconi e terrazzini, la dicitura è stata rivista opportunamente.

Osservazione 21

(…) Art. 52, comma 5 – Pur condividendo la necessità di consentire attività diverse da quella agricola ai fini del recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in area agricola, é opportuno confrontare tale previsione con le indicazioni fornite dalle normative vigenti, quali ad esempio il nuovo regolamento relativo alle aree turistiche. Le aree e gli edifici interessati da destinazioni diverse da quella agricola, devono essere identificati e perimetrati, in coerenza con il dettato dell'articolo 25 della LUR e con le previsioni di tutela del territorio e delle preesistenze, ai fini urbanistici, edilizi e fiscali.(…)

Controdeduzione:

A causa della trasformazione della società da industriale prima a quella dei servizi poi e della specializzazione delle attività agricole, le campagne si sono progressivamente spopolate così come il patrimonio storico-architettonico delle cascine oggi è in pericolo di estinzione.

Oggigiorno la maggior parte delle cascine non ha una funzione specifica e il loro mantenimento è diventato antieconomico per la maggior parte dei proprietari sia pubblici che privati.

La sopravvivenza delle cascine, del tessuto culturale annesso e la salvaguardia del fondi collegati è legata alla loro funzione, alla possibilità di un riuso compatibile con il loro carattere agricolo e ad un nuovo rapporto fra città e campagna. sono state meglio definite le destinazioni d'uso possibili limitando le destinazioni residenziale e privilegiando destinazioni alternative. Le aree e gli edifici interessati da destinazioni diverse da quella agricola, sono stati identificati e perimetrati con la sigla VA seguita dalla numerazione. Tutto l'articolato è stato riscritto e rivisto alla luce di quanto espresso.

Osservazione 22

Art. 55 - Ambiti di pregio ambientale - Localizzazione risorgive e fontanili

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

(…) E' opportuno chiarire quali sono esattamente le zone cui si fa riferimento al comma 1, poiché parrebbe trattarsi di una sola area localizzata a sud dell'abitato lungo il Torrente Pellice, coincidente almeno in parte con la stepping zone Bosco di Vigone.
Alla luce di quanto sopra è necessario indicare a quali aree si possono applicare le indicazioni di cui al comma 7 dello stesso articolo, che paiono consentire attività edilizie o di transito non conciliabili con il pregio delle aree stesse, di cui l'intero articolo tratta.(…)
Controdeduzione:
Il comma 1 fa riferimento a tutte le aree che comprendono le risorgive ed altri elementi significativi del paesaggio rurale.
Il comma 7 è stato modificato in modo da non consentire attività edilizie o di transito in luoghi non conciliabili con il pregio delle aree stesse

Osservazione n. 23

(…) *Art. 61 - Aree Cimiteriali (…) E' necessario chiarire come (e se) si intende modificare il comma 3 dell'articolo, che è stato semplicemente omesso. Poiché tale norma recita "… L'eventuale riduzione della fascia di rispetto dovrà essere attuata mediante la procedura amministrativa definita dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 9.12.1987 n. 16URE…", si rileva che è opportuno articolare meglio tale indicazione eventualmente aggiornandola con il riferimento diretto all'articolo 27 commi 6, 6bis, 6 ter, 6quater, 6quinquies della LR 56/77.(…)*
Controdeduzione:
L' articolo 61 è stato opportunamente rimodulato con riferimento all'articolo 27 della L.R.56/77 s.m.i.

Osservazione 24

(…) Art. 77 – Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale (…) Si ritiene opportuno, considerato che il PRGC vigente è stato approvato il 17 dicembre 2010, effettuare una verifica rispetto alle norme inserite con la presente variante, anche in riferimento agli articoli 84 e seguenti che riguardano lo stesso ambito commerciale, valutando la necessità di aggiornare le norme di cui al titolo X delle Norme di Attuazione alla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.(…)
Controdeduzione:
l'articolo oggetto di osservazione si sovrappone ad altri che trattano la stessa materia. Il P.R.G.C. è già aggiornato alla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012. L'articolato ha la finalità di creare un riferimento per l'insediamento delle diverse attività economiche interessanti il territorio comunale e contestualmente di porre in essere un riferimento normativo ed amministrativo uniforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, anche se servirebbe un regolamento più che una norma. La norma riguarda i procedimenti amministrativi relativi all'avvio, svolgimento, trasformazione e cessazione di attività economiche che comprendano l'installazione, attivazione, esercizio e sicurezza di impianti e agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche.
Le attività produttive comprese quelle dei servizi, considerata l'estensione del settore che ricomprende anche tutto il terziario, avanzato e non, rispondono a delle specifiche normative di settore. Il comune può esercitare un controllo sull'insediamento delle attività produttive che non è attualmente previsti da alcuna normativa comunale vigente.
La norma così come scritta oggi nelle N.T.A. è assolutamente inutile e potrebbe essere cancellata a meno che il comune voglia esercitare questo controllo.
Nell'ambito del procedimento di autorizzazione all'insediamento di attività produttive tutte le approvazioni, autorizzazioni, nulla osta e concessioni in campo ambientale necessarie per la realizzazione e la gestione dell'impianto vengono rilasciate in un provvedimento unico: l'Autorizzazione Unica Ambientale.
il comune può valutare l'impatto ambientale prodotto dall'insediamento di una attività produttiva sul territorio verificandone i diversi aspetti, quali ad esempio l'impatto acustico, le immissioni in fognatura, la gestione dei rifiuti prodotti, etc. Sotto il profilo delle emissioni in atmosfera, il controllo e la relativa istruttoria, in determinati casi di cui al D.P.R. 203/88, sono svolti da A.R.P.A.
L'AUA deve obbligatoriamente essere richiesta dalle piccole e medie imprese (come definite dal D.M. Attività Produttive del 18 aprile 2005 all'art. 2) e dagli stabilimenti non soggetti alla disciplina dell'AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) in caso di necessità di rilascio, rinnovo o modifica di almeno uno dei titoli abilitativi citati in precedenza.
L'istanza di AUA deve essere presentata al SUAP territorialmente competente che è tenuto ad inoltrarla tempestivamente, alla città metropolitana e ai soggetti competenti. Nei successivi 30 giorni la città metropolitana , di concerto col SUAP, effettua una verifica di conformità sull'istanza al fine di valutare che sia completa di tutti gli elementi documentali e informativi richiesti dalla modulistica, e, se necessario, ne richiede il perfezionamento; una volta che l'istanza è giudicata completa, la città metropolitana provvede a trasmettere, per tramite del SUAP, all'Impresa e ai Soggetti competenti, la comunicazione di avvio dell'endo-procedimento finalizzato all'adozione dell'AUA…in questa procedura al comune viene richiesto un parere urbanistico , una norma di PRGC ad hoc forse avrebbe effetto.

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Osservazione 25

(…) É necessario inserire nelle Norme di Attuazione del PRGC le nuove norme idrogeologiche derivanti dalla analisi, dagli approfondimenti ed aggiornamenti effettuati, nonché dal recepimento dei pareri formulati dai Settori competenti, al fine di poterne assicurare la piena efficacia.(…)

Controdeduzione:

Per quanto riguarda le tematiche di natura idrogeologico si richiama la relazione controdeduttiva redatta a cura del dott. Geologo Dario Fontan allegata alla Relazione geologica illustrativa e relativi allegati.

E' stato modificato ed integrato il titolo XI, articoli da 85 a 85.12 delle N.T.A.

Osservazione 26

(…) É opportuno articolare maggiormente la norma finalizzata a salvaguardare gli insediamenti sparsi (ciabot) senza incentivarne il recupero come residenze stabili, trattati nella Relazione Illustrativa. Per un uso diverso da quello agricolo, anche agrituristico, è necessario che tali aree siano identificate e delimitate in cartografia.(…)

Controdeduzione:

si è provveduto a predisporre specifica normativa rimodulando l'articolo 53 delle N.T.A. normando gli usi extra agricoli anche delle attrezzature rurali dismesse. La identificazione e la delimitazione di tali aree non è possibile per le continue modificazioni d'uso che questi edifici subiscono nel tempo per effetto della cessazione di attività agricole in essere.

Osservazione 27

(…) Per quanto riguarda l'eventuale demolizione e trasferimento della cubatura, è necessario stabilire dove potrà atterrare tale possibilità edificatoria, ed evidenziare eventuali vincoli o limiti all'edificazione nell'area di atterraggio.(…)

Controdeduzione:

numerosi articoli delle N.T.A. prevedono interventi di demolizione successiva ricostruzione (artt. 23, 51, 36.5.7., 38, 42, 51, 52, 67, 70) e non tutti sono oggetto della variante. L'articolo 18 delle N.T.A specifica, per le capacità edificatorie relative alle aree per servizi, le modalità di atterraggio. In ogni caso non sono oggetto di variante.

Osservazione 28

(…) In generale è opportuno che i riferimenti alle Leggi siano aggiornati. A titolo esemplificativo, nelle Norme di Attuazione i riferimenti riguardanti le leggi 1497 e 1089 del 1939 devono essere sostituiti con i riferimenti normativi al Codice dei beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004.(…)

Controdeduzione:

si è provveduto agli aggiornamenti indicati per quanto possibile stante il carattere strutturale e non generale della variante.

b. CONTRODEDUZIONI AL PARERE UNITARIO ESPRESSO DA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO DIPARTIMENTO TERRITORIO, EDILIZIA E VIABILITÀ DIREZIONE TERRITORIO E TRASPORTI (Protocollo n. 00039350/2019 del 6 maggio 2019)

Il parere ″unitario″ raccoglie il contributo della Città Metropolitana in materia di pianificazione territoriale di area vasta (*Direzione Territorio e Trasporti*), di rischio idrogeologico (*Azioni integrate con gli EELL*), di adeguamento alla disciplina ″Seveso″, ai sensi dell′art. 20 delle N.d.A. della Variante al PTC2, di ″Adeguamento al D.M. 09/05/2001″ (*Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi*) e in qualità di *″Autorità con competenze ambientali″* (*Direzione Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale*) prevista dalla disciplina inerente la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

b.1 - Congruità della Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento della Città metropolitana.

(…) La proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. vigente, illustrata nella 1 seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione presenta alcune potenziali incompatibilità con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 e pubblicato sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011, in particolare:

al comma 1 art. 38 delle N.d.A. del PTC2 è citato: "(Prescrizioni che esigono attuazione) "Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti recepiscono, adeguandole alla specifica condizione del luogo e traducendole in prescrizioni del Piano di livello locale, le azioni di cui al comma 2 dell'art. 37 che precede" e al comma 2 art. 37 delle

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

N.d.A. del PTC2 è citato: "Con riguardo agli interessi più direttamente connessi con il territorio provinciale, il PTC2 persegue i seguenti obiettivi:
i) incremento dei percorsi ciclabili, perseguendo la continuità degli stessi sul territorio anche mediante individuazione cartografica dei tracciati delle "dorsali provinciali ciclabili"; obbligo di recepimento, approfondimento, completamento e manutenzione degli stessi nei PRGC comunali……". Occorre richiamare nelle cartografie di Piano il tratto della dorsale ciclabile metropolitana esistente indicato nella Tavola 3.1 "Verde" del PTC2 che interessa via Umberto I, via Pinerolo, via Luserna, S.P. n. 129 e S.P. n. 159;(…)
Controdeduzione:
l'osservazione è stata accolta e sono state aggiornate le cartografie di piano con il tratto della dorsale ciclabile metropolitana esistente indicato nella Tavola 3.1 "Verde" del PTC2 che interessa via Umberto I, via Pinerolo, via Luserna e S.P. n. 129.

(…) nell'art. 20. "Norma finale" della Variante "Seveso" al PTC2 è citato:
"I comuni sono tenuti ad adeguare la propria strumentazione urbanistica alle disposizioni della presente variante entro 18 mesi trascorsi i quali non sono adottate varianti strutturali ai Piani regolatori….". Si ritiene pertanto doveroso chiedere l'integrazione degli Atti adeguando il P.R.G.C. alla Variante al P.T.C.2 "Seveso", anche se non sono presenti nel territorio comunale aziende a rischio di incidente rilevante R.I.R., ma potrebbero essere presenti aziende sottosoglia, come definite dall'art. 19 delle N.d.A. della Variante al PTC2 "Seveso".(…)
Controdeduzione:
l'osservazione è accolta aggiornando le norma di attuazione con le norme relative alla Variante al P.T.C.2 "Seveso" con l'articolo 81 bis.

Con l'accoglimento delle osservazioni vengono rimosse alcune potenziali incompatibilità con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana ***"PTC2"***

b.2 – Osservazioni puntuali

Osservazione n.1
(…) In merito alla previsione di una nuova area residenziale C8 (aree di completamento) e contestuale abolizione dell'area EVS (aree agricole di cornice dell'abitato) (…) viene perimetrato un nuovo ambito VP4 (Verde Privato) di dimensioni importanti che, considerato il numero e tipologie di attività edilizie consentite dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (introdotte con la Variante in oggetto), andrebbe ridimensionato; per questo si chiede di valutarne una limitazione della profondità pur rimanendo prossimo alle residenze.(…)
Controdeduzione:
la previsione della nuova area C8 è limitata ad un edificio unifamiliare di civile abitazione su un lotto di terreno di ridotte dimensioni.
La creazione dell'area contrassegnata con l'acronimo Vp4 (Verde Privato) è dettata dalla necessità di indicare le aree inedificate che sono pertinenziali o comunque strettamente connesse con le residenze perché non è pensabile ne accettabile che le aree agricole (quelle destinate alla coltivazione intensiva) si estendano sino al piede delle murature delle case di civile abitazione perché è evidente che il tratto di terreno adiacente la casa non ha un uso strettamente agricolo ma è a servizio dell'abitazione con usi diversi: verde di arredo, orto, cortile, ecc…, che sono molto diverse dalle aree contrassegnate con l'acronimo EVS che continuano ad avere una destinazione agricola.
Si accoglie l'osservazione limitando l'area a verde privato alla zona più prossima all'edificato e rimodulando opportunamente l'articolo 50 delle N.T.A. con l'inserimento di un nuovo articolo 50 bis per le aree a verde privato.

Osservazione n.2
(…)Il recepimento nel PRG dell'effettivo sedime della pista ciclabile ha comportato anche il riconoscimento come viabilità comunale di un vicolo non asfaltato che da accesso a due unità abitative distinte, non citato nella Relazione Illustrativa. Si chiede pertanto di verificare se trattasi di un refuso o se invece trattasi di una scelta urbanistica. Parrebbe infatti che il P.R.G.C. comprenda le viabilità private nei rispettivi ambiti urbanistici;(…)
Controdeduzione:
Si tratta effettivamente di un refuso che è stato corretto nel progetto preliminare.

Osservazione n.3
(…) l'ampliamento dell'area IE28, a favore di una destinazione terziario-commerciale, non trova una diretta corrispondenza nella Scheda, dove si richiama, il punto 1 che è revocato, il punto 8 dove è citato: "Si consente di chiudere eventuali tettoie esistenti con la costruzione di muri di tamponamento alle seguenti condizioni:……." ed in fine si rimanda agli art. 44 e 45 delle Norme del Piano. Quest'ultimi (osservati dal sito istituzione del Comune), non attuano

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

una distinzione netta tra attività economiche (commerciali-terziarie e produttive), consentendo di fatto l'insediamento di attività produttive. Inoltre consentire la chiusura di tettoie con muri di tamponamento, autorizza il recupero dell'esistente, senza però fornire indicazioni progettuali più precise su quello che la Variante definisce per questa area, "porta" di ingresso della Città.(…)

Controdeduzione:

l'attuale insediamento produttivo esistente (un deposito di materiale edile sede di un impresa del luogo) ha un impatto estetico ed ambientale molto negativo su uno degli accessi (porta urbana) alla città di Vigone più frequentati ed importanti. Lo scopo della previsione urbanistica è quello di operare in modo che venga eliminato l'impatto negativo generato dall'insediamento e che sia possibile sostituirlo con un insediamento esteticamente ed ambientalmente più consono ai luoghi. Per poter ottenere il risultato auspicato occorre incrementare il valore delle attività consentite sull'area mediante l'introduzione della destinazione terziaria e commerciale e incrementare la superficie territoriale in modo da consentire un operatività più ampia ed articolata.

La norma di area è stata modificata opportunamente prevedendo la demolizione totale dell'esistente e la ricostruzione secondo norme di qualità ambientale ben definite. Non sarà più possibile alcuna attività produttiva, saranno consentite solo attività terziarie e commerciali. La qualità dell'intervento edilizio sarà verificata dalla commissione locale per il paesaggio in ossequio alla funzione di "porta urbana" che il P.R.G.C. vuole dare all'intervento edilizio. Allo scopo è stata variata la scheda d'area che precisa le modalità di applicazione.

Osservazione n.4

(…) considerato il contesto urbanistico particolare in cui è collocato l'ambito ZT5.1, quasi totalmente delimitato da aree edificate, compreso il lato su via Villafranca che presenta sul fronte opposto delle zone con puntuali destinazioni urbanistiche, si suggerisce di attribuire, alla parte dell'area riclassificata con Variante in oggetto EV (area agricola di contorno dell'abitato), la destinazione d'uso VP (verde privato).(…)

Controdeduzione:

osservazione accolta per le aree in fregio a via Villafranca e viene modificata opportunamente la cartografia di piano.

Osservazione n.5

(…) art. 36.2 delle N.T.A.: consentire con una norma del Piano, la modifica delle unità minime di intervento che delimitano ambiti omogenei di edifici caratterizzati da aspetti storico documentari simili (nei quali è consentito un solo titolo abilitativo), ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77, potrebbe condurre ad un uso non conforme della norma, si propone pertanto di integrare la frase prevista nell'articolo in questione specificando: "nel rispetto dei limiti previsti dalla L.U.R.";(…)

Controdeduzione:

osservazione accolta, è stato integrato l'articolo 36.2 comma 1, come indicato.

Osservazione n.6

(…) art. 50 delle N.T.A.: la proposta di consentire nel sottosuolo delle aree a "Verde privato" che nel Piano di Vigone assumono dimensioni importanti, la costruzione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali.. [mentre il] (…) soprassuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi. Sono altresì ammessi in soprassuolo impianti sportivi privati pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte.

Sono ammessi gazebi, serre, locali per il ricovero di attrezzi da giardino, locali di servizio agli impianti sportivi.", parrebbe, in alcune delle concessioni sopra riportate, non assumere il carattere di pertinenza, che come indicato nella sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI n. 51280 del 10 novembre 2017, viene definita come tale quella che non ha un valore autonomo di mercato. Pertanto, considerato che le funzioni pertinenziali alla residenza, dovrebbero rappresentare un "...equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi..." (Cfr. art. 50 delle N.T.A. del Piano), si suggerisce di consentire la realizzazione di serre solari, se finalizzate a limitare il consumo energetico delle abitazioni, di locali per il ricovero attrezzi da giardino o di gazebi, specificando le dimensioni massime e le caratteristiche dei materiali impiegati.(….)

Controdeduzione:

si accoglie quanto suggerito limitando l'operatività in queste aree a manufatti di natura strettamente pertinenziale, modificando l'articolato di conseguenza.

Osservazione n.7

(…)Si evidenzia che per un probabile refuso, stralciando l'unica area EVS presente nel Piano, non si è provveduto a cancellare anche l'acronimo dal titolo dell'art. 50 delle Norme del Piano.(…)

Controdeduzione:

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

si tratta effettivamente di un refuso e l'osservazione è accolta.

Osservazione n.8

(…) art. 52 delle N.T.A.: pur prendendo atto della lodevole proposta di tutelare i coni visivi, vietando nuove edificazioni nell'intorno di edifici rurali di particolare interesse storico documentario, si osserva, in particolare per gli edifici rurali posti in prossimità di assi stradali che l'area di inedificabilità potrebbe sembrare poco efficace così come raffigurata. Si suggerisce a titolo di apporto collaborativo di ampliare le suddette aree in prossimità degli assi stradali, disegnando delle figure coniche al cui vertice sono collocati gli scorci da valorizzare;(…)

Controdeduzione:

si è preso atto del suggerimento, effettivamente alcuni coni visivi sono eccessivamente "chiusi" e potrebbero essere ampliati per garantire una migliore visione dell'immobile o cascina storica con valore ambientale, pertanto sono stati rimodulati per garantire la maggiore tutela paesaggistica possibile.

Osservazione n.9

(…) Articoli n. 78-85.1-85.2-85.3-85.3bis-85.4-85.5-86.1-86.2-86.3 delle N.T.A.: confrontando la Relazione Illustrativa con l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, emerge che le modifiche di questi articoli, sintetizzate nella Relazione, non sono presenti nell'estratto delle Norme del Piano.(…)

Controdeduzione:

effettivamente in sede di proposta tecnica del progetto preliminare si è scelto di descrivere alcune variazioni normative solo a livello di relazione tecnica, con il progetto preliminare sono state apportate modifiche, alcune solo lessicali, agli articoli 36.1, 36.3, 36.4, 36.5.3, 36.5.4, 36.5.5, 36.5.7, 36.5.9, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 47, 47, 50, 62, 74.

Osservazione n.10

(…) *Di fatto, non si è quindi provveduto ad aggiornare le Norme del P.R.G.C. con le analisi acustiche, gli studi sismici e idrogeologici,(…) prima di adottare il progetto preliminare della Variante in questione, di aggiornare puntualmente gli articoli delle N.T.A. del Piano come indicato nella Relazione Illustrativa della Variante(…)*

Controdeduzione: si accoglie quanto richiesto.

Osservazione n.11

(…) per avere una visione completa della Variante in oggetto, si suggerisce di integrare gli Atti con le Norme Tecniche di Attuazione complete, adottando non solo un estratto con le parti aggiornate. Alcune proposte di nuovi impianti, vedi l'area IE28, è normata dagli artt. 44-45 del Piano che non sono presenti nell'estratto normativo;(…)

Controdeduzione:

Accolta, lo stralcio era limitato alla fase della Proposta tecnica del Progetto Preliminare.

Osservazione n.12

(…) la carta di sintesi, con le classi di rischio idrogeologico e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, andrebbe sovrapposta con le destinazioni urbanistiche del Piano (…) Si chiede pertanto di integrare la summenzionata carta con le destinazioni urbanistiche di Piano, riportando la legenda con i relativi tematismi (…) per una visione territoriale più estesa rispetto a quella del singolo comune, si chiede di indicare nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", anche solo per un breve tratto, le classi di pericolosità geomorfologiche dei Comuni contermini, già adeguati al PAI, per verificarne la coerenza, fatti salvi salti di classe motivati dalla particolare morfologia del territorio che ne giustifichi la presenza(…)

Controdeduzione:

Per quanto riguarda le tematiche di natura idrogeologico si richiama la relazione controdeduttiva redatta a cura del dott. Geologo Dario Fontan allegata alla Relazione geologica illustrativa e relativi allegati , elaborato che per brevità si omette in questa sede.

b.3 – Osservazioni sulla relazione di Verifica di assoggettabilità a VAS

Osservazione A

(…) Si rileva che il documento di verifica in oggetto è carente nella trattazione dei seguenti argomenti:

1) individuazione dei problemi ambientali di rilievo: politiche territoriali relative al sistema insediativo, domanda di nuove residenze a livello comunale e nei comuni limitrofi, previsione di nuovi insediamenti produttivi rispetto alle politiche industriali e urbanistiche a livello sovracomunale ecc.;

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

2) descrizione dello stato dell'ambiente attuale e delle condizioni future, anche usando scenari alternativi, arrivando a individuare le componenti ambientali che sono o saranno prossime alla loro capacità di carico nello sviluppo della variante;
3) contestualizzazione dei principali problemi ambientali, economici e sociali (es. consumo di suolo agricolo, creazione di traffico indotto, necessità di nuovi servizi, interventi di rigenerazione ambientale, recupero delle risorgive ecc…). Gli strumenti di misura possono essere indicatori ambientali quantitativi e/o descrittivi qualitativi e i metodi di rappresentazione possono essere descrittivi, planimetrie e GIS.
Nel documento di verifica sono elencate le normative sovra ordinate al PRGC (analisi di coerenza esterna) ed accennati gli indicatori di congruenza, ma tale documentazione non approfondisce e valuta nello specifico la metodologia per l'analisi degli effetti eventualmente prodotti con un'individuazione dei criteri da considerare per la valutazione della significabilità degli effetti stessi. Non risultano essere valutati con il giusto rilievo gli impatti in merito ai nuovi ampliamenti residenziali, produttivi, attività per servizi e viabilità; tali interventi incidono sull'inserimento ambientale e paesistico, sia nella sua accezione percettiva quanto ecologica.(…)
Controdeduzione:
in merito al punto 1) lo stesso non è stato trattato perché si tratta di una variante strutturale puntuale che in quanto tale non è modificativa né delle politiche territoriali relative al sistema insediativo e produttivo e neppure delle politiche industriali e urbanistiche a livello sovracomunale ecc.
In merito al punto 2), la descrizione è stata fatta a livello puntuale al capitolo 4 della verifica di assoggettabilità "Analisi degli effetti significativi sull'ambiente generati dall'attuazione delle previsioni della variante" senza usare scenari alternativi.
In merito al punto 3) la contestualizzazione dei principali problemi ambientali, economici e sociali non è possibile nel caso di una variante strutturale puntuale.
Gli impatti dei nuovi ampliamenti residenziali, produttivi, attività per servizi e viabilità sono stati valutati in modo puntuale al capitolo 4 della verifica di assoggettabilità "Analisi degli effetti significativi sull'ambiente generati dall'attuazione delle previsioni della variante" calcolando anche l'incidenza sull'inserimento ambientale e paesistico, sia nella sua accezione percettiva che ecologica.

Osservazione B

(….)PISTE CICLABILI
Il PTC2 prevede la localizzazione di un pista ciclabile in luogo della linea ferroviaria Airasca-Saluzzo, all'art. 8.3 delle Norme di Attuazione il piano riporta il "Programma piste ciclabili: direttiva." La tav. A.5 indica altresì il tracciato delle principali piste ciclabili inserite nel Programma delle Piste Ciclabili approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 698-125140 del 23 novembre 93.
Si chiede pertanto di individuare nelle tavole della variante oltre al percorso della pista ciclabile le relative fasce di rispetto (ampiezza 10 m), in corrispondenza dell'ormai dimesso sedime della linea ferroviaria Airasca – Saluzzo.(…)
Controdeduzione
Osservazione accolta, sono state inserite le fasce di riaspetto come richiesto.

Osservazione C

(….)MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI
Il Documento di Verifica, come già rilevato precedentemente, individua le compensazioni solo su nuove aree urbanistiche introdotte dalla variante strutturale e non sulle aree confermate che prevedono un consumo di suolo agricolo.(….)
Controdeduzione:
il Documento di Verifica, individua le compensazioni sulle nuove aree urbanistiche introdotte dalla variante strutturale e non su altre aree di trasformazione non oggetto della variante strutturale; non esistono aree "confermate" che prevedono un consumo di suolo agricolo in quanto si tratta di variante strutturale e non generale.
La modifica delle aree di trasformazione e di nuovo impianto è stata affrontata con modalità ben definite a seconda dei casi specifici:
- sono state le individuate le aree di trasformazione troppo estese rispetto alla dimensione urbana della città e per queste è stata prevista una sostanziale e netta riduzione in termine di superficie territoriale, ottenendo un sostanziale risparmio in termini di consumo di suolo che non ci sarebbe se tali aree non fossero state oggetto di variante. Le aree residue non sono oggetto di modifiche e per loro non occorre alcuna "conferma" nella variante. In questo caso si potrebbe anche sostenere che la riduzione delle aree di trasformazione è essa stessa una compensazione
- sono state individuate aree di nuovo impianto che attualmente hanno destinazione agricola e per queste sono state previste le necessarie ed indispensabili compensazioni.

Osservazione D

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

(…) Considerato che il territorio comunale risulta caratterizzato essenzialmente da un agglomerato urbano e da aree utilizzate a scopi agricoli, si ritiene particolarmente importante ricorrere a misure di compensazione ambientale che valorizzino l'esistente e creino nuove aree di connettività ecologica.
Risulta pertanto necessario nella presente procedura di verifica individuare le aree sulle quali realizzare le compensazioni ambientali, da prevedere all'interno della rete ecologica ambientale del fontanili a livello locale. Tale progetto di recupero dei fontanili completa e incrementa quanto il Comune di Vigone ha già iniziato in collaborazione con la Provincia nell'anno 2003, e risulta in coerenza con quanto indicato nel Contratto di Fiume del Pellice in merito alla sostenibilità ambientale di azioni e strategie di salvaguardia, tutela e implementazioni di zone umide nella pianificazione a scala locale (…) Dal punto di vista ecologico si rileva nel territorio comunale di Vigone la presenza nel settore a sud-est di molti rii secondari e minore e di diversi fontanili ; in particolare a seguito di un sopralluogo di ARPA è risulto interessante un piccolo bosco umido naturale (alneto di Ontani neri) per la sua valenza naturalistica ed ecologica, riconosciuto "stepping stones" nella rete ecologica di Arpa. Per tale ambito si dovrà approfondirne l'attuale disponibilità e valutarne la connettività con la rete ecologica più estesa agli altri fontanili.
In definitiva nel disegno complessivo sul "Il Documento di Verifica, si dovranno prevedere:
-rinaturalizzazione dei fontanili esistenti per prevedere una rete ecologica a livello sovra-comunale;
- collegamento di tratti di ciclopiste, in parte già esistenti, su strade bianche nei pressi della pista di interesse sovra-comunale dell'ex. ferrovia, mettendo in rete sia i fontanili che le cascine di interesse storico-architettonico (PPR).(…)
Controdeduzione:
È stata predisposto un elaborato che descrive ed illustra le compensazioni ambientali costituite dal recupero del sistema dei fontanili e dalla sistemazione dei percorsi ciclabili che collega detti fontanili con le cascine storiche aventi valore ambientale con la dorsale ciclabile principale che scorre sul sedime della ex-ferrovia Airasca – Moretta, tale elaborato fa riferimento al progetto di recupero dei fontali predisposto a cura dei servizi tecnici della città Metropolitana di Torino.
Le compensazioni sono normate all'articolo 82bis delle N.T.A.

b.4 – Osservazioni in merito agli elaborati geologici

(…) Nel caso specifico ci si limita a due considerazioni:
- é consigliabile utilizzare dei colori o dei retini diversi da assegnare alle aree del PGRA, in quanto così come sono si rischiano fraintendimenti e confusione – si veda tav. 4 – carta geomorfologica e dei dissesti;
- a nord dell'area di Loc. Zucchea, le aree a diversa pericolosità del PGRA, che derivano dall'analisi del dissesto presente nel vigente strumento urbanistico, non sembrano legate al Pellice quanto piuttosto al reticolo idrografico minore, pertanto le modifiche alle fasce PAI non sono da correlare alle aree del PGRA;
- all'interno del centro abitato di Vigone – settore est – viene rimpicciolita un'area a pericolosità molto elevata, interessata da alluvioni frequenti (P3), cartografata tanto dal vigente PRGC quanto dal PGRA, ma non si colgono motivazioni oggettive per questa scelta.(….)
Controdeduzione:
Per quanto riguarda le tematiche di natura idrogeologico si richiama la relazione controdeduttiva redatta a cura del dott. Geologo Dario Fontan allegata alla Relazione geologica illustrativa e relativi allegati , elaborato che per brevità si omette in questa sede.

b.5 – osservazioni sulle norme e contenuti tecnici relativi al rischio industriale da includere nella proposta tecnica di progetto preliminare di variante strutturale n.1 al prg, rispetto alla variante "seveso" al piano territoriale di coordinamento (ptc)

(…) Ai sensi dell'articolo 20 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento (adottata con D.C.P. n. 198-332467 del 22 maggio 2007 e approvata dalla Regione con D.C.R. n. 23-4501 del 12 ottobre 2010, recepita e fatta propria dal PTC2 ai sensi dell'art. 7 delle relative N.d.A.) la presente Variante deve comprendere l'adeguamento del piano regolatore alla suddetta Variante.
si ritiene necessario che la presente variante contenga l'adeguamento delle Norme di Attuazione del piano regolatore alla Variante "Seveso" al PTC, riservando alla prima variante soggetta a Valutazione Ambientale Strategica l'applicazione completa della D.C.M. del 14/3/2017.
Le Norme di attuazione dello strumento urbanistico dovranno riportare le casistiche di esclusione assoluta di localizzazione in riferimento alle categorie A e B di cui alla tabella 1 D.M. 9 maggio 2001. Ciò agevola le successive attività istruttorie e di pianificazione locale inerenti il tema del rischio industriale.(…)
Controdeduzione:
Viene recepita l'osservazione ed introdotto nelle N.T.A. l'articolo 81 bis.

c. Controdeduzioni al parere tecnico espresso da ARPA Piemonte, Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest, Struttura Semplice Attività di Produzione

(Prot. n° 39838 del 07 maggio 2019 FASCICOLO B.B2.04 – 37/2019° PRATICA F06_2019_00473)

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

c.1 – Controdeduzioni alla valutazione della documentazione predisposta per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

a) – (…) la previsione n.1 del capitolo 4 della Verifica di Assoggettabilità della variante ricade su un'area ove è presente un fontanile individuato dal "Censimento della rete di aree umide presenti in Piemonte". Nella documentazione predisposta però non viene riportato tale elemento, per cui si può ipotizzare che in passato sia stato interrato.(…)
Controdeduzione: Effettivamente il fontanile non esiste più perché presumibilmente interrato, in ogni caso se ne tiene conto nell'assetto normativo della variante inserendo una norma di tutela e salvaguardia delle eventuali riminiscenze, previo accertamento in loco.

b) - Si riscontrano, inoltre per la previsione n. 20 del capitolo 4 della Verifica di Assoggettabilità, criticità a carico della componente radiativa, infatti tale area è attraversata sul lato nord da una linea di un elettrodotto.
A tal proposito si informa che la legge quadro 36/2001 prevede che siano definite delle fasce di rispetto degli elettrodotti, all'interno delle quali "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, lettera h).
Occorre pertanto, qualora non sia già stata dichiarata al Comune di Vigone, richiedere al gestore della linea, l'indicazione dell'effettiva dell'ampiezza della fascia di rispetto in questione, affinché esse venga inserite nello strumento urbanistico, in modo da rendere possibile una corretta valutazione della compatibilità delle destinazioni d'uso in relazione alla possibile esposizione ai campi elettromagnetici.
Controdeduzione: la cartografia e la normativa di P.R.G.C. sarà aggiornata inserendo gli elettrodotti presenti sul territorio comunale, saranno indicate non le fasce di tutela sulla scorta della dichiarazione dell'ente gestore che non esiste agli atti ma l' area di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti che può essere assimilato a una Distanza di Prima Approssimazione (DPA) dove l'edificazione non è vietata, ma può essere realizzata purché il fabbricato (o l'area di permanenza prolungata) si mantenga al di fuori della fascia di rispetto calcolata in base alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto che i gestori dovranno provvedere a comunicare. Le norme tecniche di attuazione saranno dotate di una specifica normativa ai sensi della legge quadro n.36/2001 s.m.i. mediante la modifica dell'articolo 62 delle N.T.A. del P.R.G.C.

c) – (…) verificare la presenza e il dimensionamento dei servizi di rete tecnologica. In particolare modo quello del sistema fognario locale e dell'impianto per lo smaltimento e la depurazione dei reflui, al fine di accertare che i nuovi carichi antropici previsti siano compatibili con l'attuale stato delle infrastrutture esistenti e con i rendimenti depurativi dell'impianto terminale di depurazione.(…)
Controdeduzione: I servizi di rete tecnologica, particolare modo quello del sistema fognario locale e dell'impianto per lo smaltimento e la depurazione dei reflui sono stati verificati di concerto con l'azienda consortile di gestione ACEA accertando che i nuovi carichi antropici previsti sono compatibili.

d) – (…) In merito alla permeabilità dei suoli e alla riduzione del rischio idrogelologico, si ricorda che gli interventi dovranno garantire l'invarianza idraulica, coerentemente con quanto indicato dal PTCP2, pertanto dovranno essere minimizzate le aree impermeabili e collettate le acque meteoriche, relativamente alle quali dovrebbe essere verificata la possibilità del loro recupero per usi civili ed irrigazione. A tal fine si suggerisce l'effettuazione della raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati.(…)
Controdeduzione:
Si accoglie l'osservazione introducendo nelle N.T.A all'articolo 85.3bis comma 8, idonea normativa.

e) – (…) Si evidenzia che nelle N.d.A. la legislazione relativa alla tematica sulle "Terre e rocce da scavo" dovrà essere aggiornata inserendo anche il D.P.R. n.120/2017.(…)
Controdeduzione:
Si accoglie l'osservazione aggiornando la norma all'articolo 85.1.

f) – (…) Si elencano inoltre le aree, dove solo una parte dell'area è già stata "consumata", mentre la restante è ancora libera, si precisa che tale parte è soggetta comunque al consumo suolo. Si evidenzia che di tale parte, sulla documentazione presentata non è stata riportata la superficie. Le previsioni sono le n°7.3, 11, 20 e 21.(…)
Controdeduzione:
Si prende atto del parere nella relazione tecnico illustrativa

g) – (…) Le compensazioni proposte per la Variante sono costituite dall'incremento della vegetazione lungo le sponde in sinistra idrografica (nei pressi della testa) dei fontanili F7 e F5. Questo intervento però non contribuirà pienamente alla rigenerazione della risorsa suolo persa, in quanto la caratteristica essenziale è che le misure di compensazione siano omologhe: siano cioè in grado di compensare la perdita di valore della componente ambientale che subisce l'impatto (coerenza tra componente ambientale impattata e benefici della compensazione) utilizzando superfici compromesse.

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Nell'incontro si è chiesto di redigere un piano che abbia come finalità il recupero naturalistico dei fontanili ed i collegamenti ciclopedonali, indicando anche le misure, da allegare alla documentazione, per la realizzazione di tali compensazioni, che sono state elencate a conclusione dell'incontro, nel verbale predisposto dal Comune e trasmesso per mail (protocollo Arpa Piemonte n°39444 del 06/04/2019).(…)
Controdeduzione:
E' in corso di redazione un progetto per la valorizzazione dei fontanili e dei percorsi ciclabili che li collegano tra loro e con la rete delle piste ciclabili del territorio. Dal progetto saranno ricavate le opere di compensazione in grado di compensare la perdita di valore della componente ambientale che subisce l'impatto.

d. Sintesi controdeduzioni al parere tecnico espresso da SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
(Prot. n° 7632-34-19-01/299 del 06 maggio 2019)

Punto a) previsioni di tutela paesaggistica della parte III del D.lgs42/2004 s.m.i.

a1) - È necessario (…) un inquadramento della variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del Ppr al fine di dimostrarne la coerenza(…)
Controdeduzione:
è stato aggiornato lo specifico documento di verifica della coerenza redatto su specifico modello con la premessa richiesta.

a2) - E' necessario *(…) verificare l'eventuale interferenza delle previsioni di piano con le componeneti individuate dal Ppr agli artt. 14, 16, 19, 20 e 40 (…)*
Controdeduzione:
nel documento di verifica della coerenza è stata eseguita la verifica richiesta.

a3) - Risulta potenzialmente critica rispetto agli indirizzi e alle direttive del Ppr *(…)la nuova area di trasformazione urbana ZT11interessa in parte aree urbane consolidate ed in parte aree agricole di elevato interesse agronomico (…) nelle quali il Ppr limita gli interventi di nuova edificazione (…)*
Controdeduzioni:
la nuova area risponde ad esigenze di riorganizzazion dello spazio urbano in quanto totalmente interclusa nel contesto costruito del quale costituisce un naturale completamento. Si tratta di una ricucitura utile a completare l'edificato posto ai bordi dell'insediamento storico, utile per un miglioramento bviabile nella zona in quanto prevede l'ampliamento di via Vernette ed un nuovo collegamento con via Villafranca.
Infineil relativo consumo di suolo è abbondantemente compensato dalle aree di trasformazione ricondotte all'uso agricolo nhell'ambito della stessa variante.

a4) – Risulta potenzialmente critica rispetto agli indirizzi e alle direttive del Ppr (…)*la nuova area edificabile di completamento C8 rispetto alla quale indirizzare correttamente la qualità architettonica dell'intervento visto il contesto nel quale è inserito (…)*
Controdeduzioni:
la nuova area di completamento C8 è stata dotata di un assetto normativo sufficiente a garantire la qualità dell'intervento edilizio.

a5) - Risulta potenzialmente critica rispetto agli indirizzi e alle direttive del Ppr *(…) la trasformazione d'uso dell'area IE28 da destinazione produttiva ad insediamento terziario in zona sensibile correttamente identificata tra le porte urbane (…) per la quale si richiede una rivalutazione circa l'opportunità della previsione(…)*
Controdeduzione:
la previsione prevista per l'area risponde ad esigenze di riorganizzazio dello spazio urbano per migliorare esteticamente e funzionalmente uno degli accessi principali alla città. Attualmente nell'area è insediato un magazzino di un impresa edile che mostra un pessimo impatto visivo sull'ambiente urbano e rurale. La modifica di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e terziario prevista dalla variante dovrebbe favorire la trasformazione del sito con un netto miglioramento del suo impatto visivo ed ambientale.

a6) - Risulta potenzialmente critica rispetto agli indirizzi e alle direttive del Ppr *(…)l'area di trasformazione urbana ZT6 (..) di proporzione estesa e tale da interferire con aree agricole di elevato interesse agronomico (…) per la quale si richiede di rivedere le previsioni (…)*
Controdeduzioni:
la variante ha ridotto notevolmente l'estensione dell'area di trasformazione proprio per salvaguardare le aree agricole di pregio, lasciando l'edificabilità solo alle partui che effettivamente si trovano parzialmente

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

intercluse in un tessuto edilizio già costruito. Ulteriori riduzioni della superficie della zona ZT6 sarebbe eccessiva rispetto alle dimensioni attuali ma soprattutto renderebbe inutile e difficile la progettazione urbanistica nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo.

a7) - Risulta potenzialmente critica rispetto agli indirizzi e alle direttive del Ppr *(…)l'area a servizi S-ZT10 trasformata dalla variante in area di trasformazione ST10 perché area agricola di elevato interesse agronomico (…) per la quale si richiede di rivedere le previsioni in quanto potrebbe interferire con l'ambito di porta urbana(…)si chiede di riconsiderare la previsione evitando l'apertura di un nuovo fronte costruito a sud della strada (…)*
Controdeduzioni:
la variante ha ridotto notevolmente l'estensione dell'area di trasformazione ZT10 proprio per salvaguardare le aree agricole di pregio, la trasformazione dell'area a servizi, in area destinata all'edificazione non aggrava la situazione perché entrambe sono zone di trasformazione urbana. In sede di progetto preliminare l'area ZT10 è stata ulteriormente ridotta perché è stata ricondotta all'uso agricolo parte dell'area a servizi S-ZT10 posta a nord della strada (via Virle).

Punto b) previsioni di tutela architettonica della parte III del D.lgs42/2004 s.m.i.

b1) – (…) stante l'importanza storico-architettonica che riveste l'intero nucleo insediativo della cicittà medioevale di Vigone (…) si invita ad inserire nella perimetrazione del centro storico la piazza Clemente Corte (…)
Controdeduzione:
tutto il sedime corrispondente la Piazza Clemente Corte, compresa la rotonda di Curtial (tutelata ai sensi del d.lgs 42/2004) è stata ricompresa dalla variante nell'area urbanistica contrassegnata con l'acronimo ZR che corrisponde alla zona A (centro storico) ai sensi del D.M. 1444/68.

b2) – (…) si segnala l'opportunità di riqualificazione e promozione dell'antico sedime ferroviario (…) anche mediante la regolamentazione degli interventi di recupero dei caselli (…)
Controdeduzione:
Tutto il sedime dell'ex-ferrovia è stato tutelato, anche attraverso l'imposizione di un vincolo di destinazione d'uso per servizi pubblici, compresi i caselli e la stazione ferroviaria nell'intento di riqualificarli a disposizione dell'importante pista ciclabile realizzata sull'ex sedime rotabile.

b3) – *(..) nell'area di trasformazione ZT11 in via Vernette, è presente un vecchio alambitto già utilizzato per l'estrazione di essenze di menta per il quale è stato fatto sopralluogo in sito e per il è richiesta la valutazione dell'eventuale interesse culturale (…)*
Controdeduzione:
ogni decisione in merito all'opportunità di tutelare e salvaguardare il fabbricato detto "Alambicco" è rinviata alla fase esecutiva nell'ambito dello S.U.E.

Punto c) tutela archeologica

c1) – individuare nella cartografia di piano quale area a rischio archeologico il *(…) centro storico di Vigone in quanto area caratterizzata da un impianto di età medioevale e quindi interessato dalla possibile presenza di depositi archeologici pluristratificati(…)*
Controdeduzione:
L'indicazione è stata recepita nella normativa della variante.
c2) – individuare nella cartografia di piano quale area a rischio archeologico *(…) l'area in prossimità di via Moglia interessata dalla presenza di cospicue tracce di frequentazione romana e tardo romana(…)*
Controdeduzione:
L'indicazione è stata recepita nelle norme tecniche di attuazione della variante.

c3) – (…) al di fuori delle citate aree a rischio archeologico, si rimanda a quanto prescritto dal d.lgs n.42/2004, articolo 90(…)e relativamente agli interventi pubblici dal d.lgs n.50/20126, art.25
Controdeduzione:
L'indicazione è stata recepita nella normativa della variante.

e. Controdeduzioni osservazioni del Dipartimento di Prevenzione S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. TO3 ***del 06 febbraio 2019.***

Le osservazioni dell'ASLTO3 sono sulla componente "salute" nei processi di Valutazione Ambientale Strategica. Le osservazioni sono anche e soprattutto "linee di lavoro" per avviare una collaborazione con il comune che dovrebbe andare al di là della procedura di variante per attivare azioni di prevenzione dei rischi per la salute della popolazione.
Il testo prodotto è un "suggerimento" per la procedura di variante sia come base di collaborazione sulla pianificazione, sia per le norme tecniche attuative. L'osservazione tratta sei punti specifici:

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

A) - Mobilità:
1) occorre mirare ad una riduzione del traffico a motore con diminuzione delle malattie da inquinamento, incidenti stradali, ecc..
2) occorre attivare politiche per aumentare la mobilità alternativa (esempio con biciclette o a piedi) che comporta attività fisica migliorativa per la salute e riduce gli inquinamenti da idrocarburi.
3) adottare interventi strutturali per mettere in sicurezza le strade mediante l'uso cunette, rotatorie, ecc….per evitare incidenti stradali.
4) aumentare le occasioni di socialità attraverso l'uso di percorsi versi o ciclabili.
Controdeduzione: la variante al P.R.G.C. affronta il tema traffico veicolare con lo sviluppo e l'incremento dei percorsi verdi e ciclabili, in particolare con il progetto della strada delle risorgive e delle cascine storiche sviluppato in collaborazione con la Città Metropolitana che intende mettere in connessione la pista ciclabile esistente sul sedime ferroviario della ex-ferrovia Airasca – Moretta con una vasta porzione del territorio vigonese. Tale opera è intesa anche quale intervento di mitigazione ambientale.
B) – Inquinamento Atmosferico:
L'asl considera l'inquinamento atmosferico come il secondo argomento strategico per la salute con tre sottoambiti principali:
1) -Traffico veicolare che si ricollega alle considerazioppni di cui al punto A)
2) - Emissioni da strutture civili da ridurre contestualmente al risparmio energetico ed emissivo.
3) - Emissioni da impianti non civili con eliminazione di tutte le sistuazioni di esposizione diretta.
Controdeduzione: la variante strutturale al P.R.G.C. su questo argomento si rifà alle normative specifiche di settore, non reputando di introdurre uleriori disposizioni normativein quanto non si tratta di variantre generale ma soltanto strutturale.
C) – Amianto:
L'osservante chiede che siano introdotte nelle norme tecniche delle disposizioni con l'obiettivo di eliminare l'amianto da tutti gli edifici pubblici e privati entro il 2024 anche chiedendo di redigere specifici piani di manutenzione e controllo a cura dei proprietari.
Controdeduzione: la variante al P.R.G.C. è solo strutturale e non generale, pertanto non affronta la materia che è trattata dalla legge regionale 14 ottobre 2008, n. 30 "Norme per la tutela della salute, il risanamento dell'ambiente, la bonifica e lo smaltimento dell'amianto" dalla quale discendono sia il Piano Regionale Amianto che le Deliberazioni della Giunta regionale che trattano aspetti di carattere sanitario ed ambientale legati all'amianto e che sono il riferimento degli atti e dei programmi che il comune di Vigone adotta per la lotta all'amianto.

D) Radon:
l'osservante raccomanda di tener conto nelle nuove costruzioni delle raccomandazioni per gli accorgimenti a contenere al massimo il rischio di contaminazione da questo gas.
Controdeduzione: La mappatura del radon in Piemonte eseguita dall'ARPA indica che la media comunale di concentrazione del radon a Vigone ha valori bassi (pari a 86Bq/mc al piano terra e una media complessiva di 73Bq/mc) se ne deduce che il territorio vigonese non è un area ad elevata probabilità di alte concentrazioni di radon (D.L.vo 241/00). Pertanto non si è ritenuto di introdurre una normativa specifica nella variante strutturale al P.R.G.C. e si deve far riferimento alle normative specifiche di settore.
E) Campi Elettromagnetici:
l'osservante richiede che vengano individuati eventuali situazioni espositive e l'attivazione dei relativi eventuali piani di risanamento.
Controdeduzione: la variante strutturale ha individuato alcune situazioni espositive generate da lineee ad alta tensione che attraversano il territorio comunale; ne ha defineto le fasce di rispetto con distanze di prima approssimazione secondo i disposti del DPCM 8 luglio 2003, in attuazione della Legge 36/01 (art. 4 c. 1 lettera h), che introduce la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto, definita nell'allegato al Decreto 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti) e dalla L.R. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici". Il tutto è stato recepito dall'articolo 62 delle N.T.A.
F) Inquinamento del suolo:
l'osservante richiede di trattare normativamente gli inquinanti persistenti (diossine, furani, PCB, ecc..)
Controdeduzione:la variante al P.R.G.C. non è generale ma solo strutturale e non affronta l'argomento specifico.

f. Controdeduzioni al parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS del comune di Vigone.

L'organo tecnico comunale per la VAS del comune di Vigone, visti i pareri pervenuti al comune di Vigone relativamente alla verifica di assoggettabilità VAS della variante strutturale n.1 ne ha deciso l'esclusione secondo quanto contenuto nella relativa determina dirigenziale.

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

DAL PROGETTO PRELIMINARE ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto preliminare della variante strutturale n.1 è stato adottato in data 31/10/2020 con delibera di consiglio comunale n. 33/2020, è stato pubblicata 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, di queste 5 non sono state accolte perché riguardanti temi non compresi nella variante strutturale, sei sono state accolte perché contengono proposte migliorative della variante strutturale n.1.
L'accoglimento delle osservazioni non modifica il progetto della variante strutturale n.1, ma semplicemente và a precisare ed a puntualizzare alcuni aspetti di dettaglio quali:
- la riperimetrazione del P.d.R. della zona contrassegnata con l'acronimo SC4 del Centro Servizi;
- correzione di vari errori materiali riconducibili al 12esimo comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 smi;
- precisazione al comma 2 dell'articolo 10 in merito alle sedi viabili;
- integrazione articolo 12 con un comma 12bis di definizione dei locali deposito;
- modifica dell'articolo 24 delle N.T.A. per gli accessi da via pubblica;
- correzione dell'articolo 36.1 delle N.T.A. in merito ala riferimento temporale della Legge n. 765 ;
- integrazione articolo 47 con un comma 15 con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 17 ottobre 2019;
- precisazione in merito alla realizzazione di "tunnel" agricoli (Articolo 47.1 comma 15 delle N.T.A.);
- integrazione art.47.2 in merito all'accesso viabile all'area EPS ed alla possibilità di intervenire per sub comparti, infine è stato aggiunto il comma 6 con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 17 ottobre 2019;
- integrazione articolo 49 con un comma 15 con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 17 ottobre 2019;
- modifica all'articolo 50 delle N.T.A. con l'introduzione di un terzo comma in merito alle recinzioni e aggiunta di un secondo comma con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 17 ottobre 2019;
- integrazione articolo 52 con un comma 13 con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 17 ottobre 2019;
- integrazione articolo 55 con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 17 ottobre 2019;
- chiarimenti in merito alla normativa comunale per il recupero dei rustici (n.53 delle N.T.A.);
- precisazioni all'articolo 56 N.T.A. per quanto riguarda le attività ammesse nella zona agricola;
- integrazione articolo 61 in merito alle aree cimiteriali;
- correzione dell'articolo 73 bis delle N.T.A. in merito ai sottotetti;
- puntualizzazion in merito alla realizzazione di autorimesse nel Centro Storico modificando l'articolo 75 delle N.T.A.;
- correzione dell'articolo 89 delle N.T.A. in merito agli strumenti urbanistici esecutivi approvati;
- modifica alla scheda IR1 con precisazioni normative relative all'area denominata IR1 Sub. A.

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

2. CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE E TERRITORIALI

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

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

b) Territorio: la superficie territoriale è di 4.116 ettari, tutti pianeggianti ed intensivamente coltivati, le aree boscate sono solo 26 ettari.
b1) La Capacità d'uso del suolo ascrive
- 1.707 ettari in classe I (41,5% circa del territorio comunale),
- 1899 ettari sono in Classe II (46% circa del territorio comunale)

b2) Aree urbanizzate da PRGC
- consolidato e/o completamento 159,9 (3,9%)
- trasformazione 13,3 (0,3%)

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

d) P.A.I.: il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico evidenzia la presenza nel territorio di 497 ettari ricadenti nelle "fasce di rispetto fluviali" di cui:
- 24 ettari in fascia A,
- 348 ettari in fascia "B"
- 125 ettari in fascia "C".

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

f) PTC2: il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino comprende Vigone nell'ambito 14 di approfondimento sovracomunale della "Pianura Pinerolese", il suo sistema produttivo è compreso nell'ambito "Pinerolese", non è compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal PTC2 (art.21, 22, 23 N.T.A.) e il suo Centro Storico è classificato di "Media rilevanza". Il PTC2 ai sensi degli articoli 24 e 25 delle N.D.A. non individua a Vigone ambiti produttivi di livello 1 o 2.
f1)Modello delle densità urbane (Art.16, comma 1 NdA)
- aree dense 65,0 (1,6%)
- aree di trasformazione 86,1 (2,1%)
- aree libere 3.964,4 (96,3%)

f2) Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors)
- Fasce perifluviali [ha] 553,0 (13,4 %)
- Corridoi di connessione ecologica [ha] 137,7 (3,3 %)

f3) Siti Rete "NATURA 2000" (Core Areas)
- SIR - SIP [ha] 21,9 (0,5 %)

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

g) Infrastrutture viarie e di trasporto: è interessato dalle Strade Provinciali:
- n.29 di Carmagnola,
- n.139 di Villafranca,
- n.148 di Vigone,
- n.152 di Zucchea
- n.159 di Macello.

h) Tutela ambientale: il territorio è interessato da due Biotopi di interesse regionale:
- BR10072 denominato "*zona umida di Zucchea*"
- BR10078 denominato "*zona umida di Vigone*"

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

Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011				
Censimento			***Popolazione***	*Var %*
num.	*anno*	*data rilevamento*	***residente***	
1°	1861	31-dic	6.877	-
2°	1871	31-dic	6.689	-2,70%
3°	1881	31-dic	6.206	-7,20%
4°	1901	10-feb	5.601	-9,70%
5°	1911	10-giu	5.250	-6,30%
6°	1921	01-dic	5.183	-1,30%
7°	1931	21-apr	4.868	-6,10%
8°	1936	21-apr	4.863	-0,10%
9°	1951	04-nov	4.681	-3,70%
10°	1961	15-ott	4.494	-4,00%
11°	1971	24-ott	4.683	4,20%
12°	1981	25-ott	5.148	9,90%
13°	1991	20-ott	5.081	-1,30%
14°	2001	21-ott	5.051	-0,60%
15°	2011	09-ott	5.217	3,30%

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

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

Successivamente al censimento del 2011 i dati demografici sono ancora variati, dai siti Urbi Stat tuttitalia.it, si rilevano i seguenti dati non ufficiali:
Estensione territoriale del Comune di VIGONE e relativa densità abitativa, abitanti per sesso e numero di famiglie residenti, età media e incidenza degli stranieri aggiornato al 2017.

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

TERRITORIO

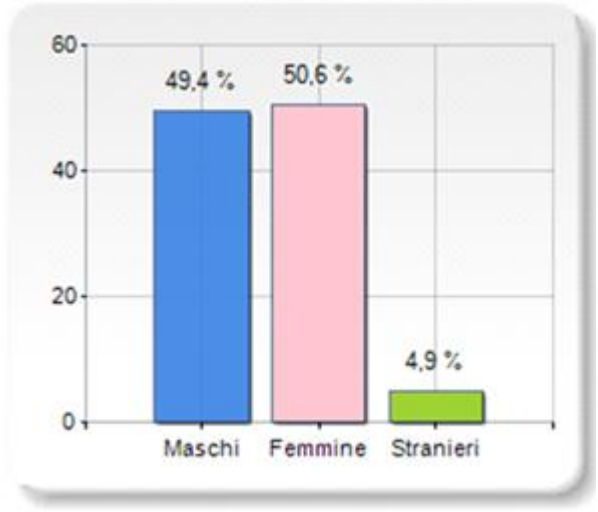
Superficie (Kmq)	41,15
Densità Abitativa (Abitanti/Kmq)	125,6

DATI DEMOGRAFICI (Anno 2017)

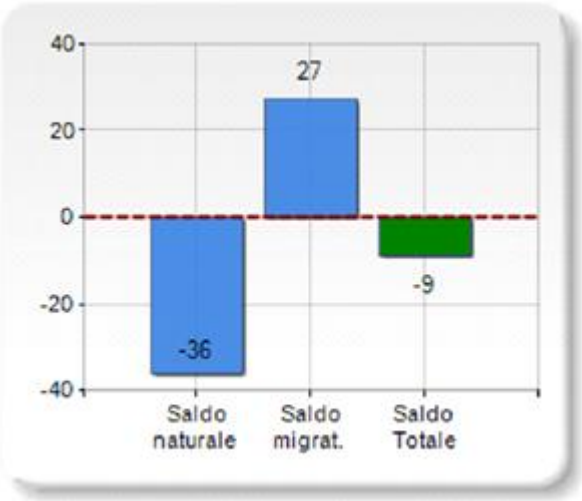
Popolazione (N.)	5.168
Famiglie (N.)	2.171
Maschi (%)	49,4
Femmine (%)	50,6
Stranieri (%)	4,9
Età Media (Anni)	46,4
Variazione % Media Annua (2012/2017)	**-0,26**

Il comune di Vigone si colloca:
al 132° posto su 1197 comuni in regione per dimensione demografica
al 2352° posto su 7954 comuni in ITALIA per dimensione demografica
al 3422° posto su 7954 comuni in ITALIA per età media

INCIDENZA MASCHI, FEMMINE E STRANIERI (Anno 2017)



BILANCIO DEMOGRAFICO (Anno2017)



Popolazione residente e relativo trend dal 2017, saldo naturale e saldo migratorio, tasso di natalità, tasso di mortalità, tasso di crescita e tasso migratorio.

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

BILANCIO DEMOGRAFICO (Anno 2017)

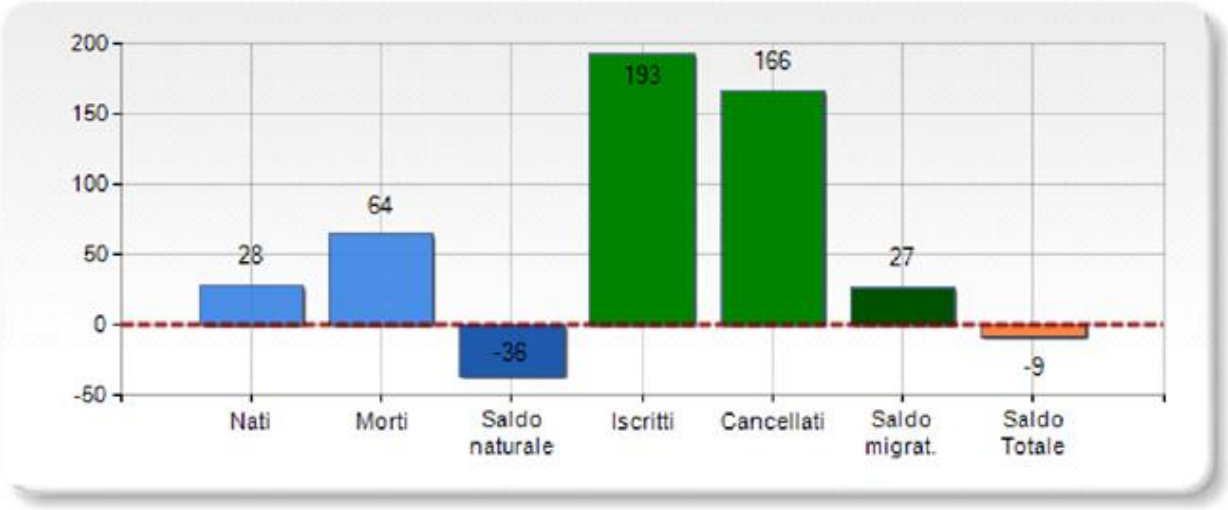
Popolazione al 1 gen.	5.177
Nati	28
Morti	64
Saldo naturale	-36
Iscritti	193
Cancellati	166
Saldo Migratorio	+27
Saldo Totale	-9
Popolazione al 31° dic.	5.168

TREND POPOLAZIONE (2012/2017)

Anno	**Popolazione (N.)**	**Variazione % su anno prec.**
2012	5.236	-
2013	5.207	-0,55
2014	5.225	+0,35
2015	5.182	-0,82
2016	5.177	-0,10
2017	5.168	-0,17

Variazione % Media Annua (2012/2017): **-0,26**
Variazione % Media Annua (2015/2017): **-0,55**

BILANCIO DEMOGRAFICO



Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

TREND POPOLAZIONE

Famiglie residenti e relativo trend dal(Anno 2017), numero di componenti medi della famiglia e relativo trend dal (Anno 2017), stato civile: celibi/nubili, coniugati/e, divorziati/e, vedovi/e.

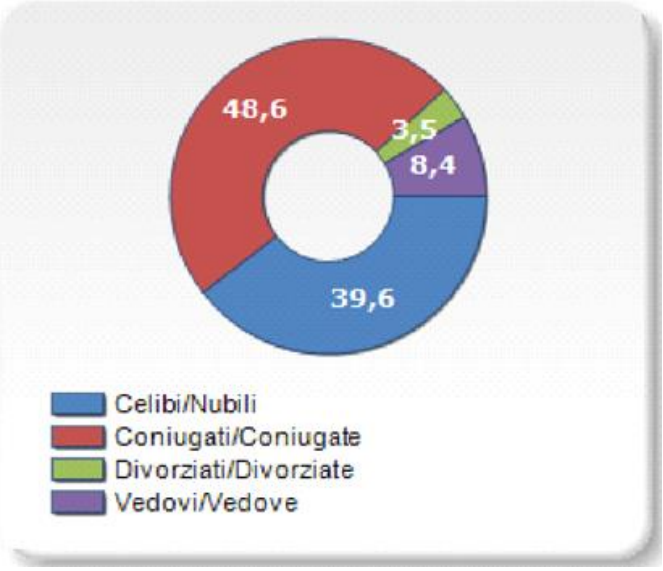
STATO CIVILE (Anno 2017)

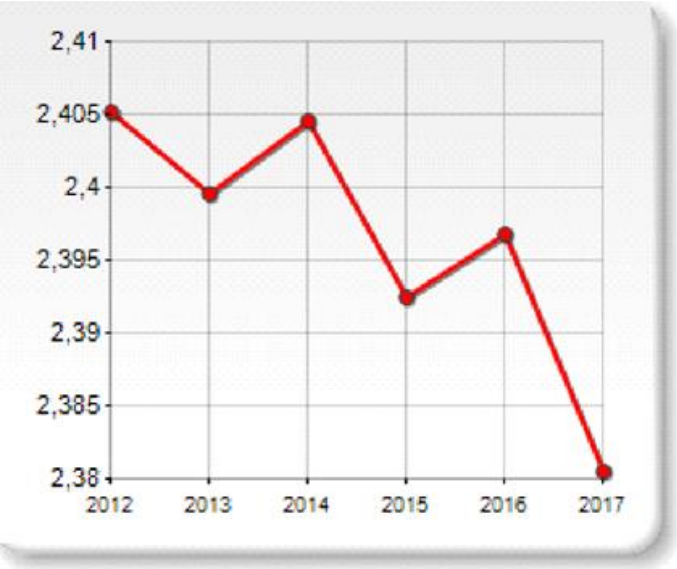
Stato Civile	(n.)	%
Celibi	1.138	22,02
Nubili	907	17,55
Coniugati	1.259	24,36
Coniugate	1.252	24,23
Divorziati	70	1,35
Divorziate	109	2,11
Vedovi	87	1,68
Vedove	346	6,70
Tot. Residenti	5.168	100,00

TREND FAMIGLIE

Anno	Famiglie (N.)	VariaZione % su anno prec.	Componenti medi
2012	2.177	-	2,41
2013	2.170	-0,32	2,40
2014	2.173	+0,14	2,40
2015	2.166	-0,32	2,39
2016	2.160	-0,28	2,40
2017	2.171	+0,51	2,38

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.





3. SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Aree urbanizzate da PRGC [ha]	
abitazioni occupate da persone residenti	1.149 (89,8%)
- di cui in proprietà	791
- in affitto	224
abitazioni occupate da persone non residenti	2 (0,2%)
abitazioni non occupate	129 (10,1%)
totale abitazioni	1.280

Unità immobiliari accatastate

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

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

4. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il P.R.G.C. vigente è stato approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n.18-1203 del 17 dicembre 2010.
Successivamente sono state approvate cinque varianti parziali ai sensi dell'articolo 17, comma 5 della L.R.56/77 s.m.i.:
a) - Variante Parziale V2011.1 approvata con delibera C.C. n.39/2011 del 10 Novembre 2011
b) - Variante Parziale V2011.2 Area RA10 approvata con delibera C.C. n.3/2012 del 29 03 2012
c) - Variante Parziale V2012.3 Zona ZT1 approvata con delibera C.C. n.47/2012 del 27.11.2012
d) - Variante Parziale V2013.4 approvata con delibera C.C. n.42/2013 del 26.11.2013
e) - Variante Parziale V2015.5 approvata con delibera C.C. n.15/2016

Inoltre sono state approvate due varianti consistenti in correzione di errori materiali ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i:
a) Variante art.17 comma 8 approvata con delibera C.C. n.50/2011 del 20 Dicembre 2011
b) Variante art.17 comma 12 approvata con delibera C.C. n.43/2014 del 29.07.2014

Il P.R.G.C. è adeguato a:

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. 24.05.01 ed entrato in vigore con la pubblicazione sulla G.U. in data 08/08/01. Circolare del P.G.R. nr. 7/LAP dell'8.5.96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999;
- D. Lgs. 114/98 relativamente alle nuove disposizioni sul commercio al dettaglio e le connesse disposizioni regionali di cui alla L.R. 28/99 e s.m. ed alla D.C.R. nr. 59- 10831 del 24.3.06.
- L.R. 19/99 che obbliga i Comuni a dotarsi di Regolamento Edilizio e successivamente ad adeguare le norme di attuazione del P.R.G. ai parametri ed agli indici del R.E.
- L.R. 52/2000 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico) che impone una verifica delle nuove scelte urbanistiche rispetto alla classificazione acustica di cui il Comune si è dotato.

5. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ (ART.17 LR 56/1977; D.LGS 152/2006 PARTE II TITOLO I; DGR N. 25-2977 DEL 29 FEBBRAIO 2016,)

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.
Nel caso di piani e programmi che definiscono l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e programmi stessi, la Valutazione Ambientale Strategica deve essere effettuata solo qualora l'autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull'ambiente. L'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. recita: "*Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano*."

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Le varianti strutturali, redatte ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito dell'esame della proposta tecnica del progetto preliminare, che avviene durante la prima conferenza di copianificazione, della durata massima di 60 giorni. Successivamente, in funzione anche delle osservazioni e dei contributi della conferenza di copianificazione, l'autorità comunale competente per la VAS esprime il parere in merito all'assoggettabilità a VAS della variante entro 90 giorni dallo svolgimento della prima seduta della conferenza.
in caso di necessità di avvio della fase di valutazione si dovranno utilizzare gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.
Il provvedimento di verifica è pubblicato sul sito informatico del comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006) e viene trasmesso contestualmente agli elaborati della proposta tecnica del progetto definitivo all'atto della convocazione della 2° conferenza di copianificazione.

La variante strutturale n.1 è stata esclusa dalle procedure di VAS con determina dell'Organo Tecnico Comunale, il Comune sulla base delle osservazioni e dei contributi della Conferenza e delle prescrizioni formulate al provvedimento di verifica ha definito il Progetto Preliminare, comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici.
Il progetto preliminare è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale in data 31 ottobre 2020 con deliberazione n.33, che dà atto anche delle prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica. Il Progetto prelimianre è stato pubblicato per 60 giorni sul sito informatico del Comune ed esposto in pubblica visione. Le osservazioni dovevano pervenire dal 9 dicembre 2020 al 8 gennaio 2021.
Dalla data di approvazione da parte del consiglio comunale del Progetto Preliminare (31 ottobre 2020) prendono avvio le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/1977s.m.i.
Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, ha definito la presente Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che sarà adottata dalla Giunta Comunale.
Successivamente il comune convocherà la 2° Conferenza di Copianificazione e Valutazione che avrà una durata massima di 90 gg, decorsi i quali i quali il comune potrà approvare con delibera di Consiglio Comunale il Progetto Definitivo della Variante 1, esprimendosi sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta Comunale a dando atto di aver recepito integralmente gli esiti della 2° Conferenza.

La procedura di approvazione segue l'iter illustrato nella parte destra della tabella di cui al punto "h" del capitolo 2 dell'Allegato 1 alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*.
La tabella "h" citata, è riportata per esteso al capitolo 1.2 dell'All.1 "Relazione di Verifica preventiva di Assoggettabilità a VAS".

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

6. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Negli ultimi anni, i cosiddetti anni della "crisi" (che poi si scoprirà essere "permanente") i temi ed i contenuti dei Piani regolatori si sono modificati radicalmente passando dall'elegia dall'espansione urbanistica e della crescita continua ai valori paesaggistici ed ambientali segnalando un radicale mutamento di sensibilità e di aperture che si estendono ad una dimensione esterna alla città, con attenzione alla costruzione dei Paesaggi antropizzati all'interno del territorio comunale (agricoli, pastorali, etc), comprendendo le Bellezze Naturali e le 'vocazionalità' monumentali ed estetiche. La scienza dell'urbanistica ha mutato radicalmente il suo modo di essere "sospinta" in questo cambiamento anche dalla generale crisi del mercato immobiliare e soprattutto da un diverso modo di intendere l'investimento immobiliare, questo impone un decisivo cambiamento di paradigma nel modo di intendere la pianificazione organica delle modificazioni del territorio non solo più quello incluso della città o collegato con essa ma di tutto quanto la circonda.
Il calo demografico e con esso la caduta vertiginosa della domanda del prodotto edilizio, unito all'impoverimento di intere classi sociali alle quali il mercato immobiliare è ormai precluso unito ad un profondo mutamento culturale e di sensibilità del pensare comune hanno reso precocemente obsoleti molti strumenti di pianificazione urbanistica, soprattutto quelli (e sono la maggioranza) congegnati e concepiti per delle dinamiche di espansione urbana che si traduce nella continua ricerca ed individuazione di nuove aree di espansione e trasformazione.

Occorre pertanto adeguare il piano regolatore ai mutamenti in atto, occorre modificarli e rielaborarli in modo che possano fornire nuove risposte e nuove e diverse opportunità al territorio, alla popolazione e alle imprese che vi lavorano. Il P.R.G.C. non deve più basare la sua forza innovativa su una politica di espansione ma sulla rigenerazione urbana, sull'ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla ricerca di aree interstiziali o intercluse per densificare l'edificato pregresso, sulla tutela del territorio e del paesaggio, sulla valorizzazione dei bani architettonici e naturali. Il P.R.G.C. deve diventare sempre più uno degli strumenti deputati alla promozione della crescita economica e sociale sostenibile della città attraverso l'attività di ricerca, di studio delle sue peculiarità e dei suoi punti di forza del territorio ma anche delle sue criticità.
Modificare il P.R.G.C segna la volontà di allontanarsi da uno strumento urbanistico vocato all'espansione urbana per avvicinarsi ad uno che prospetti una "città possibile", dove qualità estetica ed equità sociale possano tornare ad essere concetti inscindibili, dove le soluzioni urbanistiche previste non debbano sempre e soltanto riconoscere lo stato dei luoghi, a trasformazione avvenuta ma siano vere previsioni pianificatorie. Il Piano diventa quindi uno strumento in grado di consegnare prospettive concrete al futuro della città, di suggerire nuovi comportamenti e soluzioni.
La variante strutturale si traduce non solo in una "manutenzione straordinaria" del piano regolatore per adeguarlo al mutato quadro normativo regionale e nazionale ma anche nella sua "ristrutturazione" dei suoi obiettivi per adeguarlo alle mutate condizioni socio economiche e per preparalo ad affrontare la sfida di un futuro sempre più incerto ed in costante e continua evoluzione.
Occorre agire con adeguate strategie tese a raggiungere gli obiettivi che si vuole conseguire nel medio-lungo periodo, adottando le azioni necessarie a far diventare la strategia operativa ed infine produrre valide proposte operative.
Tra le azioni più necessarie vi è la flessibilità del piano, necessaria per poter seguire il rapidissimo evolversi delle dinamiche socio economiche. Le linee di flessibilità del Piano servono per definire un limite possibile di modifica del piano con varianti governate dal Comune senza la necessità di controllo dell'ente superiore di riferimento, ma anche senza uscire dal quadro normativo regionale.

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

7. CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE

1) - Centralità territoriale di Vigone - Scrive Francesco Suino nella prefazione della sua opera Vigone e la sua storia "*La memoria di un comune e della sua comunità è rappresentata dal suo archivio: il luogo in cui vengono depositati tutti gli atti che costituiscono la storia della vita municipale ma, oltre agli archivi, è la memoria dei suoi abitanti"* e da questa memoria deriva il ricordo della centralità territoriale di Vigone che risale all'occupazione romana e forse anche prima: posta all'incrocio della strada che dall'Astigiano andava verso la Val Chisone e quella che da Torino portava verso il Saluzzese; essa è sorta, come tutti i crocevia esistenti, con una vocazione per il commercio e le attività artigianali tipiche dell'epoca (fabbri, maniscalchi, ecc.), mentre il recupero di terreni coltivabili favorito da importanti bonifiche, particolarmente intense durante tutto il Medioevo, ha fatto scoprire l'eccezionale fertilità del suolo alluvionale.
Il contesto urbano non è quello di un centro agricolo, ha l'aspetto e la sostanza di una piccola città che si è mantenuta abbastanza integra ed inalterata nel tempo.
Riuscire ad assegnare un ruolo leader alla città di Vigone nell'ambito territoriale della pianura pinerolese è una strategia indispensabile al suo sviluppo.
Vigone può candidarsi a svolgere un ruolo "guida" nell'ambito dei comuni contermini, ma per poterlo fare deve essere in grado di dispensare servizi in modo sempre maggiore e più qualificato.
Deve essere in grado di "attrarre" più degli altri comuni simili e contermini, sfruttando le peculiarità e le caratteristiche intrinseche che già esistono e che spesso sono misconosciute.
La storia ha riservato un ruolo importante a Vigone per la ricchezza ed il ruolo innovativo della sua agricoltura, Vigone è diventata luogo di residenza privilegiato proprio perché al centro di un vasto e ricco comprensorio agricolo.
Questo ruolo deve essere ripreso, rivitalizzato e recuperato agendo sui punti di forza esistenti e attuando opportune politiche sul commercio al dettaglio, sull'incremento della presenza di servizi alla persona, sull'incremento della disponibilità di servizi elementari (parcheggi, buona viabilità, ecc…) ed infine sfruttando la disponibilità di un ambiente urbano particolarmente gradevole; dando un'identità propria ed un impronta autonoma al territorio locale e, indirettamente, alla pianura del Basso Pinerolese, anche intervenendo sulla qualificazione delle risorse naturali (es. recupero e valorizzazione dei fontanili); il tutto teso a favorire il miglioramento della qualità della vita dei residenti, con particolare riferimento alla fasce deboli della popolazione (alloggi per anziani a costo sostenibile; asilo nido; la riqualificazione delle scuole medie; lo sportello informativo per i visitatori, ecc.), privilegiando una "rigenerazione urbana" mirata sui servizi alla persona; senza dimenticare la valorizzazione dei percorsi storico-culturali del territorio, creando un "sistema economico locale" di circuiti didattici e culturali,

2) - Recupero del ruolo del Centro Storico - il Centro Storico di Vigone è piccolo, ben curato e soprattutto vivo. Dovrebbe essere ancora più recuperato in modo capillare e puntuale, non tanto come "monumento" privo di vita, ma come elemento capace di continuare svolgere un ruolo economico importante nel settore dei servizi, ruolo che ha avuto fin dalla sua nascita. Tutte le attività compatibili dovrebbero poter essere ospitate nel centro nessuna esclusa. Per far questo deve essere dotato dei necessari strumenti operativi:
- Sistema di parcheggi disposti strategicamente attorno al centro in modo che lo stesso sia raggiungibile a piedi in pochi minuti.
- Normativa urbanistica che consenta una capacità operativa capillare.
- Facilitazioni burocratiche amministrative.
- Valorizzazione del ruolo del mercato.
- Riduzione o annullamento della fiscalità per le attività che vi si insediano.

Il recupero deve conciliare le esigenze della sicurezza e del riuso con obiettivi di ripristino, conservazione e valorizzazione delle qualità paesaggistiche diffuse e d'insieme, attraverso un

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

attento studio del contesto in modo da dotarlo di una normativa urbanistica ed edilizia chiara, snella e di facile attuazione, a tal fine potrebbe essere predisposto "un manuale per la riqualificazione edilizia" che chiarisca e semplifichi tutto l'apparato normativo attraverso schemi, prescrizioni, esempi e divieti specifici. Questi obiettivi possono essere perseguiti e messi in atto sia attraverso il P.R.G.C che attraverso un piano di Recupero di iniziativa pubblica, mostrando come l'innovazione può essere praticata anche utilizzando strumenti tradizionali, purché siano ampiamente condivise i principi e le finalità da raggiungere.
Occorre che siano messi in luce i valori identitari del nucleo antico come il sistema delle mura, in parte ancora leggibile nell'andamento del tessuto edilizio. Questi elementi, insieme ai più ricorrenti passaggi coperti o portici (che da soli legittimano il titolo di città), devono essere oggetto di tutela e valorizzazione con criteri che saranno stabiliti dalla pianificazione attuativa. Inoltre, il centro storico di Vigone conserva ancora diversi esempi dei caratteri costruttivi dell'impianto originario, i quali devono essere censiti e documentati al fine di rendere possibile in sede di pianificazione un abaco di soluzioni virtuose. Il centro storico non appare gravemente compromesso dal punto di vista tipologico ed architettonico, tuttavia devono essere censiti i fenomeni di degrado più ricorrenti, quali superfetazioni, trasformazioni incongrue, uso di materiali incompatibili con le tecniche costruttive tradizionali. Le superfetazioni e le trasformazioni incongrue, oltre ad essere dannose dal punto di vista estetico in quanto detrattori di qualità urbana e architettonica, sono anche interventi che compromettono il comportamento strutturale della fabbrica in caso di azione sismica.
Per il centro storico di Vigone si può ritenere che siano compatibili le seguenti strategie di riuso:
Finalità produttiva: Reinserimento nel centro storico di attività artigianali che recuperano gli immobili abbandonati ai margini del centro storico, situati in prossimità delle strade carrabili.
Finalità commerciale: Incentivi per il reinserimento del commercio al dettaglio nelle botteghe del centro storico.
Finalità residenziale e sociale: Come previsto dalla pianificazione vigente, recupero degli immobili abbandonati per convertirli in edilizia residenziale ovvero per servizi ed attrezzature di pubblico interesse.
Finalità turistica: Promozione di un circuito turistico-culturale-eno-gastronomico in grado di attrarre turisti e ampliare l'offerta ricettiva con un albergo diffuso che recupera parte degli immobili abbandonati del centro storico.
Finalità formativa: Partenariato con l'Università finalizzato alla ricerca di modelli innovativi per il recupero sostenibile del centro storico attraverso l'attivazione di "Cantieri Scuola" nei quali possano essere formati tecnici e maestranze locali.
La variante prevede la "rivisitazione" dell'assetto normativo con l'obiettivo di snellire e semplificare le procedure edilizie ma al tempo stesso tutelare il paesaggio urbano, distinguendo in modo molto più netto quegli interventi edilizi rischiosi per la tutela dei caratteri paesaggistici e storici di Vigone da quelli che non producono mutamenti sugli aspetti paesaggistici ed architettonici che si affacciano su piazze e vie pubbliche indipendentemente dal tipo di intervento edilizio utilizzato.

3) - Recupero del ruolo della viabilità sovraccomunale quale elemento di arricchimento del territorio - la viabilità metropolitana, con particolare riferimento alla circonvallazione di Vigone, potrebbe essere una risorsa per la città se riuscisse a far parte di un sistema di collegamento viabile dell'alto cuneese orientale con il sistema autostradale attraverso l'ingresso di Airasca-Volvera dell'autostrada Torino-Pinerolo. Lo spostamento di quote importanti di traffico dalla direttrice pinerolese andrebbe a vantaggio di tutta la fascia di pianura posta a sud di Pinerolo. Ne beneficerebbero direttamente Villafranca Piemonte, Cercenasco, Scalenghe ma soprattutto assumerebbe un ruolo centrale Vigone.
Ne beneficerebbero indirettamente Cavour, Osasco e Pinerolo per la conseguente diminuzione di traffico soprattutto pesante, ma anche Moretta e Cardè perché al contrario si avvicinerebbero a

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

direttrici di traffico importanti e poi tutto l'alto cuneese orientale che aumenterebbe il traffico in questa direzione. Si dovrebbe investire nella circonvallazione di Scalenghe, nell'allargamento del tratto compreso tra la crocera di Barge e Villafranca Piemonte , ma gli investimenti potrebbero essere abbastanza contenuti in rapporto agli indubbi benefici previsti.
Occorre pianificarla a livello sovra comunale e proporla nel redigendo piano regionale dei trasporti L'approccio multidisciplinare è indispensabile per immaginare quali cambiamenti potranno influenzare il futuro di persone e merci e consentire alle amministrazioni e, quindi, anche al Piano regionale dei trasporti di preparare una risposta per fronteggiare le nuove esigenze di cittadini e imprese e cogliere le relative opportunità.

4) - Recupero e riqualificazione degli insediamenti abitati frazionali - Il territorio vigonese è caratterizzato da una discreta antropizzazione fin da tempi antichi, come testimonia il numero di nuclei abitati frazionali. Del comune di Vigone fanno parte le frazioni o località di Angiale Bassa, Graneris, Gunia Alta, Maniciarda, Ruscala, Via Vecchia, oltre alle principali: Quintanello, Trepellice, Zucchea, almeno per le più popolate la variante al P.R.G.C. ha l'obiettivo di evitare il rischio desertificazione delle attività di servizio e commerciali. In queste zone l'intervento deve essere, se possibile, ancora più incisivo che nel centro storico per mantenere alcuni servizi a presidio del territorio.

5) - Valorizzazione degli insediamenti agricoli storici - Occorre salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura rurale, garantendo la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali degli insediamenti. La tutela e la valorizzazione dell'ambiente rurale, sotto l'aspetto architettonico, da sempre ha suscitato un grande interesse culturale nell'organizzazione della civiltà contadina, non solo per gli insediamenti principali, ma anche per gli interventi minori, importanti per lo svolgimento della vita quotidiana.
Lo scopo è di salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura rurale, quali insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale, nonché' le testimonianze materiali che concorrono alla definizione di unità storico-antropologiche riconoscibili, con particolare riferimento al legame tra insediamento e spazio produttivo e, in tale ambito, tra immobili e terreni agrari, recinzioni degli spazi destinati alla residenza ed al lavoro, viabilità rurale storica, sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico superstiti**.**
Occorre intervenire nel P.R.G.C. con tutele "forti" che abbiano effettive ricadute sul piano paesaggistico e di salvaguardia del territorio in quanto Vigone deve "vendere" anche e soprattutto il prodotto "agricoltura" con tutto il mondo economico che gravita attorno a esso. Occorre evitare la trasformazione architettonica e paesaggistica di questi antichi nuclei rurali anche promuovendone la trasformazioni in chiave agrituristica, somministrazione bevande e alimenti o accoglienza (si sprecano ormai resort di lusso in fattorie, ville e castelli). La variante prevede anche la tutela paesaggistica di questi antichi insediamenti mediante l'introduzione di "coni visivi" che assicurano la loro visibilità dalla viabilità pubblica, sia essa veicolare che ciclabile, impedendo la realizzazione di manufatti che potrebbero limitare o occultare la loro immagine.
La tutela degli insediamenti agricoli, in particolare quelli dotati di valenza storico-artistica o documentale, deve essere rafforzata con possibilità di destinazione d'uso che permettano il mantenimento e la valorizzazione dei complessi edilizi e dei loro intorni. Pur escludendo le destinazioni residenziali (il comune aveva provveduto ai sensi dell'articolo 6 della Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 - *Norme per il recupero funzionale dei rustici* , a disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della legge 9/2003 per evitare il formarsi di "condomini" residenziale nei grandi complessi rurali esistenti sparsi nell'area vasta della campagna per non generare criticità nell'erogazione dei servizi essenziali) le strutture rurali che non sono più totalmente o parzialmente utilizzate a servizio dell'attività agricola devono poter essere utilizzati per attività ludico ricreative

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

od anche terziarie. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, potranno essere utilizzati per attività alberghiere e di somministrazione che vanno oltre i limiti consentiti dalla normativa regionale in materia di agriturismo (Legge regionale n. 2 il 23 febbraio 2015 "Nuove disposizioni in materia di agriturismo") e tutti gli usi "terziari" intesi quali forniture di servizi, ovvero tutte quelle attività complementari e di ausilio alle attività del settore primario (agricoltura, allevamento, ecc.) e secondario (manifattura). Il cosiddetto terziario avanzato con l'industria dello spettacolo, la comunicazione di massa in genere e la cultura, la consulenza aziendale e per il governo d'impresa o il governo stesso delle istituzioni, il settore dei servizi informatici legati al web e alle nuove tecnologie che hanno permesso lo sviluppo della new economy. Gli usi alternativi all'agricoltura sono consentiti solo se non comportano la contestuale realizzazione di abitazioni agricole o attrezzature che potrebbero essere ospitate nel complesso rurale stesso.

6) - Insediamenti sparsi (Ciabot) - Sono le forme più semplici di insediamento rurale, nel passato erano detti "Ciabot" (da non confondere con quelli delle Langhe che hanno lo stesso nome ma un utilizzo diverso) erano insediamenti caratterizzati da una piccola o piccolissima economia agricola ed in genere relegati nelle parti meno fertili. A Vigone, infatti, sono per la maggior parte ubicati nell'area alluvionale che degrada verso il torrente Pellice; presentano densità e struttura differenti in rapporto alle antiche dimensioni dell'azienda e all'ordinamento colturale, nel tempo hanno perso le valenze "agricole" e sono stati abbandonati o trasformati in civili abitazioni. In genere sono ubicati in zone marginali quasi prive di servizi e pertanto sono stati utilizzati per la massima parte quali seconde case da residenti in città che volevano disporre di uno spazio verde, per questo motivo molto spesso la qualità del recupero è scarsa o insufficiente. Con il tempo molti di questi ex-ciabot sono diventati residenze stabili, generando non poche criticità al sistema del trasporto alunni ed a quello dei servizi in generale.
Per gli insediamenti sparsi esistenti nei luoghi più marginali del territorio comunale, il comune non intende promuovere ne incentivarne il recupero ed anche l'ampliamento per farne residenze stabili piuttosto promuoverne l'utilizzo agrituristico oppure il trasferimento di capacità edificatorie in altre zone del territorio previa bonifica dell'area.

7) - Sedime Ferroviario - la parte che non è già impiegata per la ciclopista può essere una nuova opportunità per la città, promuovendo il recupero dei caselli (in particolar modo di quelli siti nel centro urbano o ai suoi margini) e della stazione, quali memorie storiche di una mobilità diversa. Ripensando i viali e gli ambiti pubblici di piazza Corte, trovando anche una migliore valorizzazione per il museo all'aperto costituito dalle "panchine d'autore". Estendendo i giardini di Piazza Corte verso sud si potrebbero creare nuovi ambiti urbani con scorci paesaggistici di assoluto valore, potenziati dalla presenza della ciclo pista che transita sul sedime della ferrovia il cui ruolo sarà sempre più importante per il grandissimo numero di appassionati che pratica o praticherà le nuove forme di turismo itinerante in bicicletta. Nel prossimo futuro, per una città come Vigone, essere sede di tappa di una ciclopista molto frequentata equivarrà a quello che significa oggi per una città essere ubicata lungo una frequentata strada turistica.

8) - Tutela delle risorse naturali esistenti indirizzata alla valorizzazione del territorio - Nell'antichità erano considerate risorse naturali le terre da arare, i campi fertili o i prati in cui pascolare il gregge. Queste risorse oggi le conosciamo come "risorse agricole" tutelate ai sensi degli articoli 134, 136, 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio del D.Lgs 42/04 smi. Sul territorio comunale sono beni paesaggistici:
- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.

La variante, pur non adeguando il P.R.G.C. al vigente P.P.R (Piano Paesistico Regionale), ne recepisce molti degli spunti incrementando gli elementi di tutela paesaggistica già presenti nello strumento vigente. In particolar modo sono state tutelate le preziose aree di risorgiva, la rete dei canali irrigui che si estende in modo capillare nella campagna, la rete della viabilità rurale anch'essa capillare e paesaggisticamente rilevante, gli elementi della rete ecologica costituiti da "stepping zones": aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici e da fasce di connessione (*corridoi ecologici*): strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità e rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità.

9) - Revisione delle aree di trasformazione urbana - Le grandi aree di espansione esistenti nell'attuale P.R.G.C sono oggi sovradimensionate in rapporto alla situazione economica ed anche culturale della città. La crisi economica ha determinato un netto mutamento dei bisogni dei cittadini che tendono ad investire in edilizia solo ed esclusivamente per soddisfare un bisogno diretto o famigliare, mentre sono quasi scomparsi gli investitori immobiliari capaci di urbanizzare e trasformare le grandi aree di espansione che a Vigone raggiungono una ragguardevole dimensione quasi pari alla superficie dell'attuale centro storico e sono quasi tutte inattuate. Occorre, pertanto, valutare quelle che possono essere ancora funzionali allo sviluppo del paese nel disegno descritto ai punti precedenti anche considerando le possibilità di nuova edificazione all'interno del tessuto urbano,

La variante in riduzione esprime una precisa idea di città che orienta sia la pianificazione, sia la programmazione urbanistica. Si traduce in una maggiore tutela del suolo e delle aree agricole ed in una diversa considerazione della rendita fondiaria che potrebbe incidere positivamente sull'Agricoltura quale bacino economico da tutelare e sviluppare a beneficio di una importante parte del lavoro d'impresa del territorio. Le attività edilizie possono così essere concentrate sempre più nel campo della riqualificazione e dei completamenti e non delle nuove espansioni: il recupero edilizio non è un'alternativa, ma una opportunità da cogliere subito.

Oltre che alla precisa scelta politica di perseguire uno sviluppo sostenibile e competitivo del territorio riducendo drasticamente il consumo di suolo, la volontà dell'amministrazione comunale di ridurre le previsioni di espansione in territorio agricolo consente di accompagnare ed accelerare dinamiche vocate al mercato del recupero dell'esistente. Le aree di espansione contrassegnate con gli acronimi Zt6 e Zt7 saranno ridotte nella loro estensione, perché la prima risulta all'atto pratico di difficile realizzazione in quanto presuppone una viabilità di accesso che imporrebbe la demolizione di edifici pertinenziali di case di civile abitazione attualmente utilizzati e delle relative recinzioni; demolizioni che presupporrebbero l'acquisto dei relativi immobili e quindi renderebbero antieconomico qualsiasi investimento immobiliare; mentre la seconda si trova a ridosso dell'abitato e comprende per la massima parte aree pertinenziali all'abitato stesso che saranno destinate a verde privato o parco, mentre una piccola parte che non risulta legata all'edificato esistente conserverà la sua edificabilità.

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Un'altra area contrassegnata con l'acronimo Zt5 sarà ridotta e una piccola parte di essa conservata edificabile ma come area di completamento contrassegnata con le sigle C9 e C10.
L'area di espansione contrassegnata con l'acronimo Zt1.3 sarà cancellata come pure la relativa area per servizi indicata con la sigla S-Zt1.3, mentre l'area per servizi S-ZT1.1 sarà leggermente ridotta nella sua estensione territoriale.
L'area contrassegnata con l'acronimo Zt10 sarà cancellata e spostata sul sedime attualmente indicato con la sigla S-Zt10 per la parte posta a sud di via Virle.
Anche l'adiacente area Zt8 verrà cancellata e trasformata in area con destinazione d'uso terziario commerciale come descritto al successivo punto "c".
Complessivamente la riduzione riguarda circa mq. 57000 di aree attualmente libere con un significativo risparmio di consumo di suolo.
Per contro sono state inserite alcune nuove aree specifiche e di dimensioni contenute per soddisfare esigenze di valenza pubblica o necessità particolari. La nuova area di espansione Zt11 servirà per realizzare l'ampliamento della seconda parte di via Vernette e per creare una nuova viabilità che attraverso l'area ZT11 collegherà via Vernette a via Villafranca, riducendo il traffico sul primo tratto di via Vernette che a causa della presenza di edifici ubicati lungo il confine stradale non potrà essere allargato, mentre la nuova area di completamento C8 sarà utile per promuovere la realizzazione di una viale alberato lungo il canale che potrà essere utilizzato anche quale pista ciclabile per collegare il centro cittadino con la scuola media.

10) - Revisione delle aree per servizi già di proprietà comunale e di quelle previste dal P.R.G.C - Il comune di Vigone dispone di una quantità di aree per servizi superiore a quanto richiesto dall'articolo 21 della L.R.56/77 smi (mq.25 per abitante teoricamente insediabile), le aree per servizi pubblici già in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, se non sono indispensabili e utilizzate, diventano un costo per ogni amministrazione comunale. Pertanto, sono state individuate alcune aree non strategiche per il comune e per queste sono stati indicati degli utilizzi alternativi in modo da sgravare l'amministrazione comunale di una parte dei costi per il loro mantenimento. Le aree per servizi contrassegnata con la sigla S33.3 sarà accorpata all'area a destinazione produttiva contrassegnata con la sigla IE23.1, mentre parte dell'area a servizi distinta con la sigla S34 avrà destinazione residenziale di completamento con la sigla C3.
Per le aree per servizi previste dal P.R.G.C. ma non ancora attuato, oppure non ancora nella disponibilità del comune, sono state individuate quelle effettivamente necessarie alla pubblica amministrazione, mentre per quelle non necessarie è stato reso possibile lo stralcio e la relativa monetizzazione.

11) - Messa in sicurezza del territorio - dal punto di vista idrogeologico con la variante è stata recepita anche la cosiddetta "Direttiva Alluvioni". La situazione del territorio comunale non è critica ma potrebbe diventarlo se si trascurano gli effetti che potrebbero essere prodotti o indotti dai cosiddetti "rii minori" molto presenti sul territorio. Lo studio geologico consente di mettere in sicurezza il territorio conoscendone meglio le criticità esistenti. Per una puntuale trattazione dell'argomento si rinvia alla specifica relazione geologica.

12) - Adeguamento ai piani sovraordinati - recentemente è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R) per il quale vige obbligo di adeguamento, come pure è fatto obbligo di adeguamento al PTC2 della città Metropolitana ed alle disposizione della legge
Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ed è in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione sul bollettino ufficiale della Regione (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1).Entro 24 mesi da tale data (19 ottobre 2017) e quindi entro il 19 ottobre 2019, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr. La variante non essendo generale non può essere di adeguamento al Ppr ma ne recepisce molte parti per una maggior tutela del territorio.
Dalla data di pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 della d.C.r. n. 121-29759 del 21 luglio 2011, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2, ha assunto piena efficacia ai sensi di legge. L´efficacia del PTC2 è confermata anche a seguito del subentro della città metropolitana di Torino alla omonima provincia. Ai sensi dell'articolo 10, comma 3 delle norme di attuazione del PTC2 *"I piani regolatori generali comunali ed intercomunali devono essere adeguati al PTC2 al momento della loro revisione di cui al primo comma dell'articolo 17 della legge regionale 56/77 o della predisposizione di una variante strutturale di cui al quarto comma dell'articolo 17 della legge regionale 56/77."* Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo la relazione illustrativa evidenzia l'adeguamento dei PRGC illustrandone i criteri adottati per attuare le politiche individuate dal Piano territoriale in relazione allo specifico contesto comunale.

La Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, Tutela ed uso del suolo. (B.U. 24 dicembre 1977, n. 53) così come modificata dalla L.R.3/2013 al comma 5 bis) dell'articolo 12 prevede che sia anche determinata la perimetrazione del centro abitato, da redigere su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 , ha approvato il nuovo Piano territoriale regionale (Ptr), l'art. 31. "Contenimento del consumo di suolo" delle norme di attuazione, al comma 10 delle "direttive" prevede che in assenza della definizione delle soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni, le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente. L'elaborato allegato 4 alla variante dimostra il rispetto della prescrizione.

13) - Recupero del ruolo della viabilità comunale minore quale elemento del paesaggio e arricchimento dell'offerta turistica - l'esistenza della pista ciclabile realizzata sul sedime della ex-ferrovia ha fatto sì che molti appassionati scoprissero o riscoprissero la campagna vigonese. La variante intende valorizzare questa rete stradale minore, composta per lo più di sedimi "bianchi" (non asfaltati), che si prestano particolarmente per i percorsi cicloturistici. A tal scopo prevede una pista ciclabile detta "delle risorgive" che consentirà di raggiungere in sicurezza e con mezzo a pedali le risorgive esistenti e tutelate, collegandole tra loro.

14) - Manutenzione straordinaria del piano attraverso la revisione cartografica e normativa:
Per costruire un Piano efficace occorre strutturare le Norme di Attuazione con regole e prescrizioni chiare e coerenti, in raccordo con la sovraordinata normativa nazionale e regionale definendo i criteri di individuazione e trasformazione degli ambiti strategici necessari a riqualificare il territorio e individuando gli strumenti di attuazione delle previsioni del Piano (es. progetti norma, accordi, intese, tecniche perequative e/o compensative). Ma l'efficacia di un piano nel tempo si mantiene attraverso il suo costante aggiornamento alle normative regionali e statali che si susseguono con un ritmo incalzante e che spesso lo mettono in crisi.
L'assetto normativo e conformativo del P.R.G.C. vigente è costruito su un "telaio" che si può essere definito a "maglia larga", dove il piano svolge la sua funzione pianificatoria demandando la progettazione urbanistica a strumenti esecutivi di secondo livello che lasciano alla concertazione con i soggetti attuatori gran parte delle decisioni relative alle grandi aree di trasformazioni, che diventano, inevitabilmente, appannaggio di grandi operatori economici che hanno la disponibilità finanziaria per avviare progetti capaci di trasformare isolati o quartieri. Un P.R.G.C di questo

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

genere poteva essere efficace con diverse condizioni economiche ed in una città di grandi dimensioni, che sia tecnicamente ben dotata e strutturata e quindi in grado di affrontare le criticità connesse con tale tipo di concertazione. Certamente non è un piano capace di risolvere le problematiche contingenti o che aiuta il piccolo operatore o il singolo cittadino!
A Vigone serve un piano regolatore montato su un telaio a "maglia stretta", molto progettato, che scenda nei dettagli per consentire interventi anche molto minuti, senza il continuo ricorso a strumenti urbanistici esecutivi in modo da consentire l'operatività di piccoli o piccolissimi operatori economici e soprattutto dei privati cittadini. Un siffatto piano è il "taglio" giusto per una città medio-piccola come Vigone perchè consente la "democratizzazione" degli interventi edilizi, allontanando lo spettro della necessità di grandi operatori che nell'attuale contesto economico sono pochi e non locali. Il piano "a maglie strette" deve favorire i piccoli interventi, gli operatori locali, la micro economia, questo a patto di accettare maggiori indicazioni prescrittive proprio perché il piano deve tutelare tutte le parti sociali e non può prescindere da una attenta gestione del territorio non più demandata a successivi S.U.E.
Pertanto, l'obiettivo del Piano regolatore generale riguarda soprattutto i modi e le forme dei processi trasformativi ai vari livelli ed alle varie scale, dal disegno infrastrutturale, al disegno minuto di progetto dello spazio pubblico, passando attraverso la definizione, per ogni intervento edilizio, delle regole del progetto; il piano deve privilegiare l'obiettivo qualitativo e controllare le quantità in gioco evitando sprechi negli usi del suolo. L'equilibrio fra questi due fattori è perseguibile sfruttando al massimo le possibilità trasformative all'interno delle aree già urbanizzate. La dispersione urbana, caratteristica dello sviluppo di questi ultimi decenni, deve essere contenuta e ricondotta ad un disegno di riordino strutturale tale da offrire un'espansione interna per processi di densificazione. Un ridisegno capace di garantire, nel contempo, processi di riqualificazione, in particolare dello spazio pubblico, e la creazione di nuove polarità urbane, ponendo in relazione il centro storico con il resto del territorio urbanizzato.
La valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, anche attraverso le azioni di trasformazione, deve essere l'obiettivo principale del Piano. Il riconoscimento delle Invarianti strutturali del territorio di Vigone deve essere un passo fondamentale per la revisione del progetto di Piano. Per Invarianti si intendono le caratteristiche di singoli luoghi, parti di città o di territorio che si sono dimostrate stabili nel tempo o che il Piano intende confermare come tali. L'identificazione di questi elementi sancisce un ulteriore passaggio dal quadro conoscitivo, di lettura e descrizione del territorio, al quadro propositivo, su cui cercare di costruire il nuovo progetto territoriale ed ambientale.
Nello specifico la variante contempla anche molte "micro modifiche" volte a risolvere criticità locali.
Le principali modifiche di tipo "manutentivo" introdotte con la variante sono:
a) - Verde privato: è stato introdotta la definizione di verde privato per separare ancor più nettamente gli ambiti urbani da quelli agricoli. Nelle norme vigenti le aree agricole confinanti con il perimetro urbano, sono definite con la sigla EV all'articolo 50 delle N.T.A., sono aree inedificabili dal punto di vista agricolo dove è ammesso lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale. Le aree a verde privato, invece, si configurano come "pertinenze" delle civili abitazioni con utilizzo a parco o giardino ornamentale, sono prive di capacità edificatoria e non gravano l'area di un vincolo preordinato all'esproprio in quanto sono inquadrabili nella zonizzazione del territorio comunale. In queste aree è ammessa la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi pubblici e privati pertinenziali (della dimensione minima fissata dalla legge 122/99 smi) che possono essere ammessi anche in parte nel soprasuolo quando le condizioni idrogeologiche non ne consentono l'interramento completo, in tal caso la copertura dovrà essere sistemata a verde raccordata su almeno due lati alla superficie naturale del terreno mediante idonei riporti. Il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi e fatta eccezione per impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

pertinenziali scoperte o altre attrezzature per il tempo libero o per il giardinaggio nel limite della superficie coperta di mq.50 da realizzarsi con caratteristiche estetiche ed architettoniche compatibili con l'intorno costruito. L'articolo 50 è integrato con la definizione di verde privato.
b) - Porte urbane: la definizione di "porta urbana" è stata introdotta per tutelare le zone di ingresso alla città dalle principali vie di traffico. La porta è intesa come connessione tra sistemi, luoghi o ambiti diversi. Per definire le porte urbane, bisogna definirne il quadro generale e l'ambito entro le quali contestualizzarle. La Porta appartiene al paesaggio urbano e lo caratterizza. Le strade a scorrimento veloce che tagliano il territorio e circondano le città sono le nuove mura urbane che separano la città dalla campagna e quando queste entrano nell'abitato lo fanno attraverso un varco che deve essere l'immagine della città stessa. L'area contrassegnata con la sigla Zt4 è ubicata all'ingresso alla città per chi proviene da Pinerolo e costituirà la vera porta da accesso alla stessa pertanto deve essere progettata con particolare cura, la variante detta precise norme in merito alle linee architettoniche.
La porta per chi proviene dal cuneese (Cardè, Villafranca, Saluzzo e Moretta) è caratterizzata dalla presenza dell'area a destinazione terziaria contrassegnata con la sigla IE28, anche per questa area la variante detta precise linee architettoniche per la sua trasformazione.
La porta urbana per chi proviene da Cercenasco è l'area Zt12 (ex IE2), la variante detta precise linee architettoniche per la sua trasformazione.
Tutti i progetti relativi alle porte urbane saranno sottoposti al parere della Commissione Locale per il paesaggio.
c) - Aree e interventi di rigenerazione urbana: le aree contrassegnate con la sigla Zt8 e RA5, entrambe a destinazione residenziale che derivano da un preesistente insediamento produttivo agricolo ora trasferito fuori dal centro cittadino in area Eps vengono accorpate e assumono una nuova destinazione terziaria-commerciale con la sigla TC1 finalizzata alla realizzazione di un centro vendita di prodotti agricoli e centro per il rimessaggio di macchine operatrici agricole.
La parte sud dell'area IE5 (produttiva) che è la parte più antica e più significativa dal punto di vista architettonico del complesso produttivo di "Ambrosio edilizia" con la variante è stata trasformata in parte in area di riordino con la sigla R11 ed in parte ad area a servizi con la sigla S2.
La variante prevede il recupero e la rigenerazione urbana di un complesso industriale risalente ai primi anni '50 del 1900 in parte occupato da numerose attività artigianale e contrassegnato nel P.R.G.C. vigente con la sigla IE20, mediante l'individuazione dell'area di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che consenta interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
La variante recepisce tutti i permessi per costruire in deroga ai sensi della Legge 12 luglio 2011, n. 106 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia che in parte erano già stati recepiti con la variante parziale n.5. L'area Zt1.4, a seguito del permesso per costruire in deroga, è stata rimodulata con la presente variante escludendo dalla zona i sedimi posti a ovest e trasformandoli in aree di completamento indicate con le sigle C4 e C5 ed in area per servizi contrassegnata con la sigla S12. La zona Zt1.4 rimanente è quella interessata dal permesso in deroga ai sensi della Legge 106/2011, dalla stessa è stata separata anche la relativa area per servizi indicata con la sigla S-ZT1.4. L'area contrassegnata con la sigla Zt2 è stata interamente oggetto di un permesso in deroga ai sensi della legge 106/2011, a seguito del quale la variante ha individuato quattro distinte sub-aree (a,b,c,d). L'area contrassegnata con la sigla Zt12 (ex Ie2), già a destinazione produttiva (ex caseificio San Matteo), è stata interamente oggetto di un permesso in deroga ai sensi della legge 106/2011, a seguito del quale la variante ha individuato l'area quale zona di trasformazione urbana contrassegnandola con la sigla Zt12 ed individuando le aree per servizio individuate con le sigle S4 (area per sede Croce Rossa), S5 (parcheggi già realizzati) e S-ZT12 (parcheggi in previsione).
d) - Modifica alle destinazioni di zona: la zona Zt3.2 è stata totalmente completata, la variante recepisce il permesso di costruire convenzionato e modifica la classificazione urbanistica

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

individuandola in parte quale area residenziale di nuovo impianto a capacità edificatoria esaurita con l'acronimo RN1 ed in parte quale area per servizi esistenti e dismessi alla proprietà comunale individuata con l'acronimo S6.
e) - Piani Esecutivi Convenzionati in itinere: sull'area contrassegnata con la sigla Zt3.3 (area Lambert) è stato approvato ma non convenzionato un P.E.C. Per le dimensioni dell'area ed il conseguente impegno economico è necessario consentire in variante l'attuazione per sub aree. La variante definisce le modalità attuative per il corretto e omogeneo sviluppo dell'area, in particolare per quanto riguarda la viabilità interna e la realizzazione dell'attraversamento dell'adiacente canale post al margine sud dell'area.
f) - Piani Esecutivi Convenzionati in atto: la variante recepisce tutti i piani esecutivi convenzionati che sono in corso di attuazione.
g) – Nuovi Piani Esecutivi Convenzionati: la variante introduce per tutti i S.U.E la prescrizione che le aree per servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune di Vigone in piena proprietà o da gravare di diritto di superficie (a seconda dei casi) devono essere trasferite all'atto della stipula della Convenzione edilizia. Le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori devono essere eseguite e collaudate prima del rilascio del primo titolo abilitativo.
h) - Ampliamenti: la variante prevede l'ampliamento e la trasformazione d'uso dell'area IE28 che attualmente ha destinazione produttiva ed è utilizzata come deposito materiale edile, Il complesso di edifici risulta degradato e non confacente con la posizione geografica che lo colloca proprio all'ingresso della città per quanti provengono dall'area cuneese. La variante consente l'ampliamento, la ristrutturazione, la riqualificazione e la modifica della destinazione d'uso del complesso produttivo perché venga trasformato in un insediamento terziario-commerciale più compatibile con la zona in cui è situato. La variante inserisce il complesso produttivo tra le "porte urbane" di accesso a Vigone e pertanto richiede particolari cautele progettuali e di inserimento ambientale. La variante prevede, inoltre, l'ampliamento o la rimodulazione di alcune aree normative ove il P.R.G.C vigente contiene alcune imprecisione nella perimetrazione di dette aree quali, per esempio, quella contrassegnata con la sigla E76.

i) - fascia cimiteriale: la L.R.56/77 smi con le modifiche apportate dalla legge n.3/2013, ha stabilito che l'ampiezza della fascia cimiteriale sia di 200 metri lineari misurati dalla recinzione del cimitero, la variante adegua tale fascia.
l) fascia di rispetto reti elettriche: la variante, per quelle esistenti sul territorio comunale sono, ha recepito le fasce di rispetto.
m) – norme per la tutela e conservazione dei siti di importanza regionale (SIR): Il bosco planiziale, definito "sito di interesse regionale" (SIR), con la denominazione "IT1110078 Bosco di Vigone" e la zona umida denominata " IT1110072 Zona umida di Zucchea" sono in parte di proprietà pubblica, la variante inserisce maggiori tutele ed prevede questi due siti come destinazione privilegiata degli interventi di compensazione ambientale.
n) – correzione errori materiali: la variante provvedere alla rimozione di un vincolo posto dal PRGC posto su un immobile sito in Vigone, via Umberto I n. 76 che risulta inesistente dalla verifica dell'elenco dei beni architettonici pubblicato dal Ministero dei Beni Culturali.
o) – Beni architettonici e culturali: la variante verifica l'esattezza dei vincoli rispetto all'elenco del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBAC).
p) - modifiche puntuali alle Norme di Attuazione ed alle schede d'area: la variante modifica il seguente articolato:
art. 10 - sedi viabili pubbliche, e di servitù pubblica e privata – la variante modifica ed implementa il comma 12 relativo alle piste ciclabili
art. 12 - classi di destinazione d'uso – la variante prevede la rimodulazione dell'articolato con la specifica delle singole classi di destinazione d'uso e al comma due definisce la superficie utile massima ammessa per la residenza del conduttore o del custode per le destinazioni non residenziali in mq.150.

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Art. 21 - costruzioni temporanee, la variante definisce in modo più puntuale le garanzie per l'eliminazione delle strutture temporanee.
Art. 36.1 - tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio della zona centro storico (Zr), la variante introduce delle semplificazioni normative di snellimento del processo edilizio.
Art. 36.2 - operatività edilizia: la variante riconsidera e rivede i perimetri delle unità minime di intervento che delimitano ambiti (insiemi) omogenei di edifici caratterizzati da aspetti storico-documentari simili o con usi funzionalmente dipendenti.
Art. 36.3 disposizioni generali
Art. 36.4 - norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio della zona del centro storico (ZR)
Art. 36.5 - individuazione delle operazioni ammissibili, suddivise per categorie, tipo e classe di intervento,
la variante ne rivede i contenuti e snellisce notevolmente gli aspetti procedurali.
Art. 42 - immobili di impianto rurale e relative aree di pertinenza nelle aree RA. – la variante rivede tutto l'articolato alla luce dei mutati assetti normativi regionali.
Art. 49 - aree agricole produttive condizionate (EC) – la variante modifica l'articolato sulla base dello studio geologico allegato alla stessa.
Art. 50 - aree agricole di cornice dell'abitato (EV - EVS) – la variante sopprime l'area EVS e introduce le Aree a verde privato (VP)
Art. 52 - edifici rurali di particolare interesse documentario (VA) – la variante modifica i perimetri delle aree VA, rimodulandoli con l'obiettivo di preservare il paesaggio agrario con particolare attenzione per i prospetti degli antichi cascinali salvaguardando dei "coni visivi" che, se non edificati, consentono la percezione dei cascinali dalle vie di transito. L'articolato è stato modificato di conseguenza. Inoltre sono state aggiunte le destinazioni d'uso ammesse complementari o alternative a quelle agricole.
Art. 53 - case sparse ed edifici ex agricoli non più utilizzati agli originari fini agricolo-produttivi esistenti in zona agricola. – la variante modifica l'assetto normativo che ne consente il recupero secondo quanto descritto al precedente punto 6).
Art. 55 - ambiti di pregio ambientale/localizzazione di risorgive e fontanili (EA-F) - la variante modifica l'assetto normativo che ne consente il recupero secondo quanto descritto ai precedenti punti 8) e 13).
Art. 56 - attività ammesse nelle aree agricole - la variante stralcia le disposizioni normative riguardante le aree agricole di tipo "AA" (aree di aziende di particolare rilevanza per attività ippica o di allevamento) conservando solo il punto b) del secondo comma.
Art. 61 - aree cimiteriali – la variante recepisce le disposizioni contenute nella legge regionale 56/77 smi in merito alla fascia di rispetto e alle possibilità ampliative per gli edifici in essa inseriti.
Art. 77 - Autorizzazione all'insediamento Industriale e Commerciale. L'articolo 26 della L.R. n. 56/77smi è stato modificato e conseguentemente viene variato anche l'articolato.
Art. 78 - aree esondabili – la variante recepisce lo studio geologico allegato e riformula l'articolato.
TITOLO XI - norme di tipo idrogeologico aree interessate dal piano stralcio delle fasce fluviali (P.F.F) e adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)
Art. 85.1 - indirizzi generali
Art. 85.2 - indicazioni dell'autorità di bacino del fiume po - generalità normative
Art. 85.3 - classi di pericolosità geologica
Art. 85.3bis - prescrizioni e limitazioni per l'attività urbanistico-edilizia per opere strutturali ed infrastrutturali, su tutto il territorio comunale, derivanti dalle valutazioni tecniche e dalle determinazioni contenute nel parere della direzione regionale opere pubbliche n.62874/14.3 del 18.9.2008 e n. 19485/25.3 del 2.5.2007
Art. 85.4 - procedure per la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e la minimizzazione del rischio nelle classi IIIb

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Art. 85.5 - corsi d’acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia
la variante rivede tutto il titolo XI in recepimento allo studio geologico allegato introducendo le definizioni di carico Antropico.
TITOLO XII - acustica ambientale e protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
Art. 86.1 - il piano di classificazione acustica
Art. 86.2 - zone omogenee di classificazione acustica
Art. 86.3 - piani di risanamento acustico
la variante rivede tutto il titolo XII in recepimento allo studio acustico allegato.
Art. 89 - permessi di costruire e titoli abilitativi rilasciati – la variante introduce un comma riguardante i S.U.E. in corso di attuazione.
Art.92 – Varie – la variante modifica del comma 1 dell’articolo 92, nella parte che fa riferimento alla Commissione Edilizia.

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E’ vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

8. PRINCIPALI INTERVENTI DI VARIANTE

Trattandosi per la maggior parte di variazioni puntuali al P.R.G.C. vigente, le modificazioni sono state classificate e numerate come "interventi" che corrispondono ciascuno ad una singola modificazione dello strumento urbanistico generale.

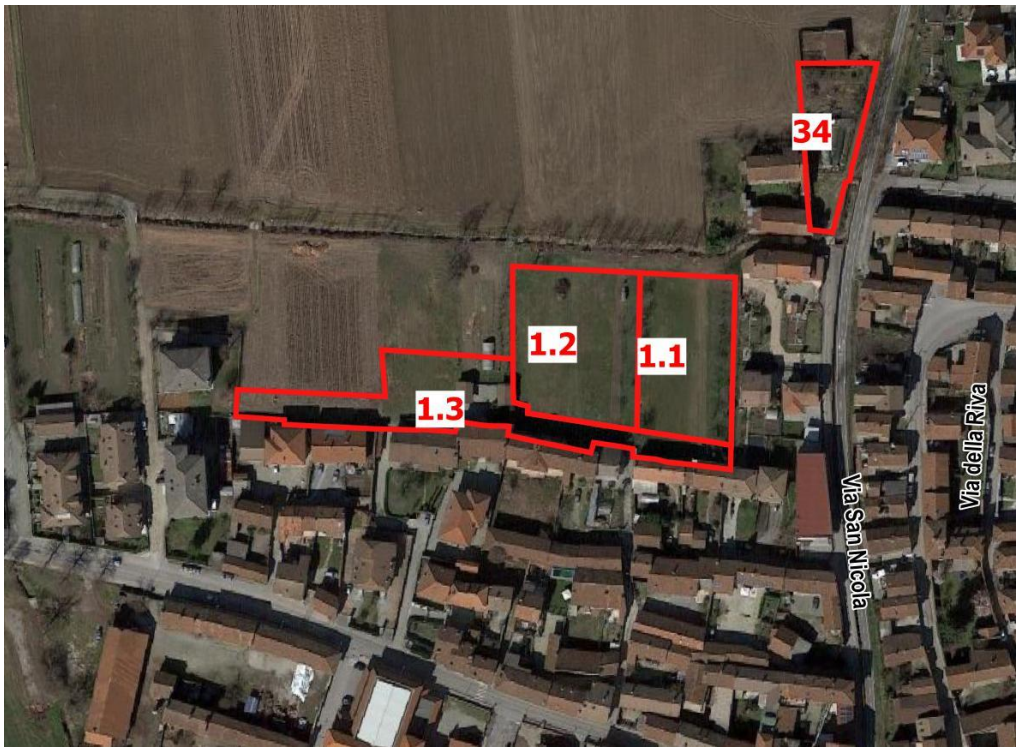
INT. 1 Riconoscimento di nuova Area edificabile di Completamento "C8", nuova area per servizi pubblici "S1", e area per Verde Privato "Vp4"	
Localizzazione intervento	Via s. Nicola - Interno di via Pinerolo
Aree del PRGC Vigente	EV, EVS
Aree del PRGC in Variante	EV, Vp4, C8, S1
Descrizione:	

1.1 Riconoscimento di una nuova area di completamento indicata con la sigla "C8" a destinazione d'uso residenziale. L'accesso all'area avverrà da via San Nicola attraverso strada privata posta tra il canale e l'edificio esistente in area R13;

1.2 Riconoscimento di un'area destinata a verde privato denominata "Vp4" in sostituzione dell'attuale area EVS. L'area Vp4 farà occupa comprende la parte residua dell'attuale EVS (parte non inserita in zona di completamento C8 ed una parte di attuale EV (descrizione completa di Verde privato al punto 14a del capitolo precedente);

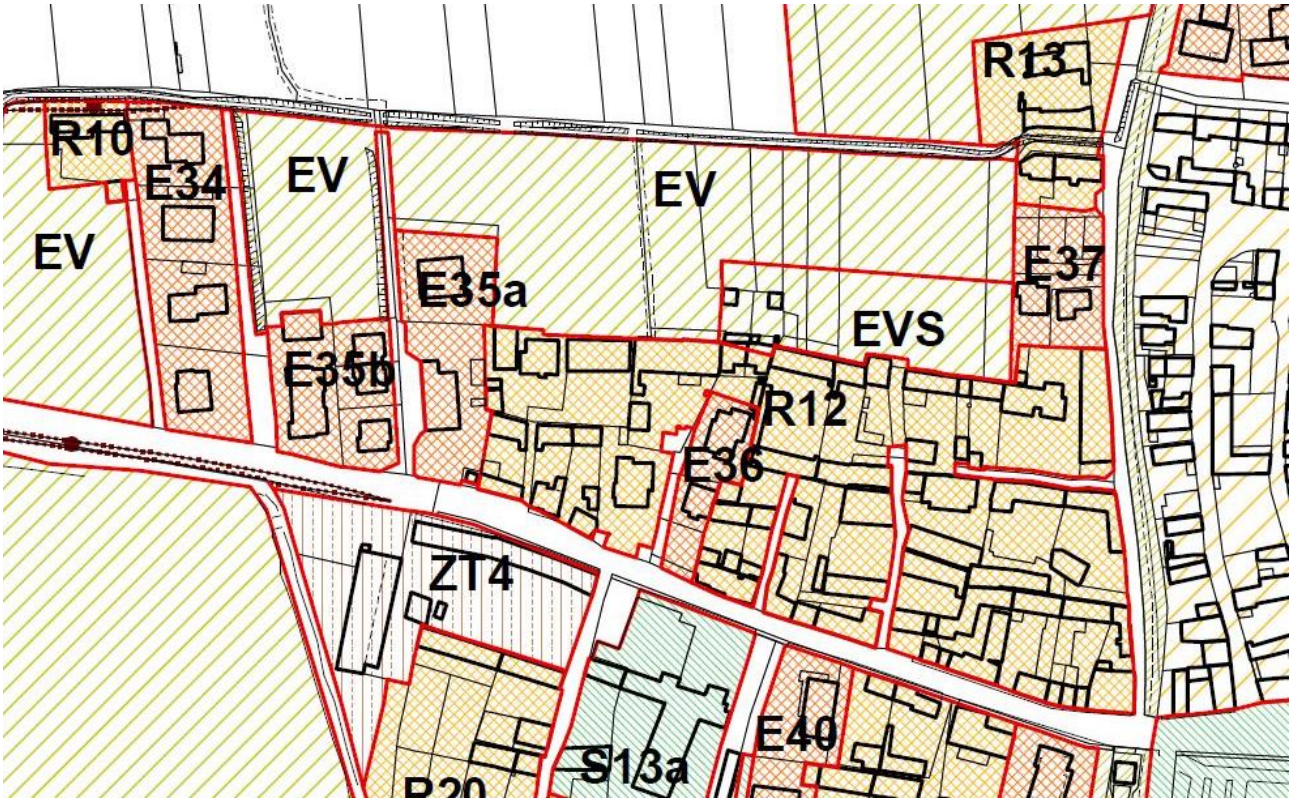
1.3 Ampliamento dell'area R12 verso nord per ricomprendere al suo interno parti di aree pertinenziali delle abitazioni poste in prossimità del confine di zona normativa. In alcune di queste aree pertinenziali sono già presenti fabbricati pertinenziali delle abitazioni citate.

Rispetto alla proposta tecnica del progetto preliminare viene stralciata l'ipotesi di area per servizi pubblici lungo il canale, modificata la perimetrazione dell'area Vp4 e ampliata l'area R12 ricomprendendo al suo interno parti di aree prima indicate come Vp4.

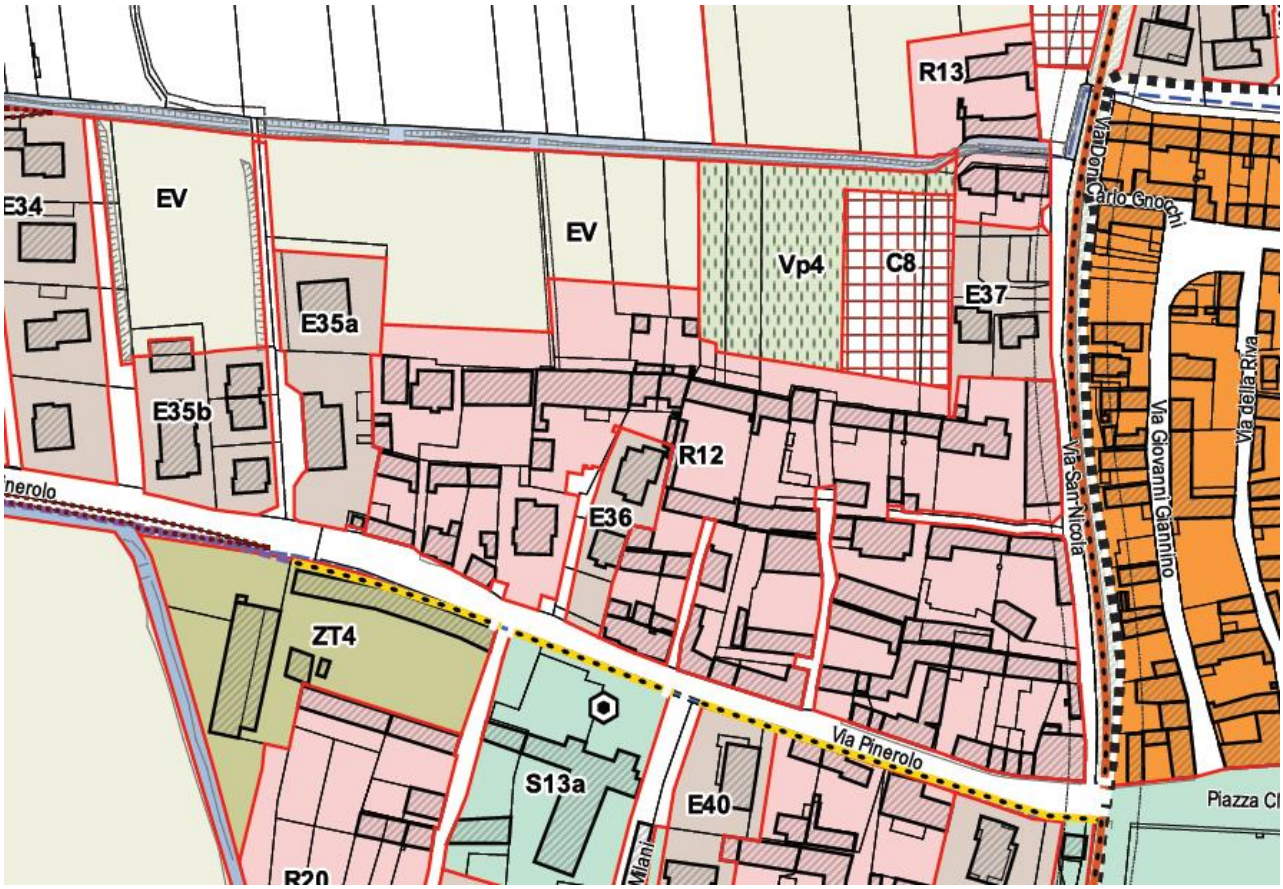


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 1 – Estratto di PRGC Vigente aree EV e EVS



Intervento 1 – Estratto di PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale aree C8 e Vp4

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 2 Identificazione di nuova Area per Servizi Pubblici in piazza Clemente Corte	
Localizzazione intervento	Piazza Clemente Corte
Aree del PRGC Vigente	Pista Ciclabile
Aree del PRGC in Variante	Pista Ciclabile, S23

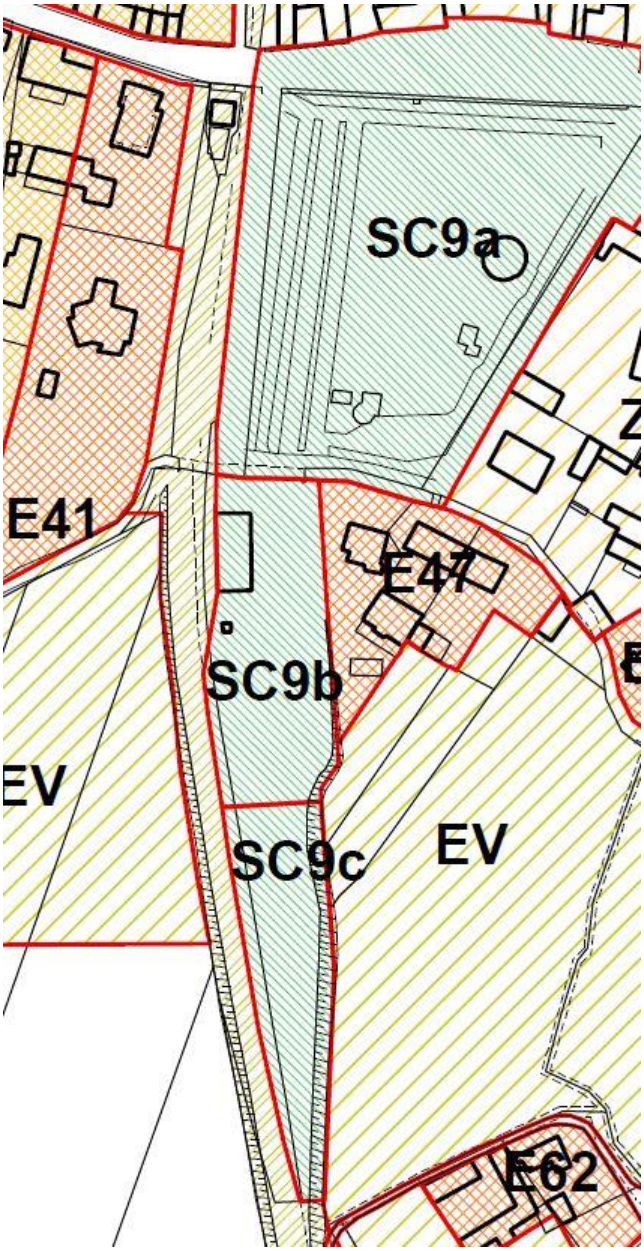
Descrizione:

Nell'ambito della variante si procede al recepimento nel P.R.G.C dell'effettivo sedime della pista ciclabile, modificando l'attuale perimetrazione che in alcune parti comprende zone adiacenti alla stessa che però non ne fanno parte. Contestualmente si classifica l'area verde attrezzata esistente posta ad ovest della pista ciclabile nella zona di piazza Clemente Corte quale area per servizi pubblici denominandola "S23" e pertanto viene divisa normativamente dal sedime della pista ciclabile.

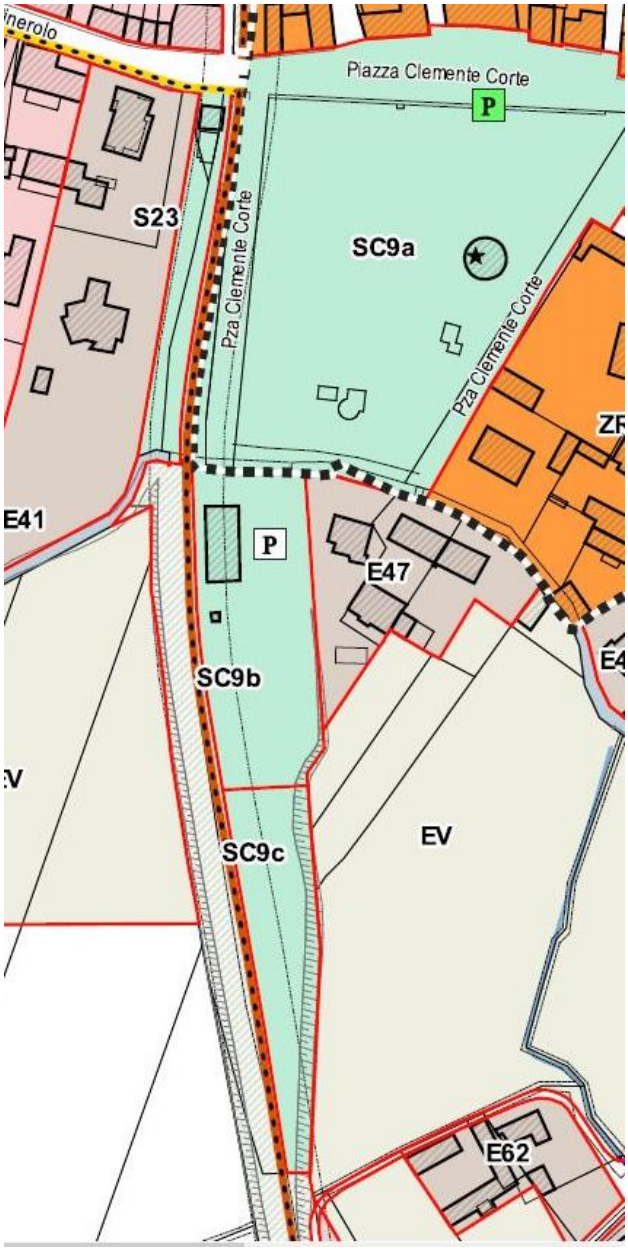
Si procede infine alla riperimetrazione dell'area E41 per inglobare al suo interno la strada privata esistente nella parte nord ovest della zona normativa, attualmente indicata erroneamente come pista ciclabile ex ferrovia Airasca Moretta.

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 2 – Estratto di PRGC Vigente - pista ciclabile

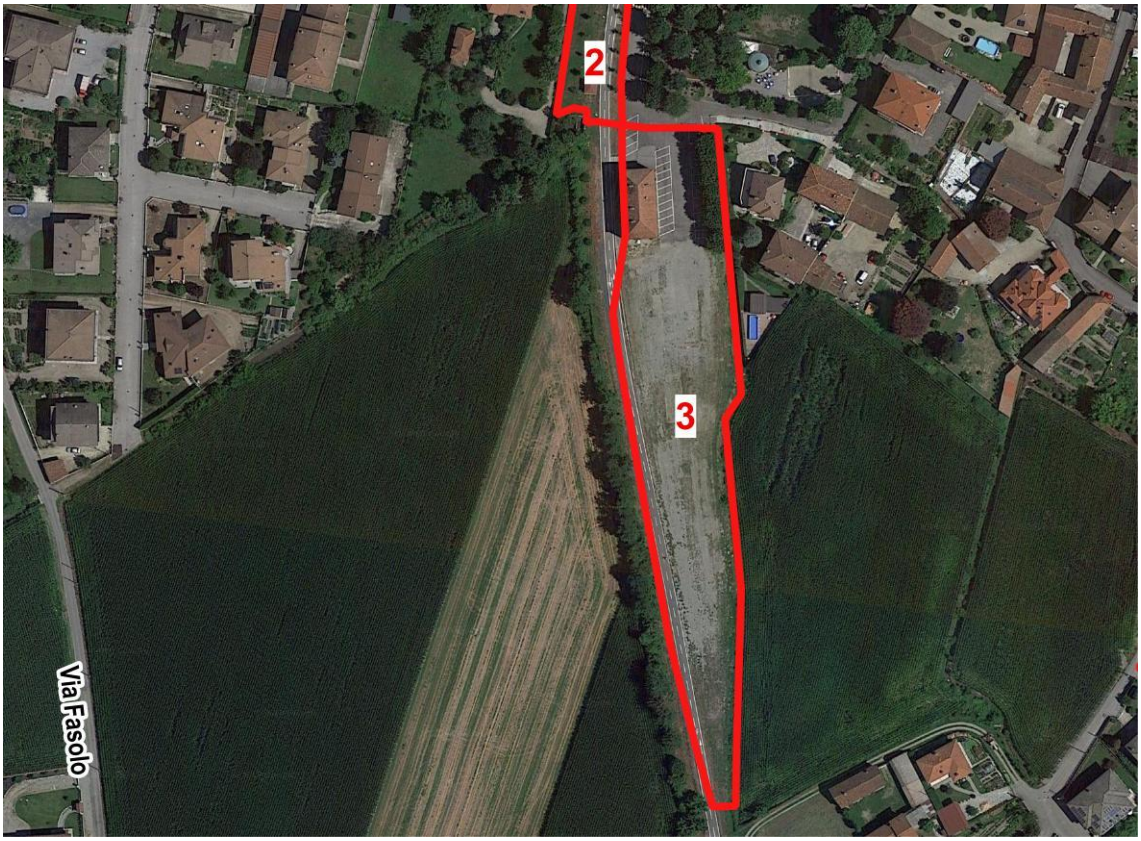


Intervento 2 – Estratto di PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - area S23, e sedime della pista ciclabile

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

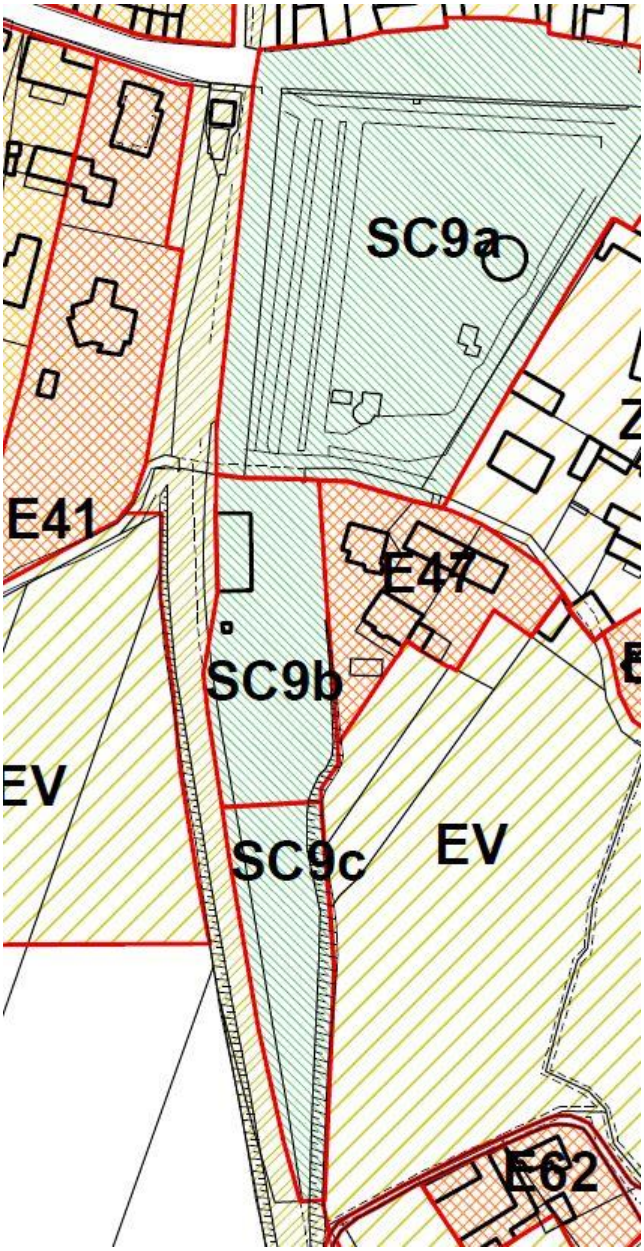
INT. 3 Modifica cartografica della perimetrazione delle aree per servizi SC9b, SC9c e del sedime dell'adiacente Pista Ciclabile	
Localizzazione intervento	Piazza Clemente Corte
Aree del PRGC Vigente	SC9b, SC9c, Pista Ciclabile
Aree del PRGC in Variante	SC9b, SC9c, Pista Ciclabile
Descrizione:	

Nell'ambito della variante si procede al recepimento cartografico dell'effettivo del sedime della pista cilabile, modificando l'attuale perimetrazione che in alcune parti comprende zone adiacenti alla pista ciclabile che però non ne fanno parte. La variante la riperimetra l'effettivo sedime della pista ciclabile correggendo il confine tra esso e le aree per servizi SC9b e SC9c adiacenti.

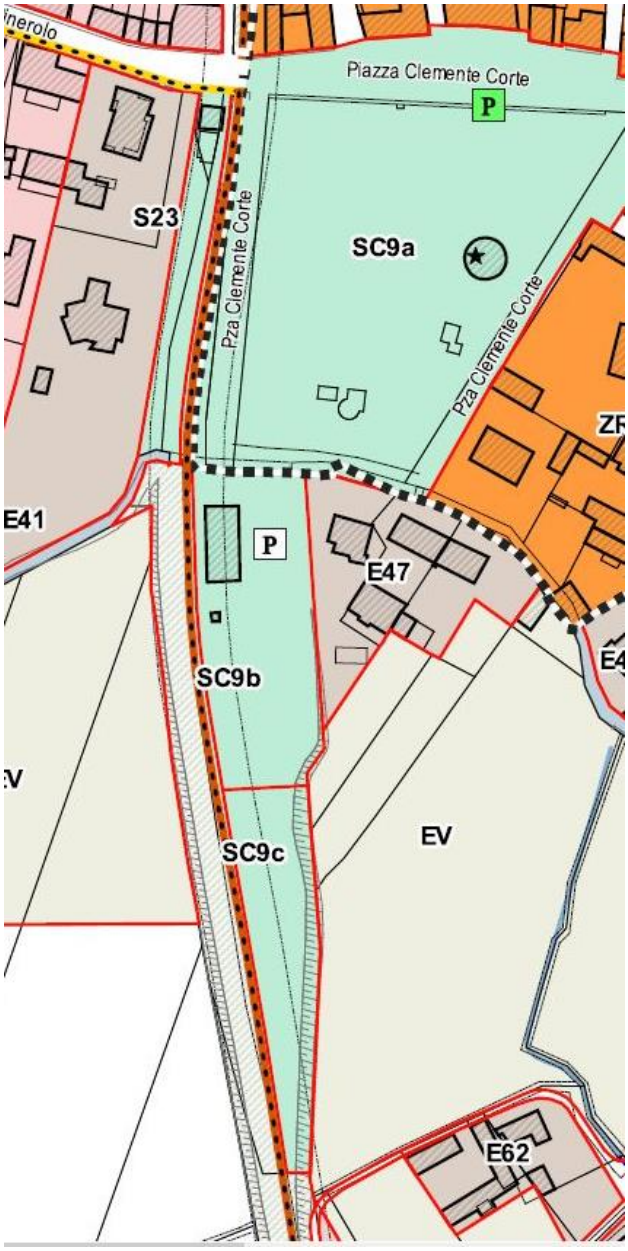


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 3 – Estratto di PRGC Vigente - pista ciclabile SC9b, SC9c



Intervento 3 – Estratto di PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - area S23, e sedime della pista ciclabile

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 4 Riconoscimento di nuova Area di Trasformazione Urbana denominata “ZT11”	
Localizzazione intervento	Via Villafranca – Via Vernette
Aree del PRGC Vigente	EV, E63
Aree del PRGC in Variante	EV, E63, ZT11

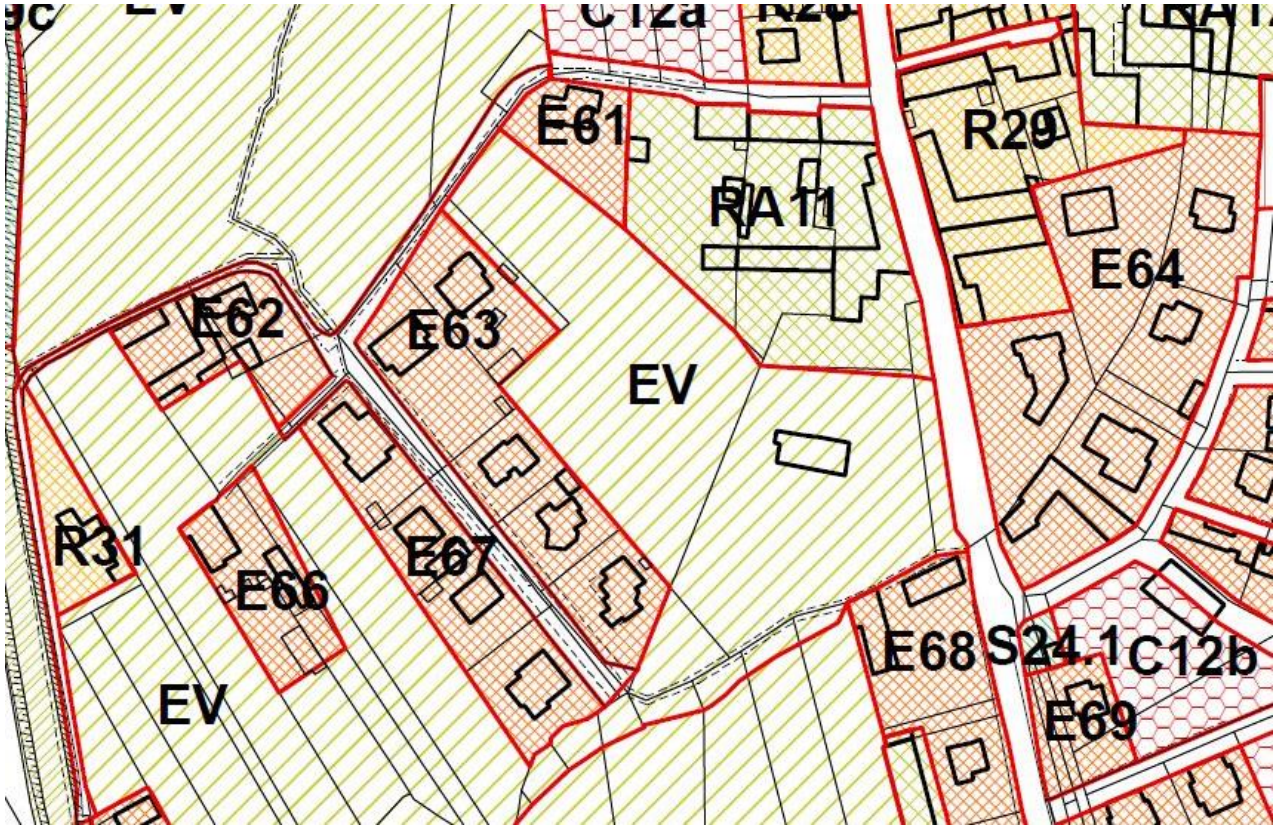
Descrizione:

La variante prevede una nuova area di trasformazione urbana denominata ZT11 su un terreno ubicato nella parte meridionale del capoluogo, lambito ad est da via Villafranca e ad Ovest da via Vernette, attualmente a destinazione agricola e classificato dal PRGC vigente con la sigla EV. Si tratta di un lotto di circa 11.000 mq completamente intercluso nel tessuto edilizio consolidato del capoluogo comunale. L’edificazione dell’area favorisce la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra l’ultimo tratto di via Vernette e via Villafranca, permettendo di ridurre il carico veicolare sul primo tratto di via Vernette che data la presenza di edifici esistenti ubicati lungo il confine stradale non potrà essere ampliato.

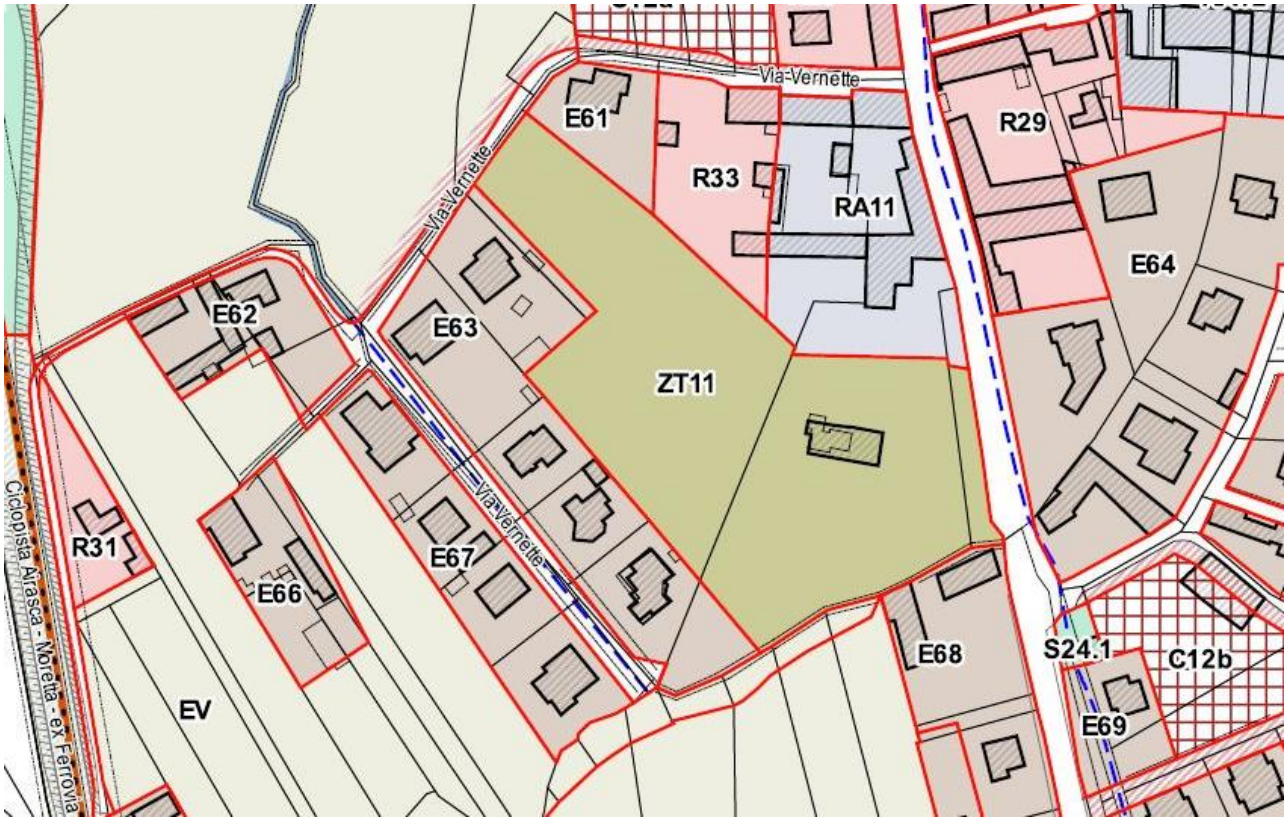
Nell’ambito della variante si modifica anche il perimetro dell’area E63, inglobando in quest’ultima anche l’area pertinenziale dell’edificio posto nella parte meridionale della zona normativa attualmente indicata in zona EV.

Vista aerea dell’area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E’ vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 4 – Estratto di PRGC Vigente – Aree EV, E63



Intervento 3 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - Aree EV, E63, ZT11

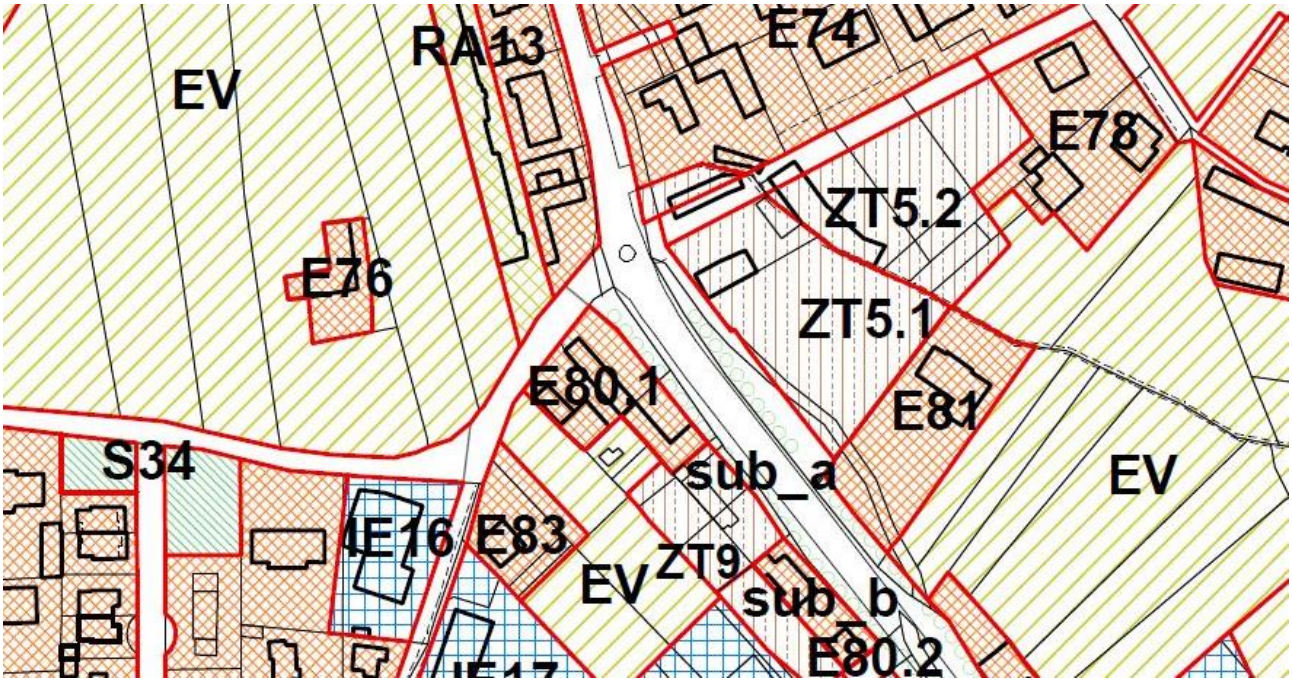
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 5 Recepimento e classificazione dell'area pertinenziale di un edificio residenziale esistente come area con destinazione Verde Privato	
Localizzazione intervento	Via Santa Maria
Aree del PRGC Vigente	EV, E76
Aree del PRGC in Variante	EV, E76, Vp5
Descrizione:	
La variante procede al riconoscimento di un'area con destinazione d'uso Verde Privato in via Santa Maria, e contestualmente riperimetra, seguendo l'effettivo confine catastale, la zona urbanistica E76. A seguito della variante l'area pertinenziale, antistante l'edificio residenziale e separata dalla zona agricola mediante recinzione, sarà riconosciuta quale area con destinazione d'uso a Verde Privato e separata dall'area Agricola di cornice dell'abitato "EV". La nuova area è individuata con l'acronimo "Vp5".	

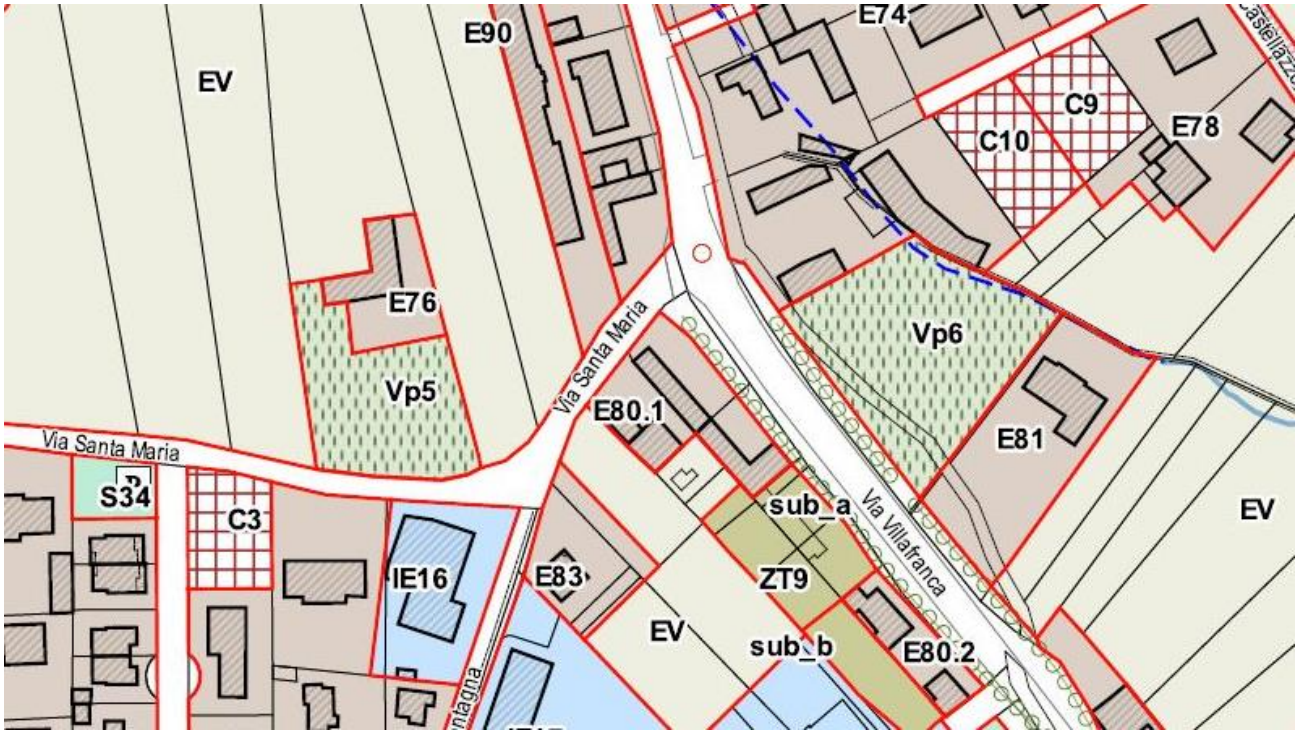
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Vista dell'aerea pertinenziale recintata e dell'edificio esistente da via Santa Maria

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



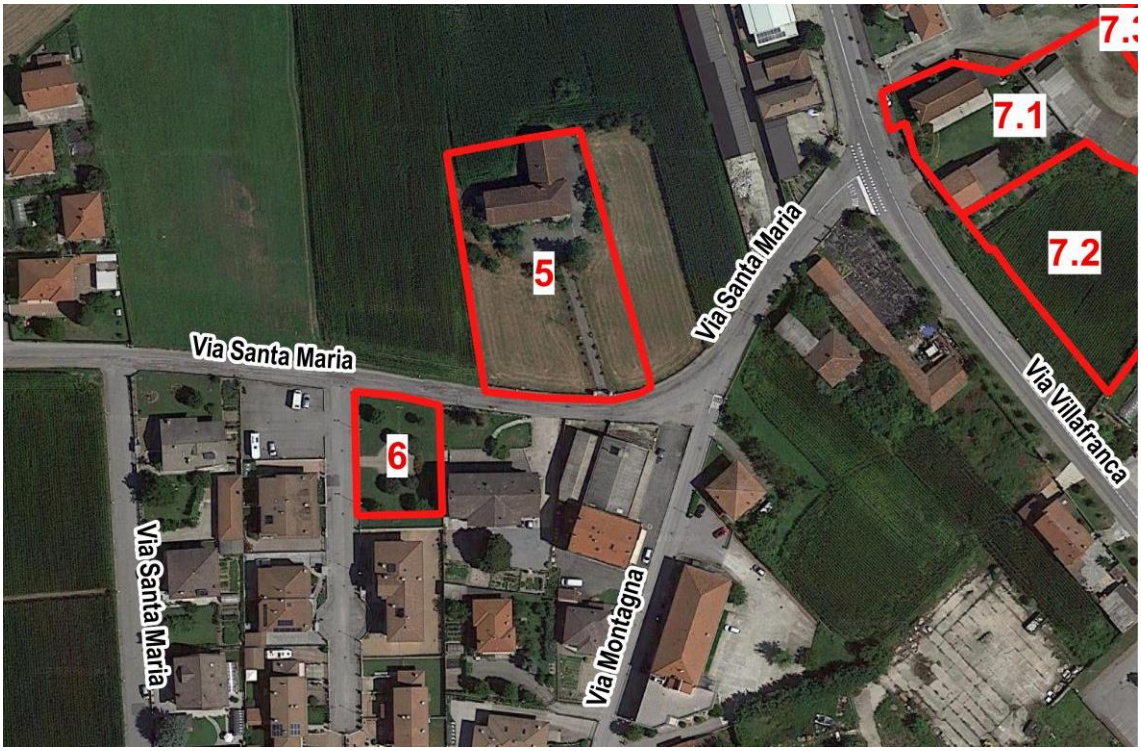
Intervento 5 – Estratto di PRGC Vigente – Aree EV, E76



Intervento 5 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - Aree EV, E76, Vp5

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

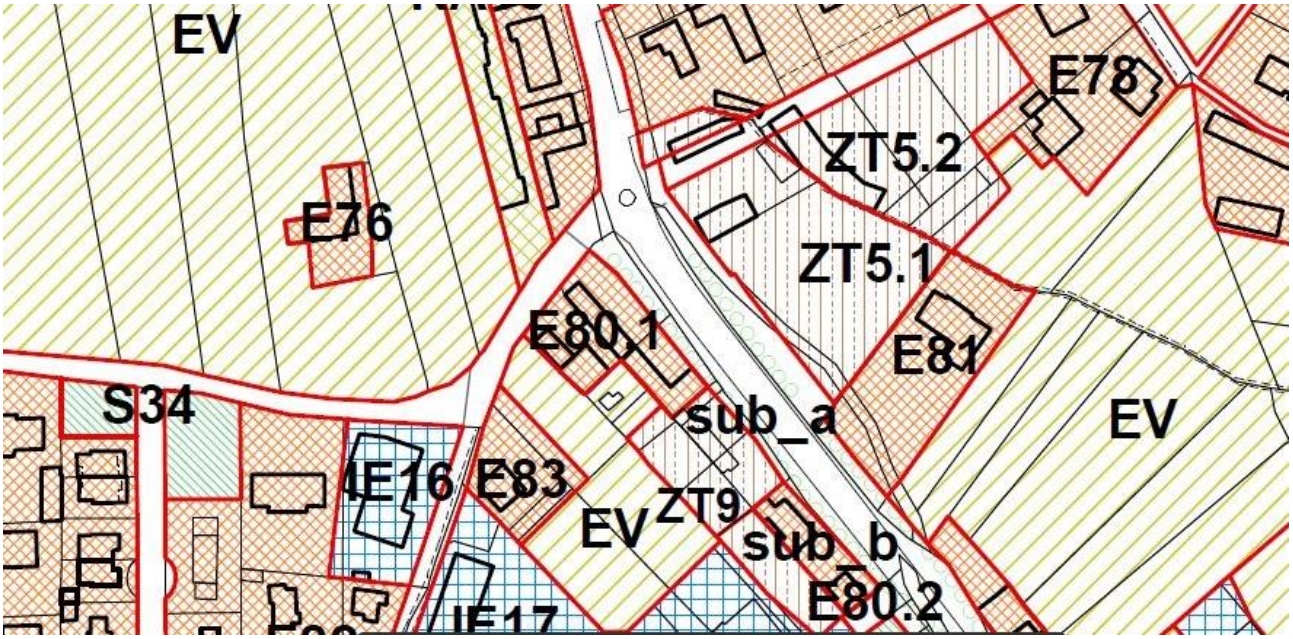
INT. 6 Trasformazione di parte dell'area per servizi S34 esistente in zona di completamento a destinazione residenziale	
Localizzazione intervento	Via Santa Maria
Aree del PRGC Vigente	S34
Aree del PRGC in Variante	S34, C3
Descrizione:	
Il comune di Vigone disposne di una quantità di aree per servizi eccedenti quanto richiesto dall'art. 21 della L.R. 56/77 smi (25 mq/abitante teoricamente insediabile). le aree per servizi pubblici già in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, se non sono indispensabili e utilizzate, diventano un costo per ogni amministrazione comunale. Pertanto, sono state individuate alcune aree non strategiche per il comune e per queste sono stati indicati degli utilizzi alternativi in modo da sgravare l'amministrazione comunale di una parte dei costi per il loro mantenimento. Fa parte di queste l'area adibita a verde pubblico attrezzato ubicata in via Santa Maria indicata con la sigla S34 che la variante prevede di trasformare in un'area di completamento a destinazione residenziale, indicata con la sigla C3. Viene invece conservata con destinazione d'uso a servizi pubblici la parte di S34 adibita a parcheggio pubblico.	



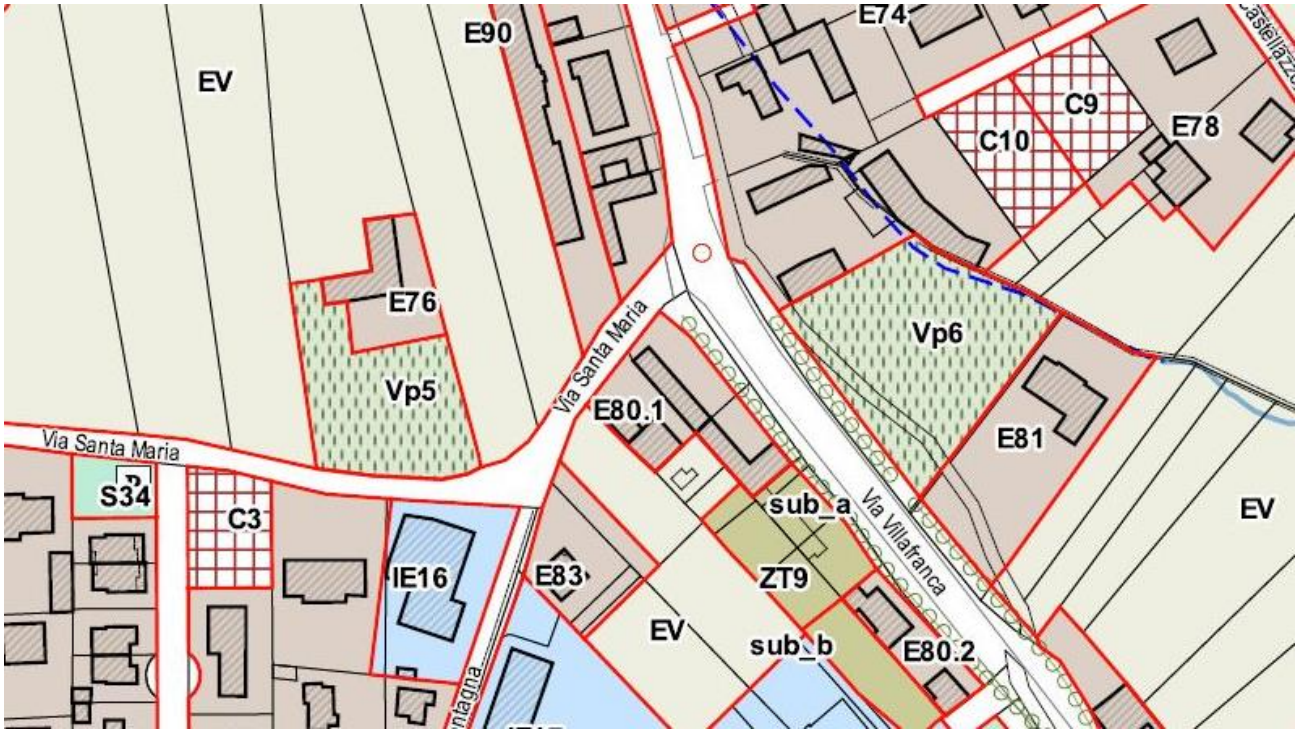
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Vista dell'aerea per servizi esistente da via Santa Maria

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 6 – Estratto di PRGC Vigente – Area S34



Intervento 6 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - Aree S34, C3

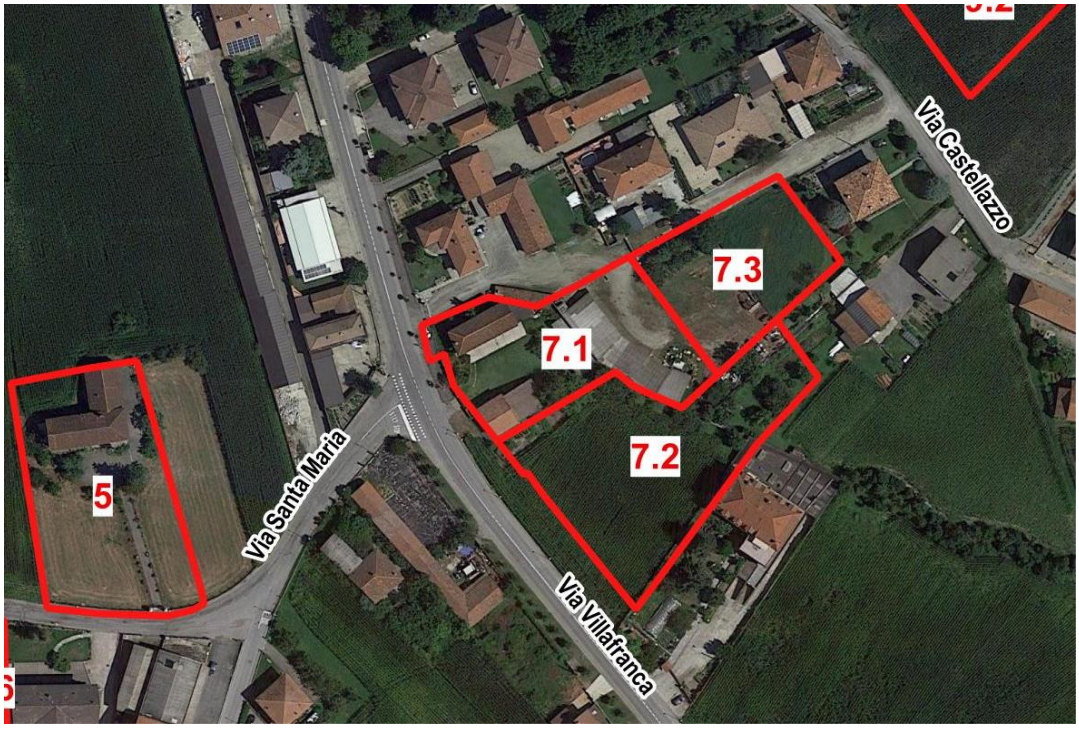
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 7 Trasformazione di parte dell'area di trasformazione edilizia Zt5.1 e Zt5.2 in zona di completamento a destinazione residenziale	
Localizzazione intervento	Via Vilafranca
Aree del PRGC Vigente	Zt5.1, Zt5.2
Aree del PRGC in Variante	C9, C10, EV

Descrizione:

La variante prevede lo stralcio di un'area di trasformazione urbana contrassegnata con le sigle ZT5.1 e ZT5.2 ed ancora inattuata a causa delle previsioni viabilistiche di P.R.G.C che prevedono la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Villafranca e via Castellazzo che comporta la demolizione di due edifici esistenti tra cui uno a destinazione residenziale che rendono di fatto inattuabile l'intervento edilizio. La variante corregge tali criticità con:

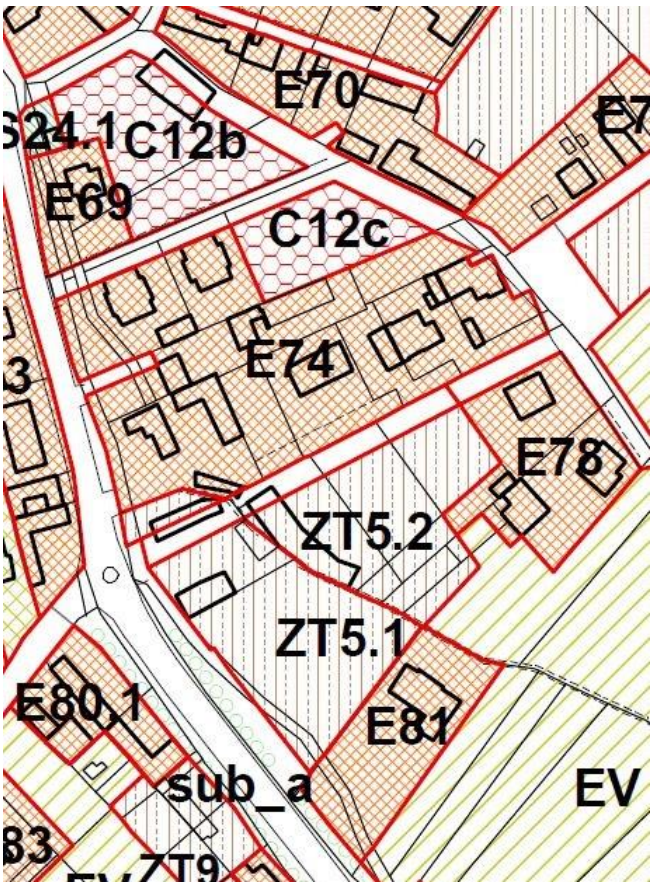
- lo stralcio di una parte di area ZT5, che perde la sua capacità edificatoria e viene riclassificata come area Verde Privata inedificabile Vp6. L'area che nella proposta tecnica del progetto preliminare era stata riclassificata come area agricola EV, è stata ora indicata come Vp6, in quanto la sua interclusione nel tessuto edilizio consolidato la rende anche idonea all'uso quale verde privato pertinenziale. Tale destinazione d'uso non esclude comunque la possibilità di continuare a coltivare l'area, ma diversamente dalla classificazione EV consente un'alternativa d'uso coerente con la sua ubicazione. (parte indicata sulla foto aerea con il n. 7.2);
- la creazione di due lotti di completamento indicati con le sigle "C9" e "C10" (parte indicata sulla foto aerea con il n. 7.3) la dove il PRGC vigente individua la zona ZT5.2;
- la riperimetrazione della parte attualmente edificata delle zone ZT5.1 e ZT5.2 all'interno dell'adiacente zona E74 (parte indicata sulla foto aerea con il n. 7.1);
- la correzione della posizione della viabilità esistente a fondo cieco che divide le ex aree ZT5.1 e ZT5.2 ora C9 e C10 dall'area E74. Tale modifica che si concretizza con lo spostamento verso nord della viabilità, comporta la riperimetrazione dell'area E74 che subisce una leggera riduzione e dell'area E78 che per contro viene leggermente ampliata. In sostanza si tratta del riconoscimento dello stato di fatto in quanto il tratto di strada, sia pur privato, è tutt'ora esistente e distinto dalle aree pertinenziali dalle recinzioni dei lotti edificati.



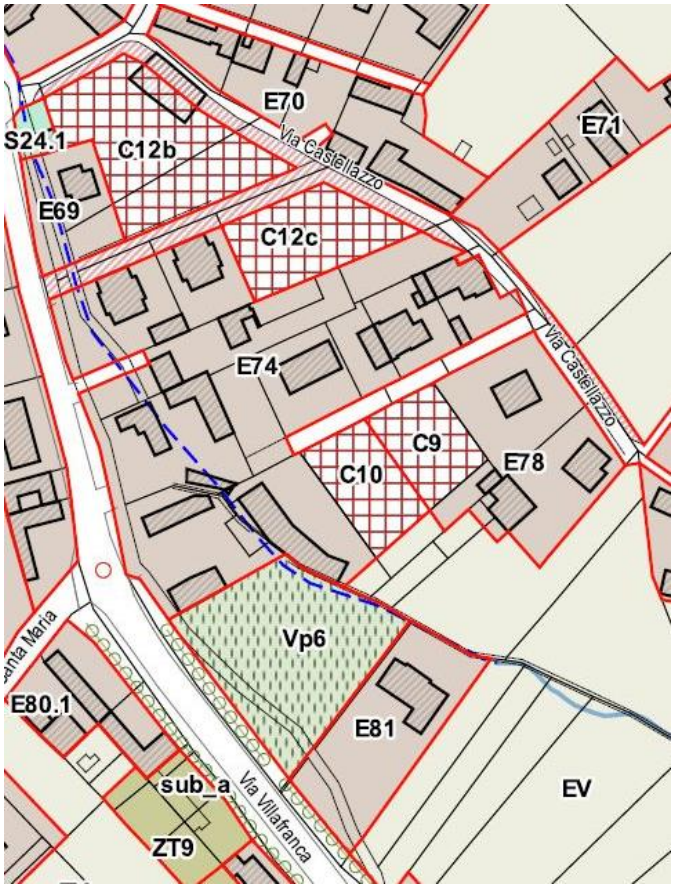
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Vista della viabilità esistente interposta tra l'attuale ZT5 e l'area E74 da Via Castellazzo



Intervento 7 – Estratto di PRGC Vigente – Aree ZT5.1, ZT5.2



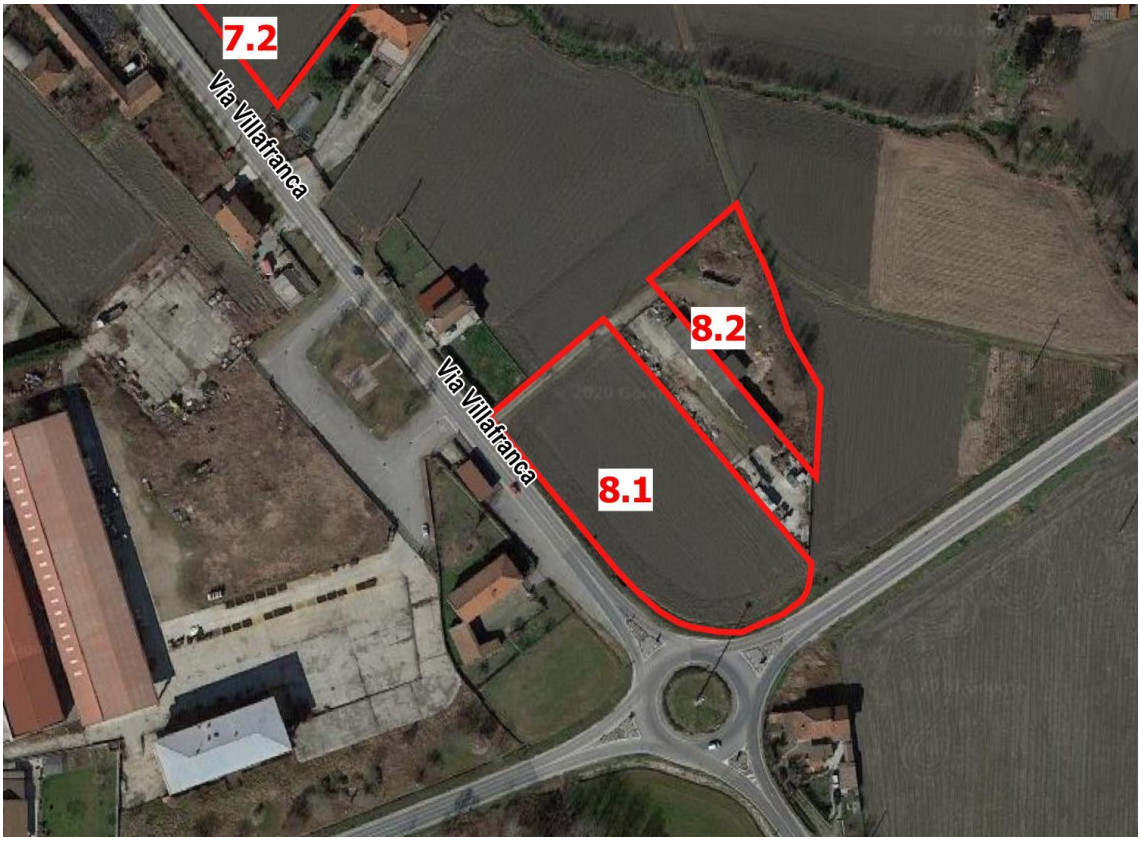
Intervento 7 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - Aree C9, C10, E74, E78

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 8 Ampliamento dell'area per Impianti produttivi e/o commerciali esistenti IE28	
Localizzazione intervento	Via Villafranca – S.P. 139
Aree del PRGC Vigente	IE28, EV
Aree del PRGC in Variante	IE28

Descrizione:

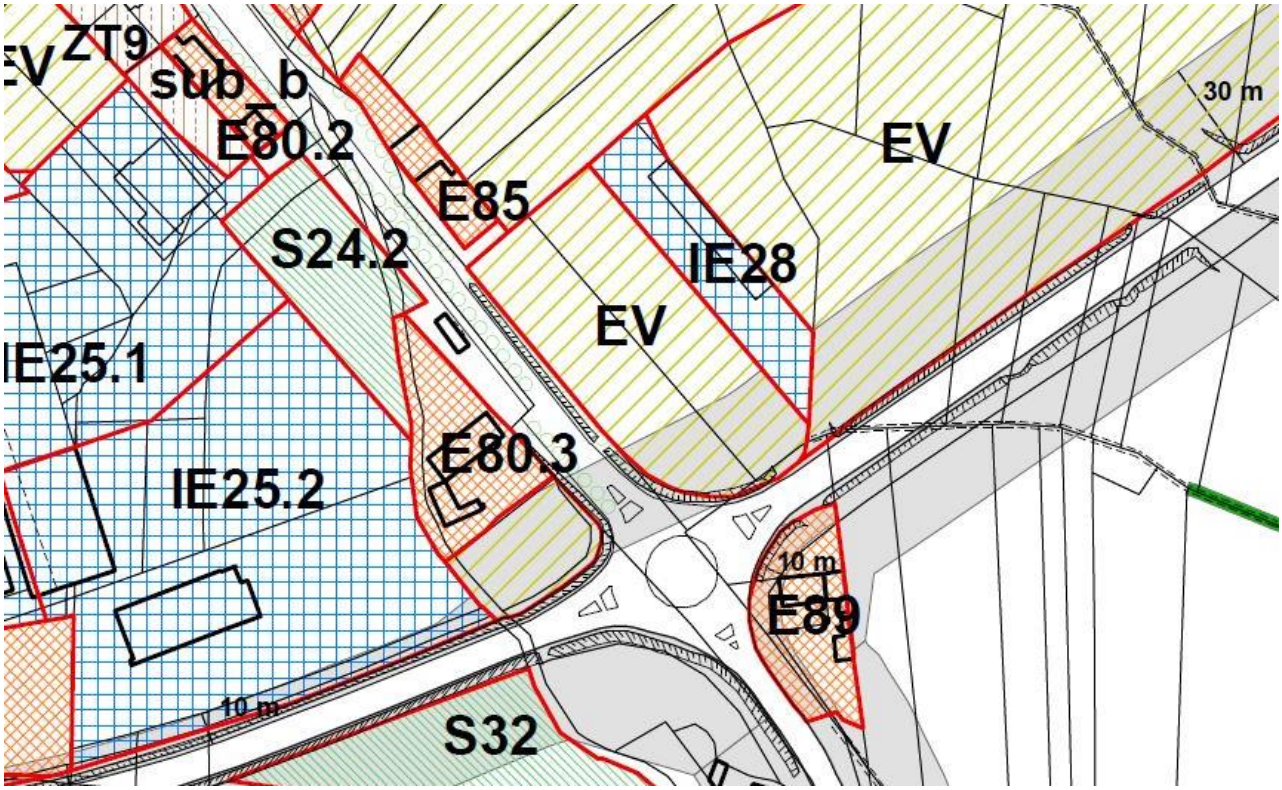
La variante prevede l'ampliamento e la trasformazione d'uso dell'area IE28 che attualmente ha destinazione produttiva ed è utilizzata come deposito materiale edile, Il complesso di edifici risulta degradato e non confacente con la posizione geografica che lo colloca proprio all'ingresso della città per quanti provengono dall'area cuneese. La variante consente l'ampliamento, la ristrutturazione, la riqualificazione e la modifica della destinazione d'uso del complesso produttivo perché venga trasformato in un insediamento terziario-commerciale più compatibile con la zona in cui è situato. La variante inserisce il complesso produttivo tra le "porte urbane" di accesso a Vigone e pertanto richiede particolari cautele progettuali e di inserimento ambientale. Rispetto alla proposta tecnica del progetto preliminare, in accoglimento dell'osservazione n.42,
viene inserita in zona IE28 anche il mappale 188 del Fg. 32 in quanto già compromesso e facente parte dell'attuale attività artigianale esistente. (Int. 8.2)



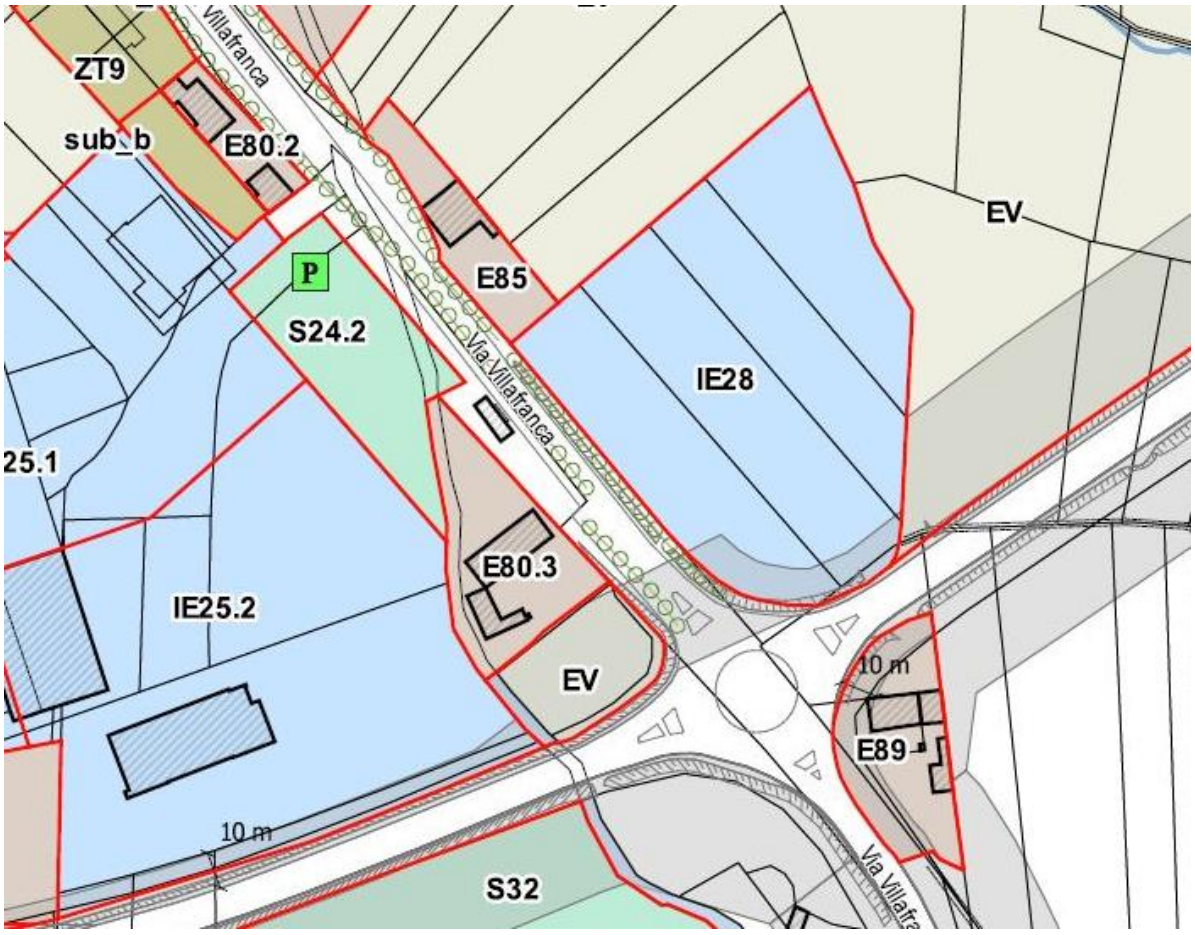
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Vista dell'aerea IE28 da S.P. 139

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

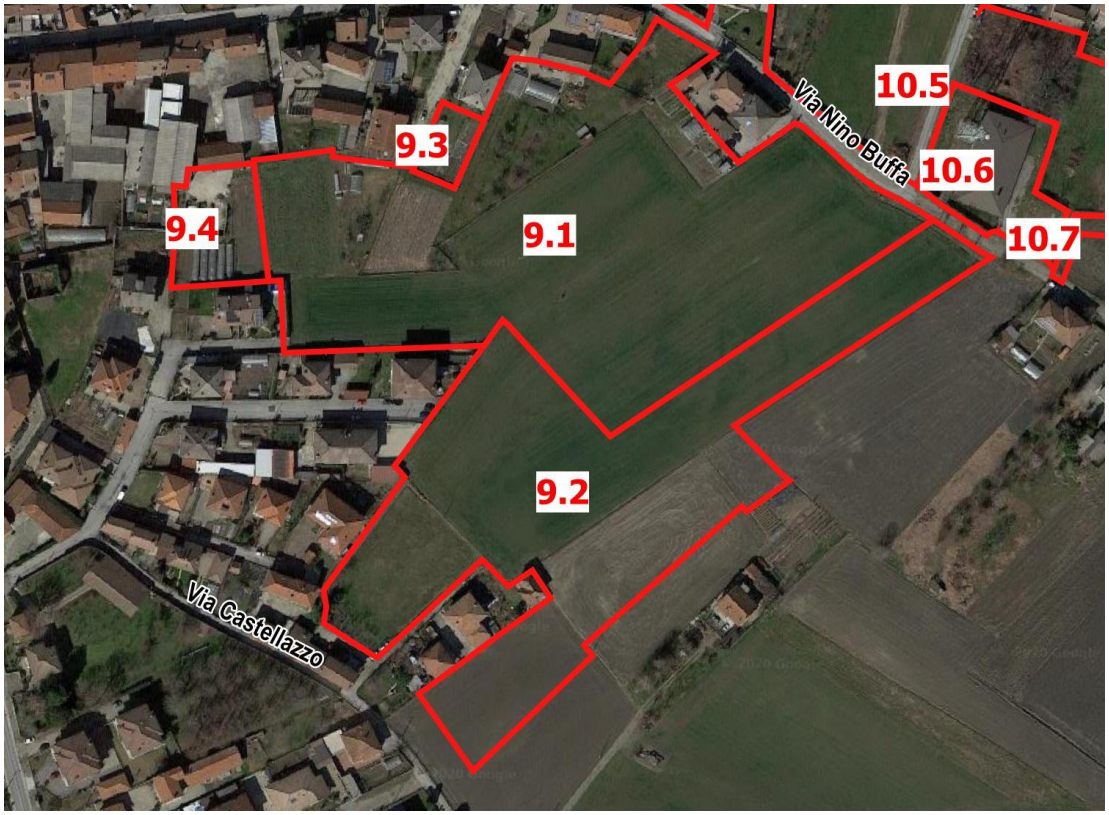


Intervento 8 – Estratto di PRGC Vigente – Aree IE28, EV



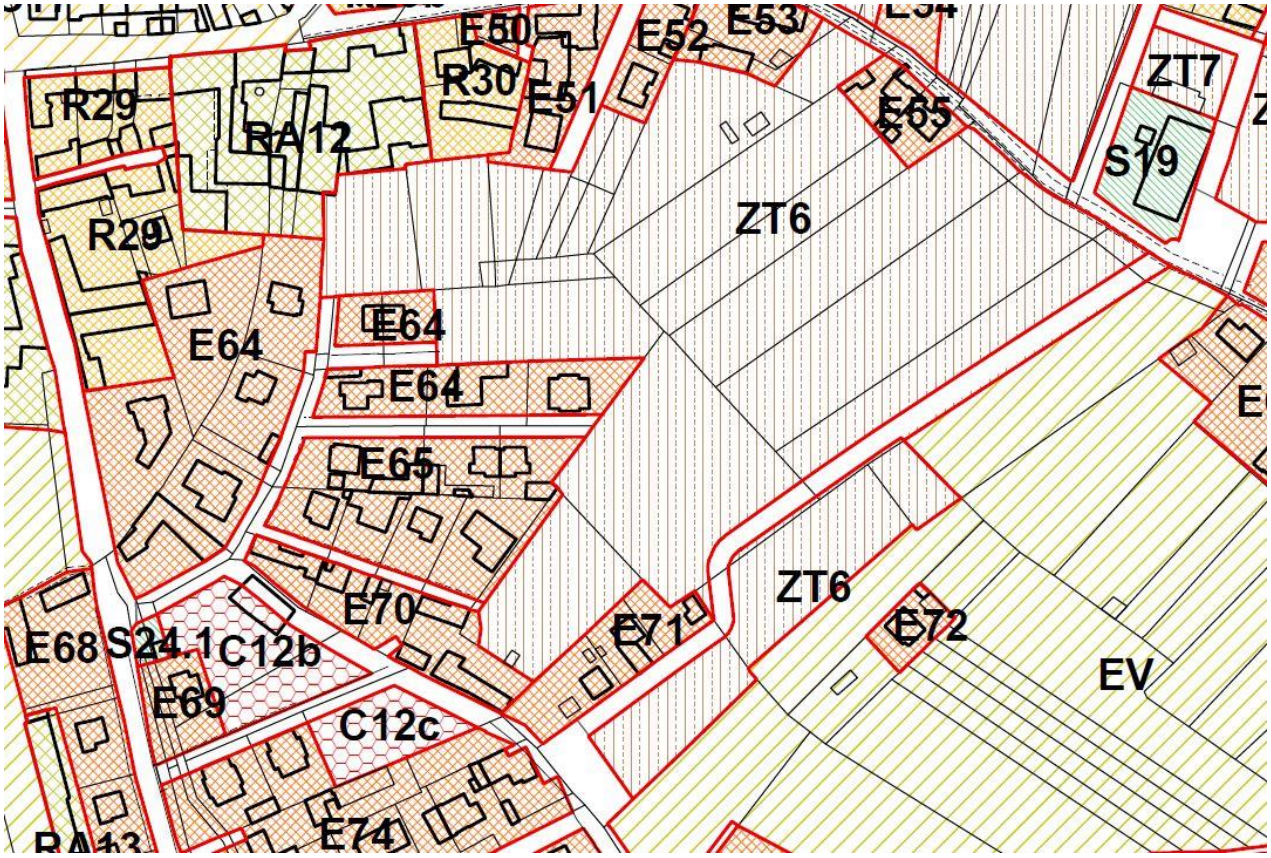
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Intervento 8 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - Area IE28	
INT. 9 Stralcio di una porzione di area ZT6 e indicazioni urbanistiche per il riordino della parte rimanente	
Localizzazione intervento	Via Nino Buffa – Via Castellazzo
Aree del PRGC Vigente	ZT6
Aree del PRGC in Variante	ZT6 - EV
Descrizione:	
la variante prevede la riduzione dell'area di trasformazione urbana denominata ZT6, ubicata a sud di Via Nino Buffa e accessibile anche da via P. Mascagni e via Castellazzo. La sua elevata estensione territoriale, correlata alle problematiche viabilistiche ed alle previsioni di piano in merito alla realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Nino Buffa e via Castellazzo hanno da sempre frenato gli investimenti. La presente variante prevede una sostanziale riduzione dell'area con lo stralcio della parte indicata nella sottostante fotografia aerea con il n. 9.2 e la riconferma della parte indicata con ilm n. 9.1 maggiormente interclusa nel tessuto edilizio esistente. La variante prevede anche la modifica del collegamento viario tra via Nino Buffa e via P. Mascagno. L'area stralciata dalla ZT6 è classificata quale zona Agricola di contorno dell'abitato "EV" Rispetto alla proposta tecnica del progetto preliminare, in recepimento dell'osservazione n.5 l'area indicata con la sigla 9.3 sulla foto aerea viene stralciata dalla ZT6 e indicata come zona di completamento C16 esclusa da PEC. Inoltre in recepimento dell'osservazione 7 una parte di area ZT6 viene riperimetrata come parte dell'adiacente RA12, al fine di riconoscere uno stato di fatto. I sedimi indicati in foto aerea come 9.4 sono infatti pertinenziali dell'azienda agricola esistente in zona RA12 che non intende essere ricompresa in zona di trasformazione urbana ZT6. Infine viene ammessa la possibilità di attuare la trasformazione dell'area ZT6 per comparti edificatori in accoglimento delle osservazioni 6 e 8.	

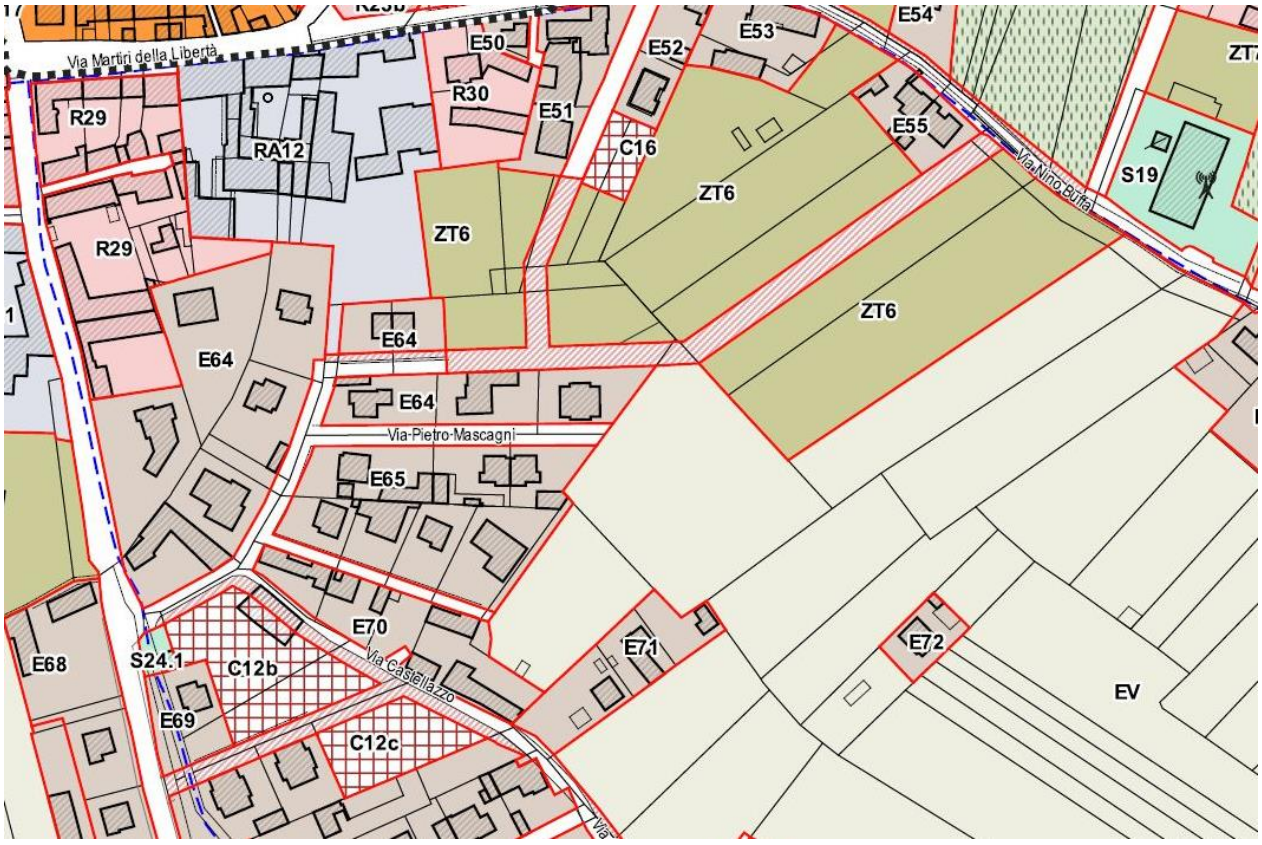


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 9 – Estratto di PRGC Vigente – Area ZT6



Intervento 9 – Estratto PRGC modificato dalla Variante Strutturale – AreaZT6 – EV – C16 – RA12

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 10 Stralcio di una porzione di area ZT7	
Localizzazione intervento	Via Nino Buffa
Aree del PRGC Vigente	ZT7, S19
Aree del PRGC in Variante	ZT7, S19, Vp1, Vp2, Vp3

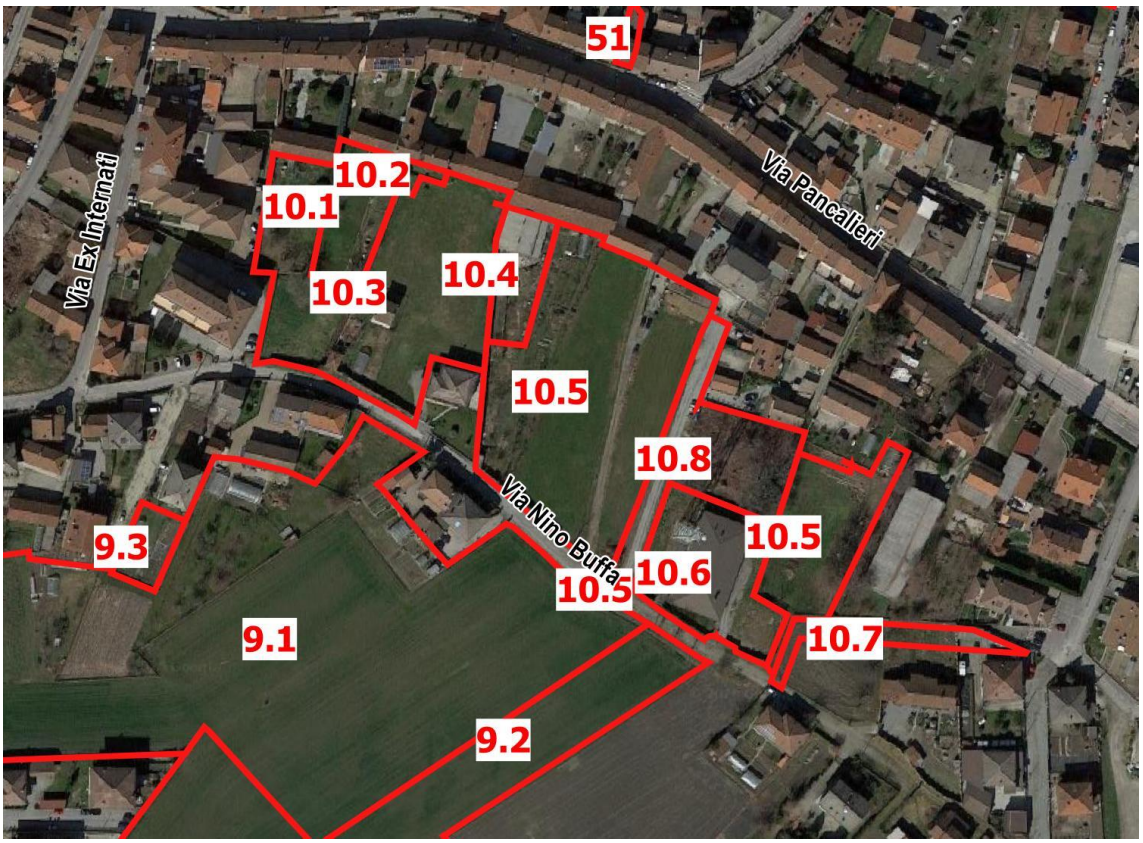
Descrizione:

la variante prevede la riduzione dell'area di trasformazione urbana denominata ZT7, ubicata a Nord di Via Nino Buffa. L'area, che si trova a ridosso dell'abitato esistente, comprende per la massima parte aree pertinenziali dell'abitato ed è suddivisa in numerose proprietà. Queste caratteristiche unitamente alle difficoltà attuali del mercato immobiliare hanno bloccato lo sviluppo dell'area.

La variante prevede lo stralcio della quasi totalità delle aree inserite in Zt7, che saranno destinate a Verde Privato, conservando l'edificabilità solo sulla porzione occidentale dell'area, indicata nella sottostante fotografia aerea con il n. 10.3 e, in accoglimento dell'osservazione n.45, anche nella parte posta a nord dell'area per servizi S19, indicata in foto aere come 10.8, indicata in proposta tecnica del progetto preliminare come Vp3. L'area indicata con in foto aerea come 10.8 torna pertanto ad essere edificabile e viene indicata con la sigla ZT7.2 .

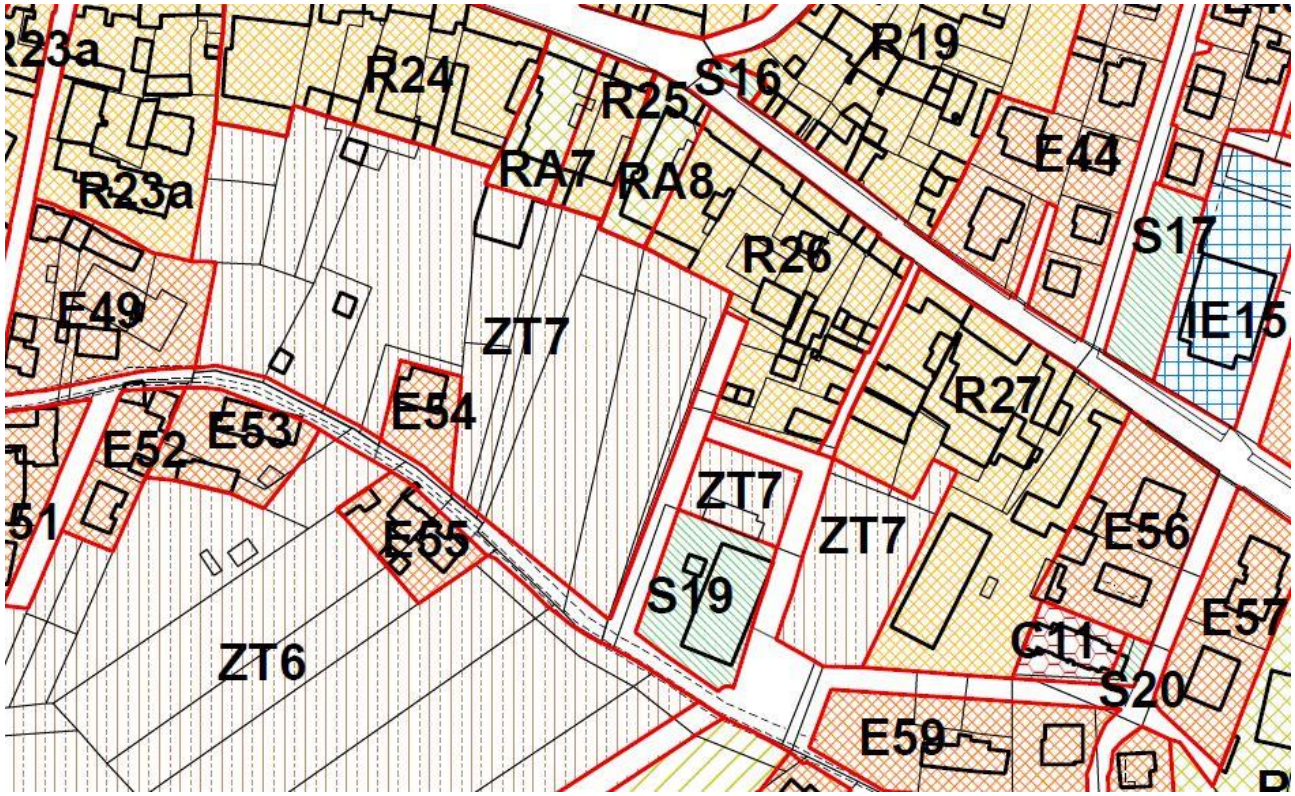
La variante comporta inoltre le seguenti modifiche:

- Le aree indicate nella foto aerea sottostante con in numeri 10.1 e 10.5 sono destinate ad aree Verdi Private, indicate sulla tavola D3 di variante con le sigle Vp1 e Vp2;
- Le aree indicate con il numero 10.2 e 10.4 di pertinenza degli edifici posti a nord delle stesse saranno inglobate rispettivamente nelle zona urbanistiche R24 e RA7;
- L'area per servizi S19 viene riperimetrata sull'effettivo confine recintato;
- Viene stralciata la previsione viabilistica di collegamento tra via Nino Buffa e via Bonetto Domenico in quanto di difficile attuazione (indicazione in foto aerea 10.7).

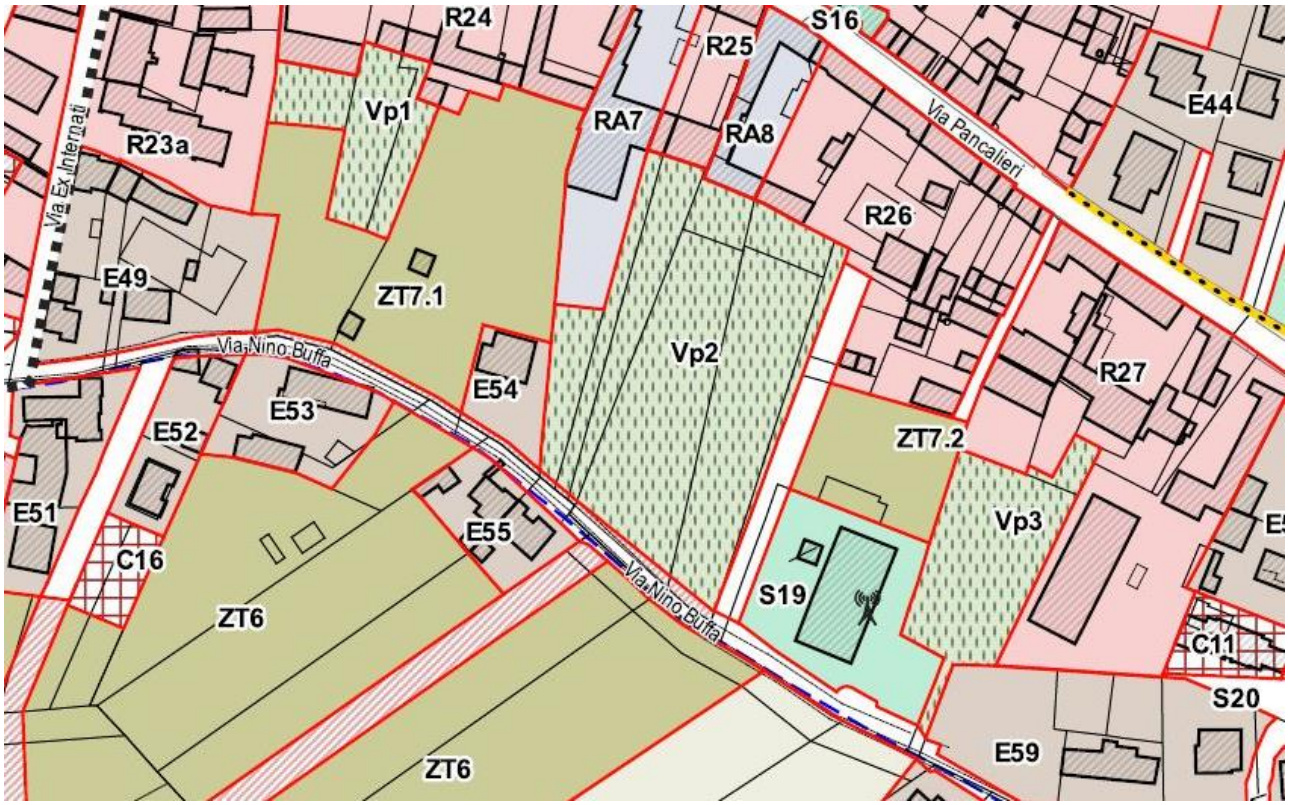


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



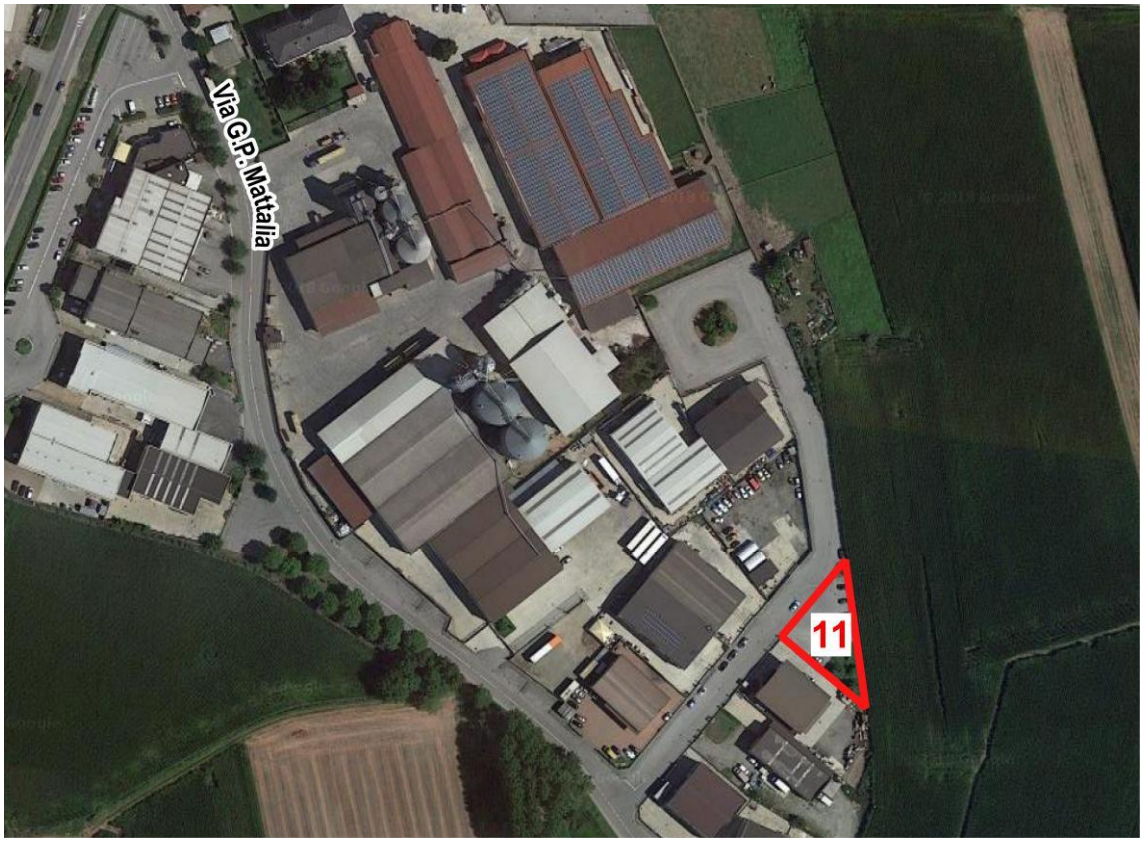
Intervento 10 – Estratto di PRGC Vigente – Area ZT7, S19



Intervento 10 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Aree ZT7.1, ZT7.2, R24, Vp1, RA7, Vp2, S19, E59

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 11 Trasformazione dell'area per servizi S33.3 esistente in zona di completamento a destinazione produttiva	
Localizzazione intervento	Via Possetto
Aree del PRGC Vigente	ZT7, S19
Aree del PRGC in Variante	ZT7, S19, Vp1, Vp2, Vp3
Descrizione:	
le aree per servizi pubblici già in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, se non sono indispensabili e utilizzate, diventano un costo per ogni amministrazione comunale. Pertanto, sono state individuate alcune aree non strategiche per il comune e per queste sono stati indicati degli utilizzi alternativi in modo da sgravare l'amministrazione comunale di una parte dei costi per il loro mantenimento. Fa parte di queste l'area adibita a parcheggio e verde pubblico ubicata in via Possetto indicata con la sigla S33.3 che la variante prevede di trasformare in un'area di completamento a destinazione produttivo/commerciale, riperimetrandola come area di tipo "IE" (Impianti produttivi e/o commerciali esistenti e confermati) indicandola con la sigla IE23.1.	



Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Vista dell'aerea per servizi esistente via Possetto

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Intervento 11 – Estratto di PRGC Vigente – Aree S33.3, IE23

Intervento 11 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale - Area IE23.1

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 12 Stralcio di una porzione di area ZT3.2	
Localizzazione intervento	Via Vittorio Brun
Aree del PRGC Vigente	ZT3.2
Aree del PRGC in Variante	V

Descrizione:

La variante prevede il recepimento di un intervento realizzato e concluso in zona ZT3.2. L'area è stata completamente urbanizzata edificata e le aree previste in dismissione sono state collaudate e cedute all'ente pubblico.

La variante recepisce le opere realizzate individuando il nuovo sedime stradale realizzato, identifica le aree per servizi anch'esse già realizzate con la sigla S6 e riclassifica l'area edificata non più come zona ZT (Zona urbana di Trasformazione) ma come RN (Zona Residenziale di nuovo impianto a capacità edificatoria esaurita) indicandola con l'acroniomo RN1.

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Intervento 12 – Estratto di PRGC Vigente – Area ZT3.2

Intervento 12 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Aree RN1, S6, viabilità

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

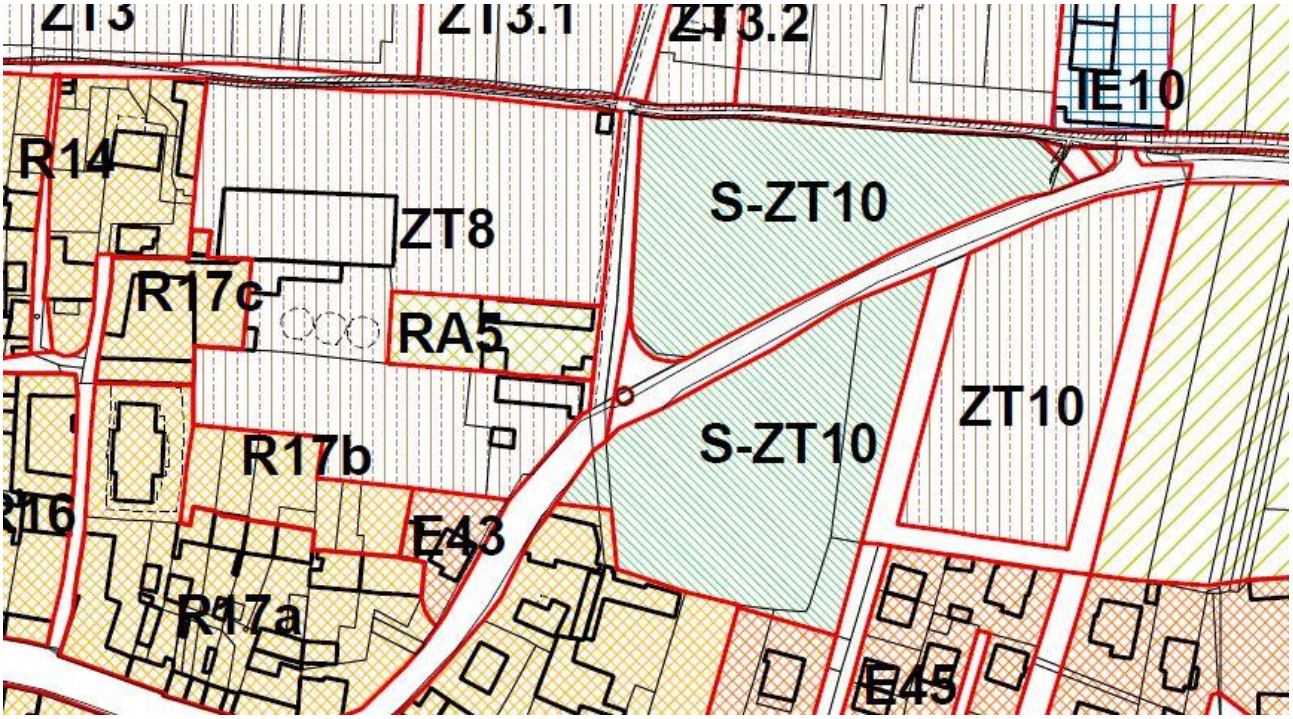
INT. 13 Mutamento di destinazione d'uso della zona di trasformazione urbana ZT8	
Localizzazione intervento	Via Vittorio Brun
Aree del PRGC Vigente	ZT8, RA5
Aree del PRGC in Variante	TC1

Descrizione:

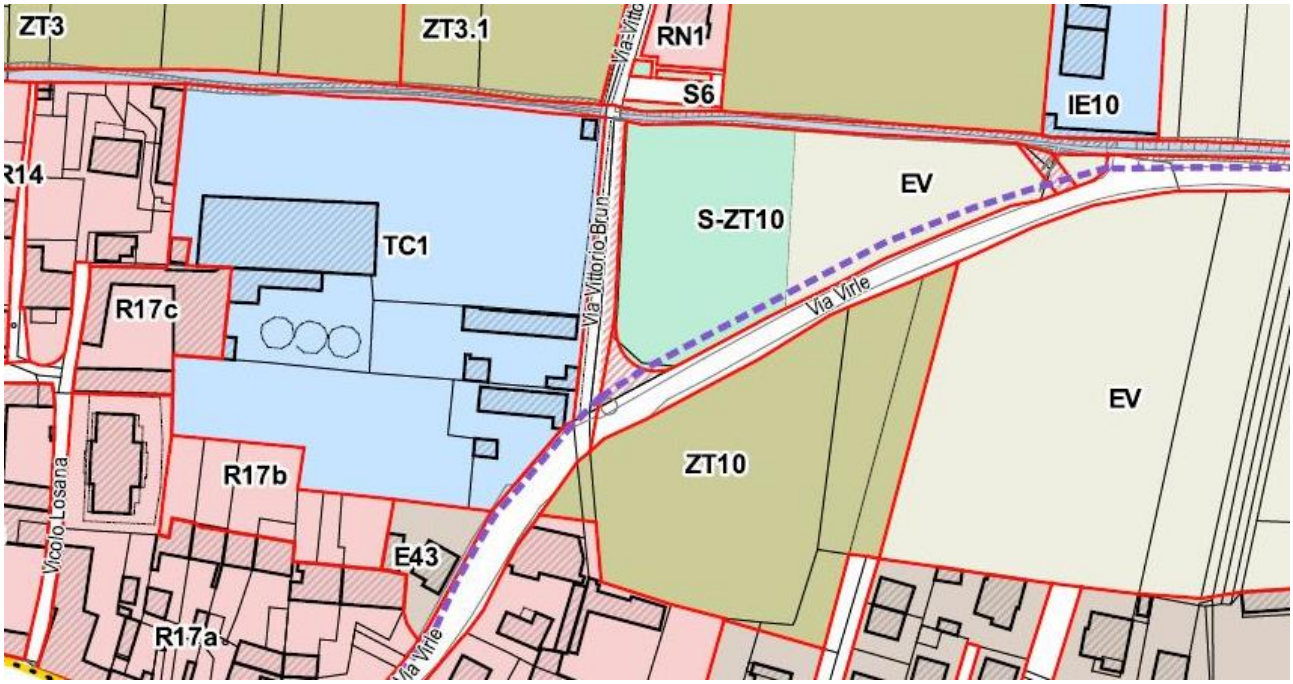
le aree contrassegnate con la sigla Zt8 e RA5, entrambe a destinazione residenziale, derivano da un preesistente insediamento produttivo agricolo ora trasferito fuori dal centro cittadino in area Eps. Le due zone normative , dopo il trasferimento dell'attività agricola, avevano assunto destinazione residenziale: una consolidata e l'altra di trasformazione. Con la variante vengono accorpate e assumono una nuova destinazione terziaria-commerciale con la sigla TC1 e finalizzata alla realizzazione di un centro vendita di prodotti agricoli e per il rimessaggio di macchine operatrici agricole.

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 13 – Estratto di PRGC Vigente – Area ZT8, RA5



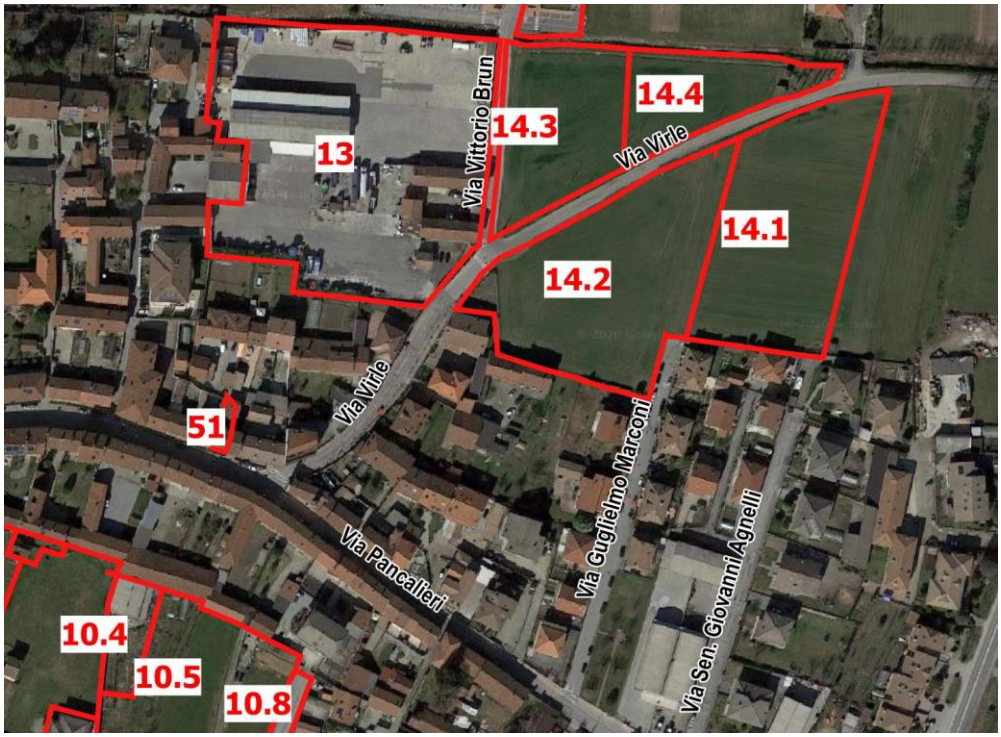
Intervento 13 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Area TC1

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 14 Revisione e riduzione della zona urbana di trasformazione ZT10 e S-ZT10	
Localizzazione intervento	Via Virle
Aree del PRGC Vigente	ZT10, S-ZT10
Aree del PRGC in Variante	ZT10, EV

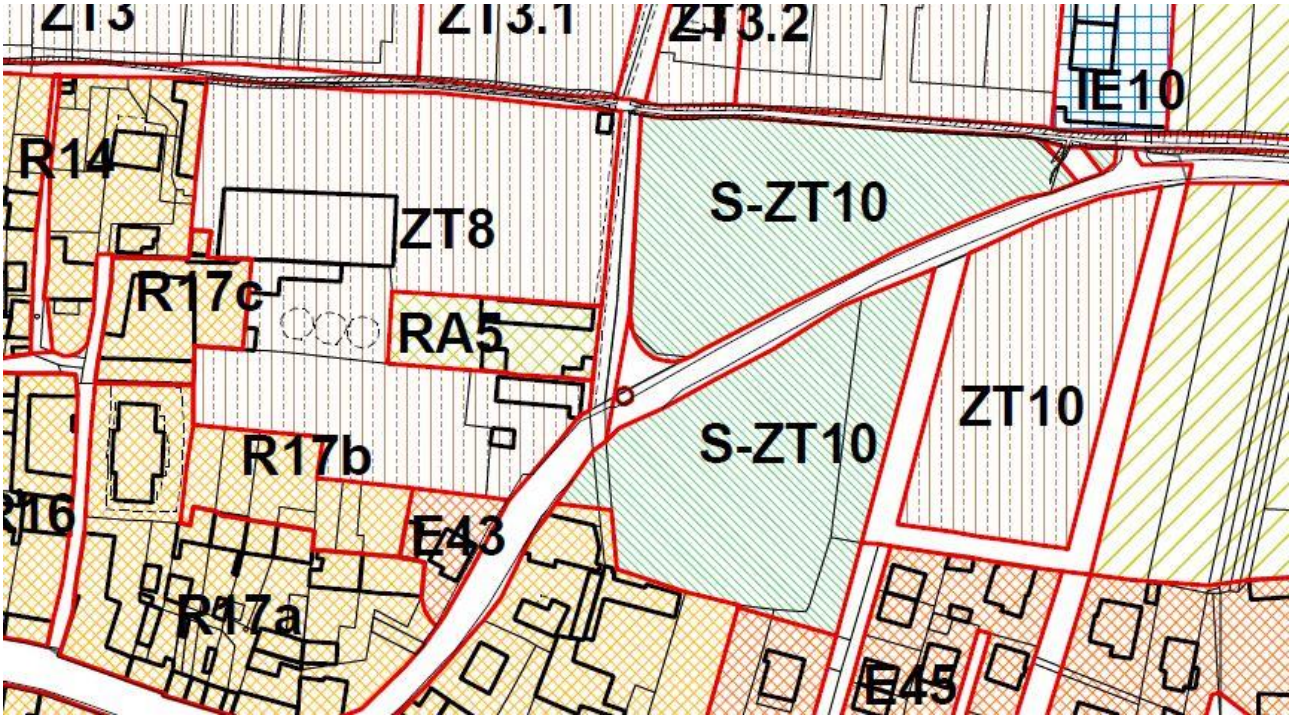
Descrizione:

L'area contrassegnata con l'acronimo ZT10 sarà stralciata e trasferita sul sedime attualmente indicato con la sigla S-ZT10 per la parte posta a sud di via Virle, che sarà depennata.
I sedimi della ex ZT10 compresa la previsione viabilistica di collegamento tra via Virle e via Sen. Giovanni Agnelli, torneranno alla destinazione agricola di contorno dell'abitato EV (Area indicata nella foto aerea con il n. 14.1). L'edificabilità viene pertanto trasferita sulla porzione di area per servizi attualmente indicata dal PRGC con la sigla S-ZT10 posta a sud di via Virle (Area indicata nella foto aerea con il n. 14.2) Si conserva la previsione viabilistica d collegamento tra via Virle e via Guglielmo Marconi.
L'area per servizi posta a nord di via Virle viene ampiamente ridotta. Solo la parte indicata in fotografia aerea con la sigla 14.3 conserverà destinazione d'uso a servizi e ampliamento stradale di via V. Brun, mentre la parte indicata con il n. 14.4 tornerà a far parte dell'area agricola di contorno dell'abitato EV. Si conserva solo la previsione viabilistica di collegamento tra via Virle e l'area ZT3.3.
La modifica persegue l'obiettivo del contenimento di consumo di suolo favorendo l'edificazione nella parte più prossima alle zone già edificate riducendo, al contempo, le aree per servizi pubblici al fine di raggiunge un maggior equilibrio tra parti edificabili e aree di servizio e riducendo il consumo di suolo previsto di circa 9600 mq.

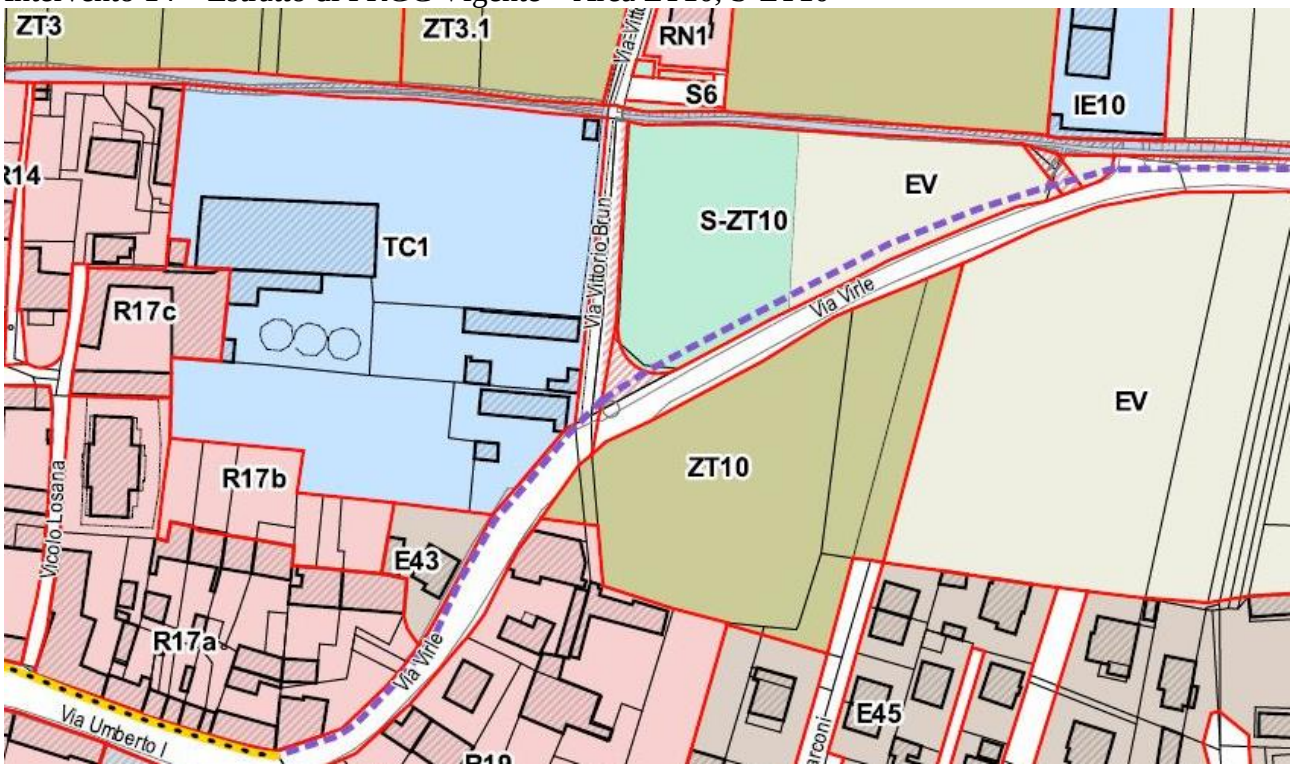


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 14 – Estratto di PRGC Vigente – Area ZT10, S-ZT10



Intervento 14 – Estratto PRGC modificato dalla Variante Strutturale – Aree ZT10, S-ZT10 -EV

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 15 Stralcio di area ZT1.3, S-ZT1.3 e di una porzione di area S-ZT1.1	
Localizzazione intervento	Via San Francesco, Via Teologo Franco
Aree del PRGC Vigente	S-ZT1.1, ZT1.3, S-ZT1.3
Aree del PRGC in Variante	S-ZT1.1, EV

Descrizione:

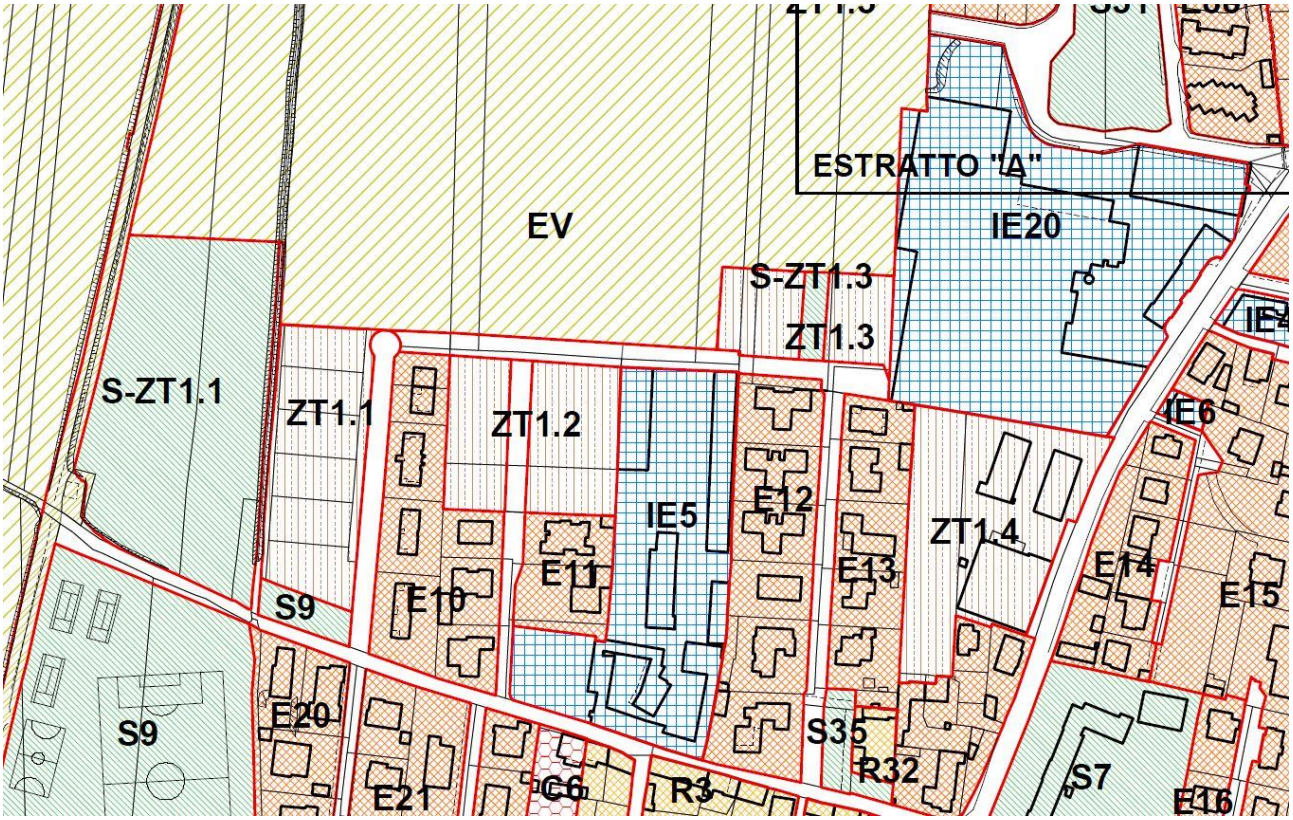
La variante prevede lo stralcio delle previsioni urbanistiche contrassegnate sul PRGC Vigente con l'acronimo ZT1.3 e della relativa aree per servizi pubblici S-ZT1.3, e dell'area per servizi S-ZT1.1. L'obiettivo della modifica è quello di razionalizzare l'uso del suolo eliminando previsioni urbanistiche difficilmente attualbili che nel corso degli anni non hanno riscntrato interesse sul mercato immobiliare. Tale modifica permette di creare un fronte urbano più netto e lineare di separazione tra edificato e area agricola oltre a ridurre il consumo di suolo.

Le modifiche introdotte comportano lo stralcio delle aree contrassegnate nella sottostante fotografia aerea con i numeri 15.1, 15.2, 15.3 mentre viene riconfermata la restante parte di zona ZT1.1, ZT1.2 e la previsione viabilistica che delimita il confine settentrionale della zona ZT1.2 e permette di collegare via Borgata Saretto con via Teologo Franco.

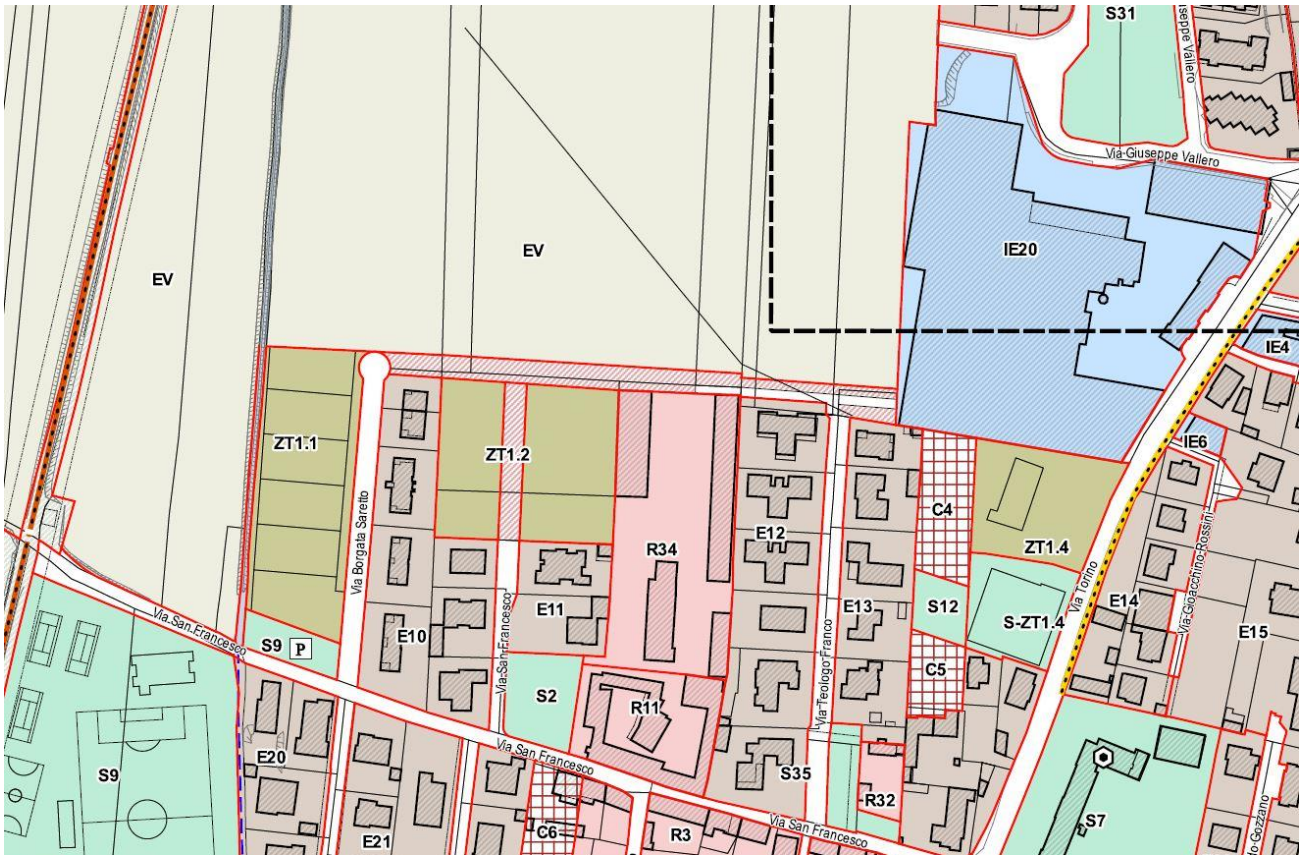
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Vista dell'area S-ZT1.1 da via San Francesco

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 15 – Estratto di PRGC Vigente – Aree S-ZT1.1, S-ZT1.3, ZT1.3



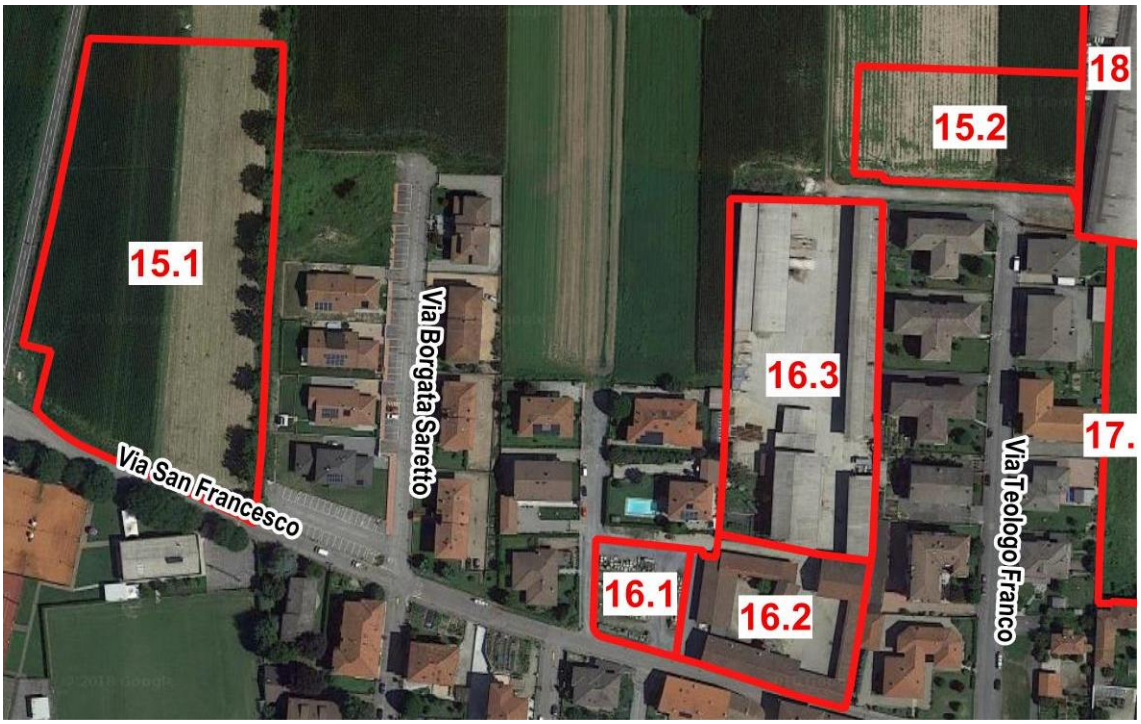
Intervento 15 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Aree S-ZT1.1, EV

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 16 Cambio di destinazione d'uso di una porzione di area produttiva esistente IE5	
Localizzazione intervento	Via San Francesco
Aree del PRGC Vigente	IE5
Aree del PRGC in Variante	R11, S2, R34

Descrizione:

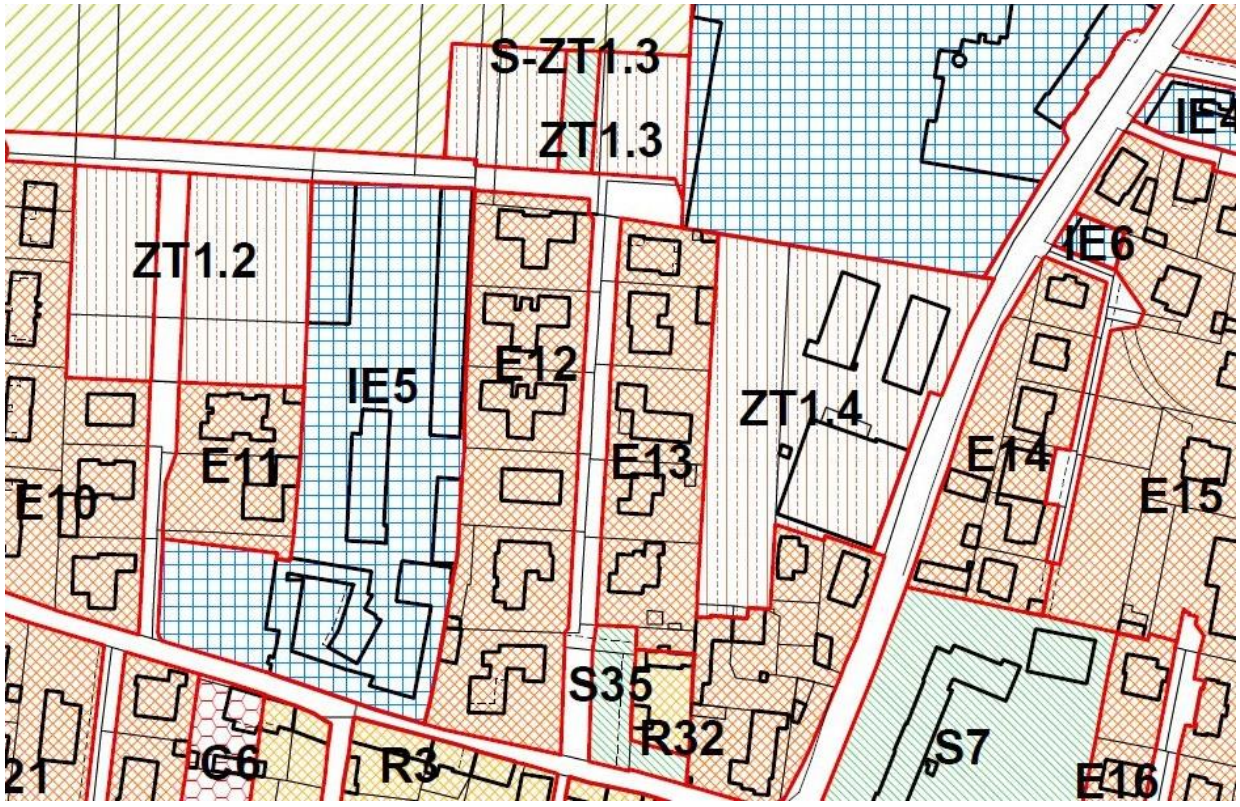
La variante prevede la riorganizzazione e il contestuale cambio di destinazione d'uso del complesso produttivo "Ambrosio edilizia" ubicato a nord di via San Francesco.
La variante prevede la trasformazione della parte sud dell'area IE5, che è quella più antica e più significativa dal punto di vista architettonico del complesso produttivo, attraverso l'individuazione di una zona di Ristrutturazione e Riordino indicata con la sigla R11, coincidente con la parte edificata prospettante via San Francesco, indicata nella sottostante fotografia aerea con il n. 16.2 e una zona di servizi pubblici indicata con la sigla S2 coincidente con l'area attualmente inedificata ed utilizzata come zona di deposito ed esposizione del materiali edile. Su tali aree sarà comunque garantita la possibilità di conservazione dell'attività in atto ma al cessare della stessa potranno essere trasformate in aree residenziali, terziarie o altro come ammesso sulle aree di Ristrutturazione e Riordino del PRGC Vigente. La parte indicata nella sottostante fotografia aerea con il n. 16.3, che sulla proposta tecnica del progetto preliminare conserva l'attuale destinazione produttiva, in accoglimento dell'osservazione n.12, viene riclassificata come area di Ristrutturazione e Riordino R34. Su tale area è ammessa la conservazione dell'attività produttiva esistente e, al cessare dell'attività, sarà consentita, previa predisposizione di PdR, la trasformazione in zona residenziale.



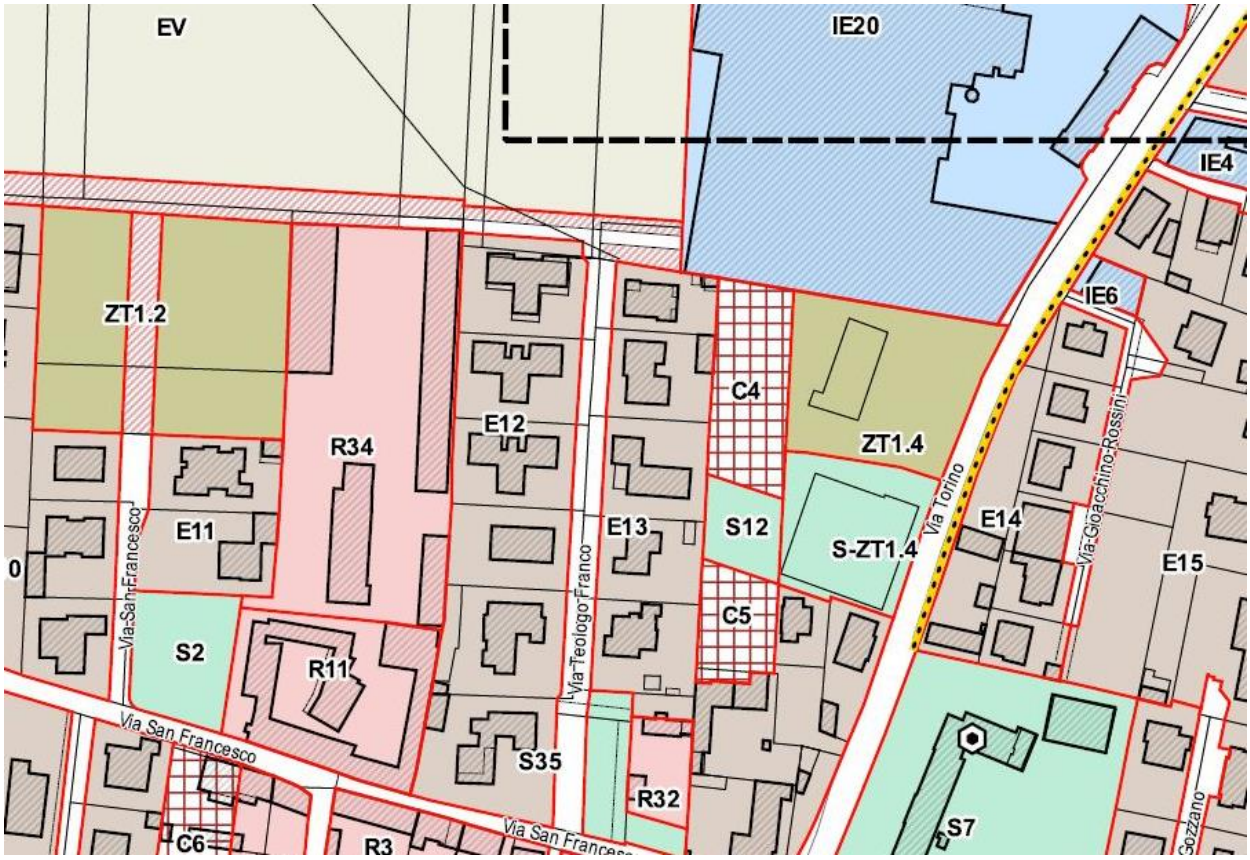
Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Vista dell'area IE5 da via San Francesco



Intervento 16 – Estratto di PRGC Vigente – Area IE5



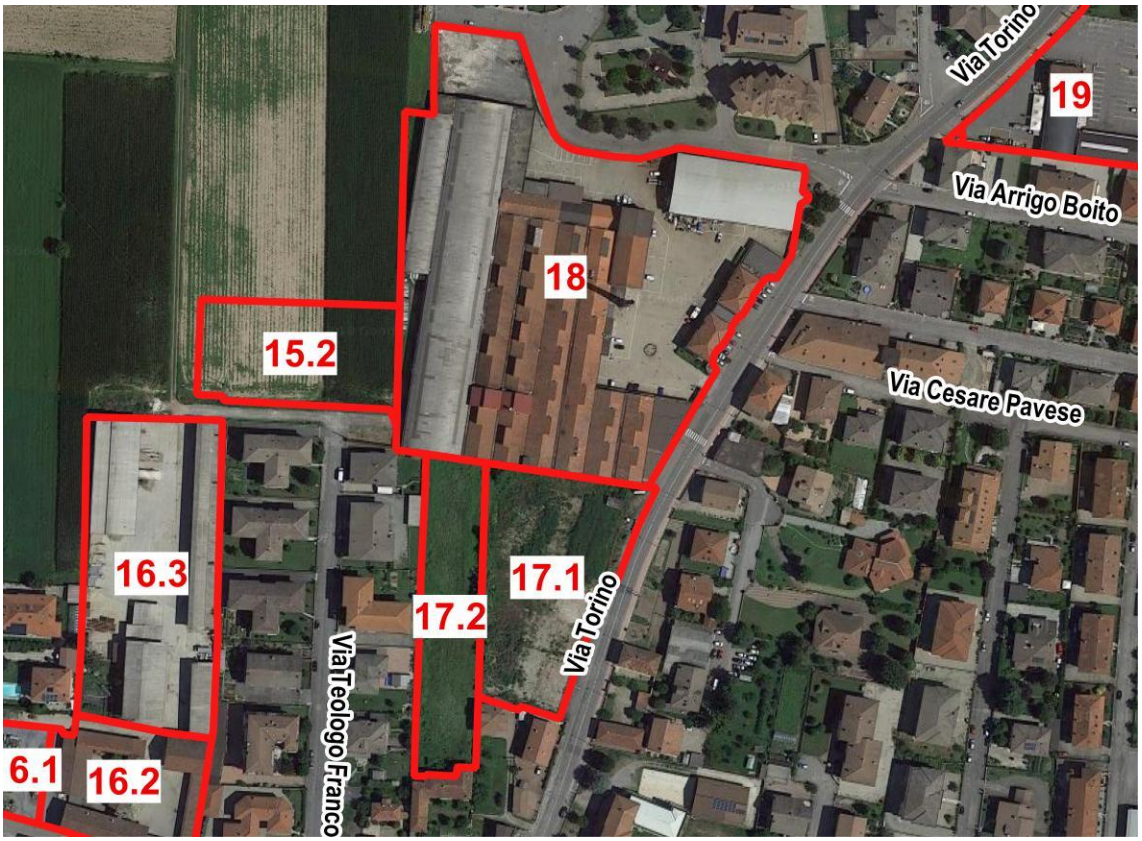
Intervento 16 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Aree IE5, R11, S2

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 17 Recepimento PDC in deroga ai sensi della L.106/2011 sull'area ZT1.4	
Localizzazione intervento	Via Torino
Aree del PRGC Vigente	ZT1.4
Aree del PRGC in Variante	ZT1.4, S-ZT1.4, C4, C5, S12

Descrizione:

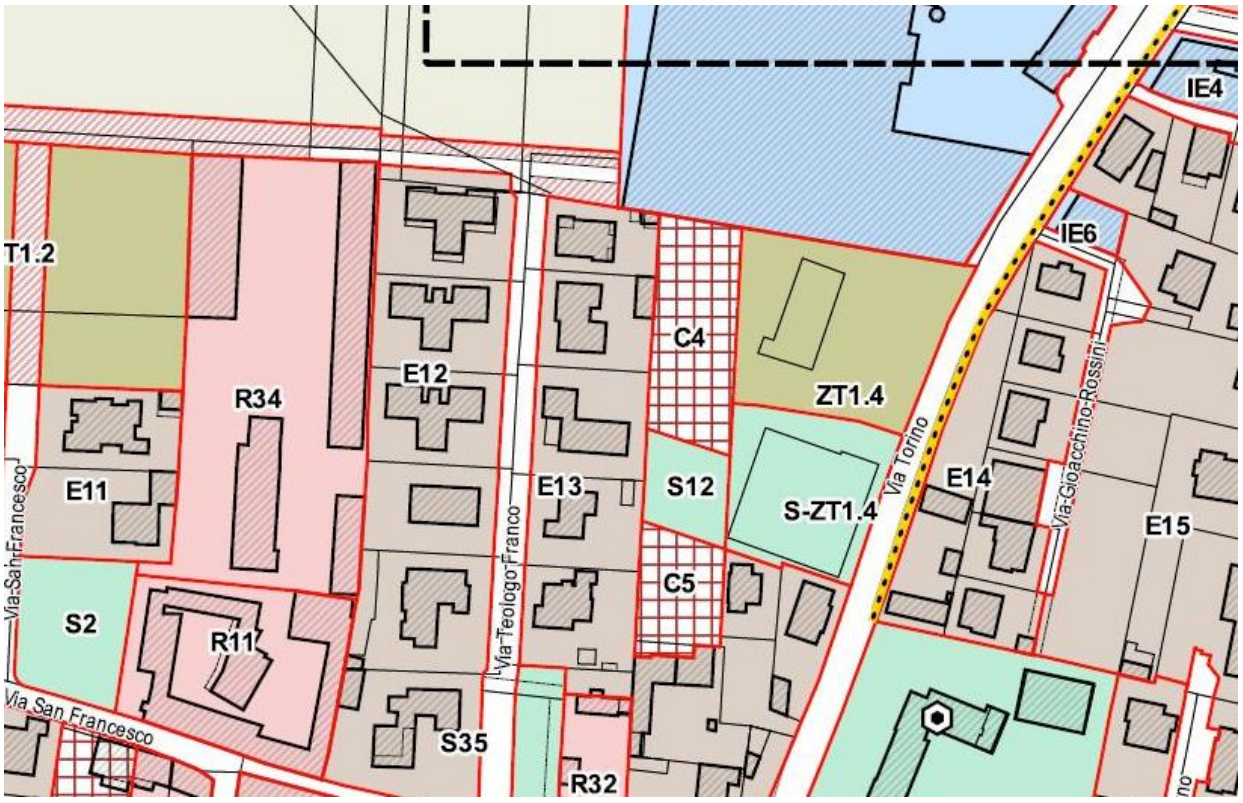
Parte dell'area ZT1.4, è stata oggetto di un permesso per costruire in deroga ai sensi della Legge 106/2011 regolarmente rilasciato, convenzionato ed attualmente in corso di attuazione. La variante recepisce le previsioni urbanistiche del PDC in deroga, la parte della zona ZT1.4 non oggetto di PDC in deroga viene classificata quale area di completamento a carattere residenziale indicate contrassegnata con le sigle C4 e C5. La variante prevede anche una zona per servizi contrassegnata con la sigla S12. La zona ZT1.4 residua, già oggetto del permesso in deroga ai sensi della Legge 106/2011, conserva la dicitura Zt1.4, all'interno della stessa è stata anche individuata un area per servizi pubblici così prevista dal permesso in deroga vigente, indicata con la sigla S-ZT1.4. L'area ZT1.4 residua, in virtù del permesso in deroga muta la destinazione d'uso in commerciale con previsione di un edificio per insediamento commerciale di medie dimensioni. Le aree per servizi S-ZT1.4 e S12 devono garantire l'accesso da area pubblica alle aree residenziali di completamento individuate sulla restante parte dell'attuale ZT1.4 non oggetto di PDC in deroga.



Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Intervento 17 – Estratto di PRGC Vigente – Area IE5



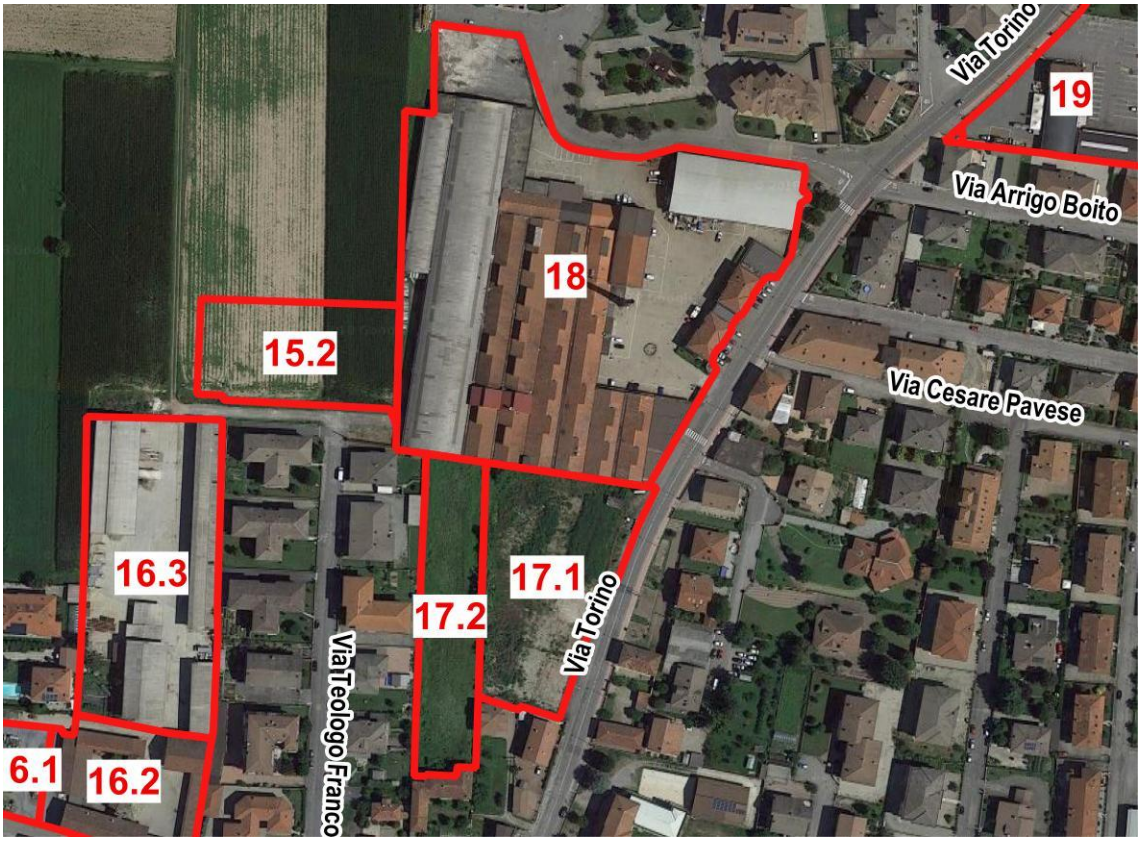
Intervento 17 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Aree ZT1.4, S-ZT1.4, C4, C5, S12

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 18 Individuazione area di recupero da sottoporre a Piano di Recupero	
Localizzazione intervento	Via Torino
Aree del PRGC Vigente	IE20
Aree del PRGC in Variante	IE20

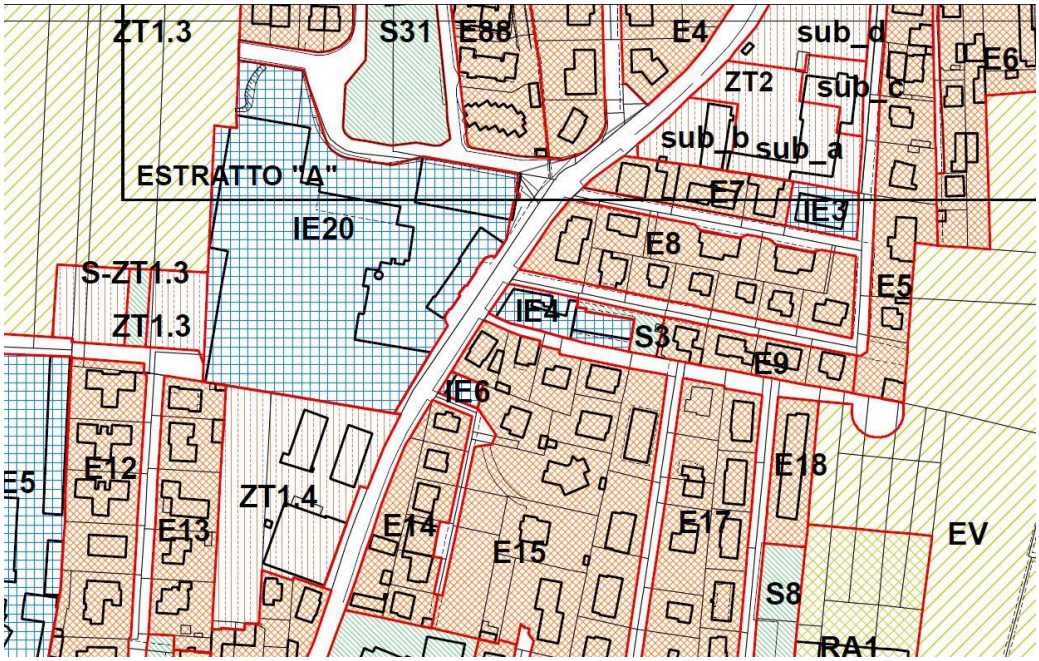
Descrizione:

La variante prevede il recupero e la rigenerazione urbana di un complesso industriale risalente ai primi anni ‘50 del 1900 in parte occupato da numerose attività artigianale e contrassegnato nel P.R.G.C. vigente con la sigla IE20, mediante l’individuazione dell’area di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che consenta interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. La modifica normativa consente maggiori e diverse destinazioni d’uso possibile per favorire il recupero dell’immobile.

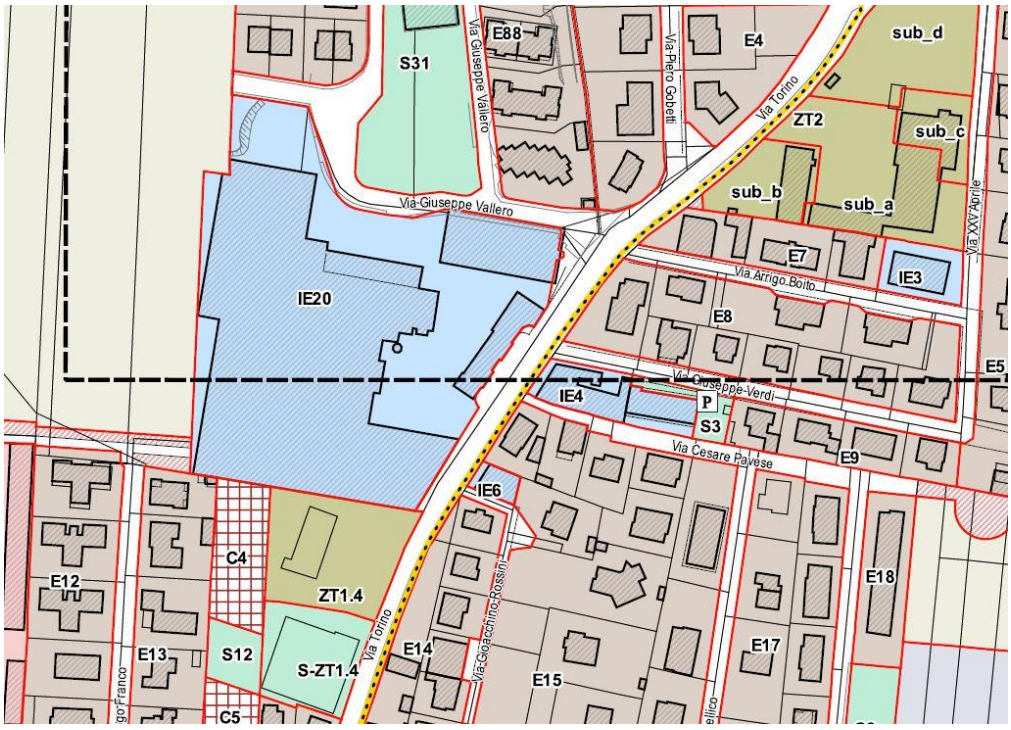


Vista aerea dell’area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E’ vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 18 – Estratto di PRGC Vigente – Area IE20

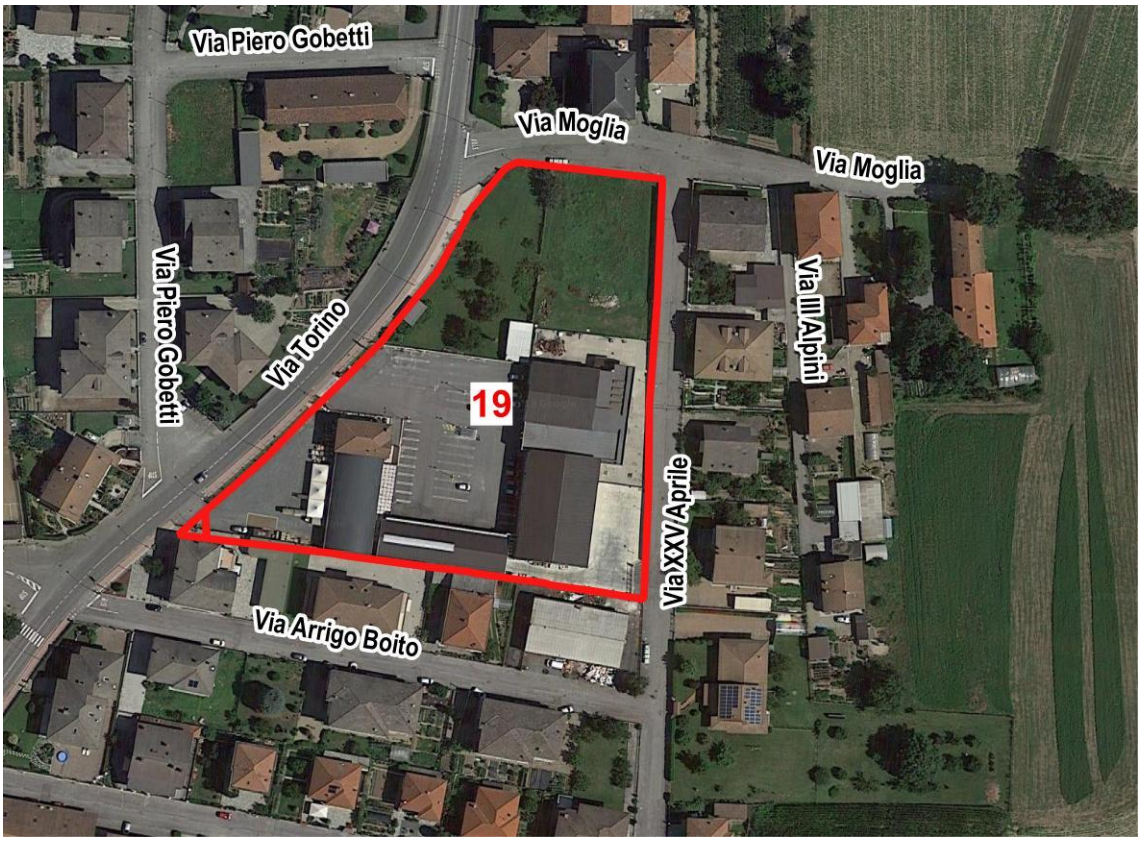


Intervento 18 – Estratto di PRGC della Variante Strutturale n.1 – Area IE20

La variante non comporta modifiche planimetriche rispetto alle cartografie di piano vigenti (Variante Parziale n.5)

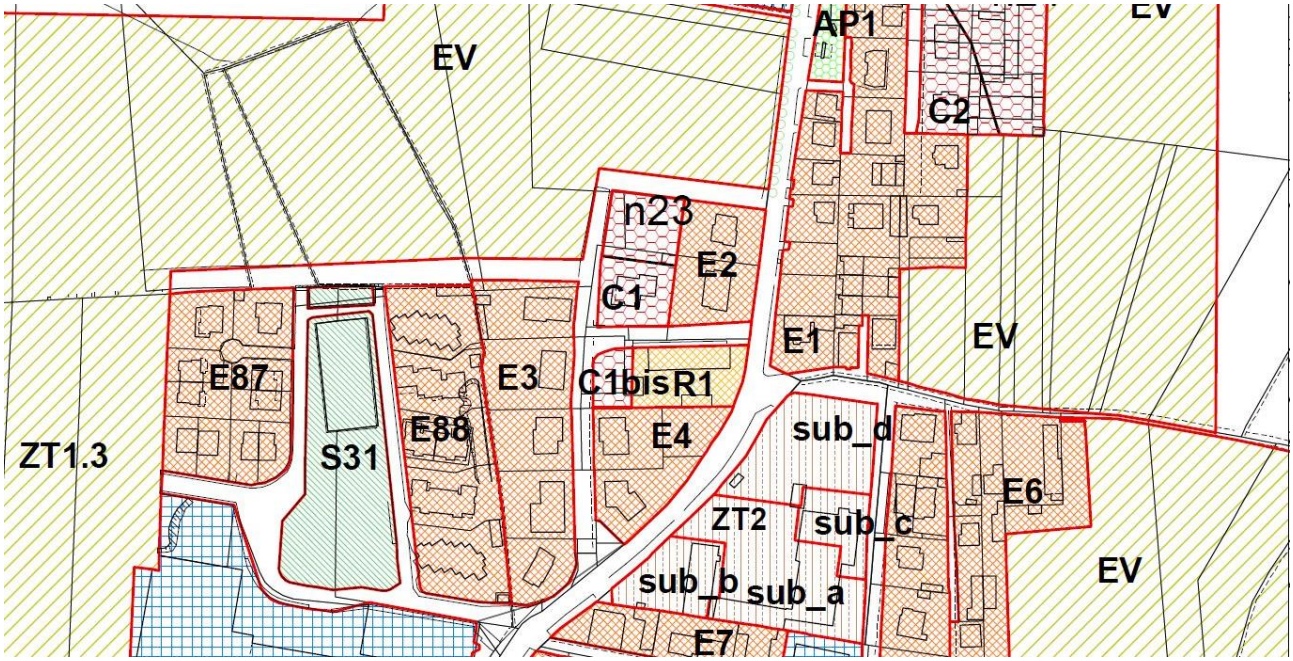
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 19 Recepimento Permesso per Costruire in deroga ai sensi della L.106/2011 sull'area ZT2	
Localizzazione intervento	Via Torino
Aree del PRGC Vigente	ZT2
Aree del PRGC in Variante	ZT2
Descrizione:	
L'area ZT2, è stata oggetto di un permesso per costruire in deroga ai sensi della Legge 106/2011 rilasciato, convenzionato ed attualmente in fase attuativa. I contenuti del permesso in deroga sono stati già in buona parte attuati, resta da realizzare la parte nord dell'insediamento a carattere residenziale. Le previsioni urbanistiche del permesso in deroga sono state recepite già nell'ambito della variante parziale n.5 e riconfermate nella variante strutturale.	

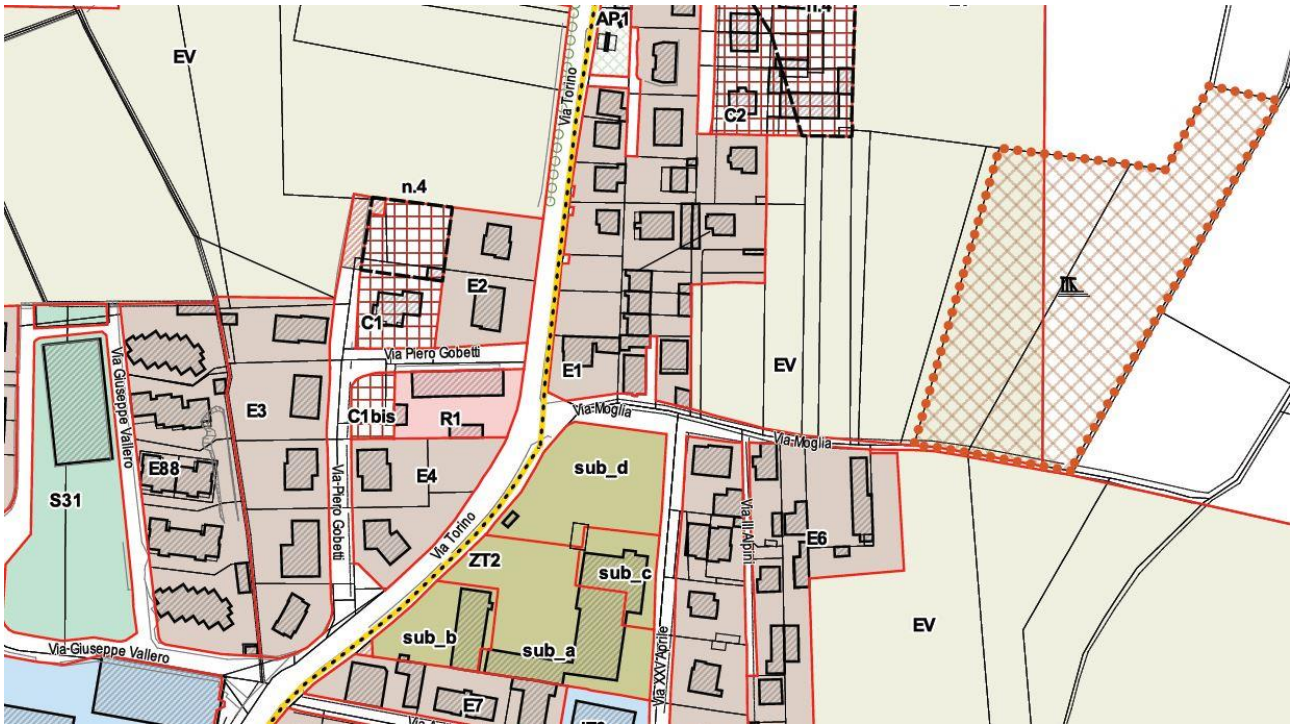


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 19 – Estratto di PRGC Vigente – Area ZT2



Intervento 19 – Estratto di PRGC della Variante Strutturale n.1 – Area ZT2

La variante non comporta modifiche planimetriche rispetto alle cartografie di piano vigenti (Variante Parziale n.5)

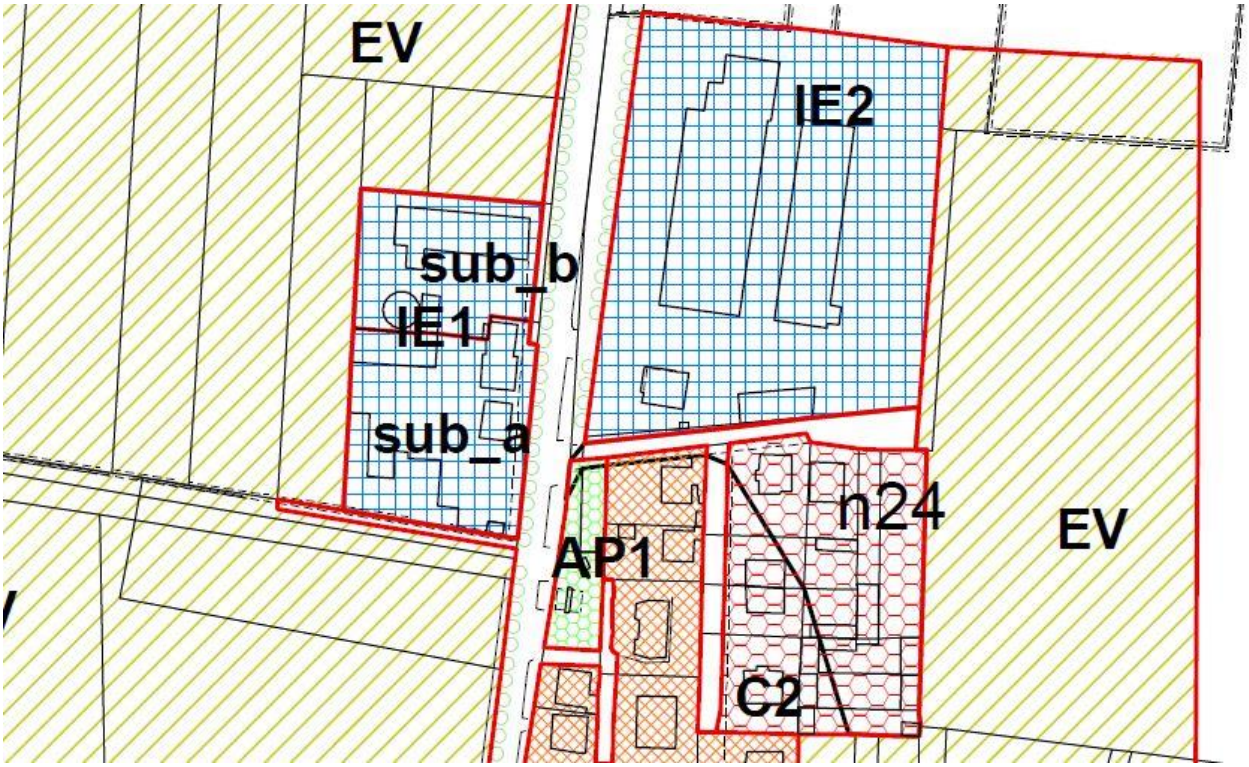
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 20 Recepimento permesso per costruire in deroga ai sensi della L.106/2011 sull'area ZT2	
Localizzazione intervento	Via Torino
Aree del PRGC Vigente	IE2
Aree del PRGC in Variante	ZT12, S4, S5, S6, aree di viabilità
Descrizione:	

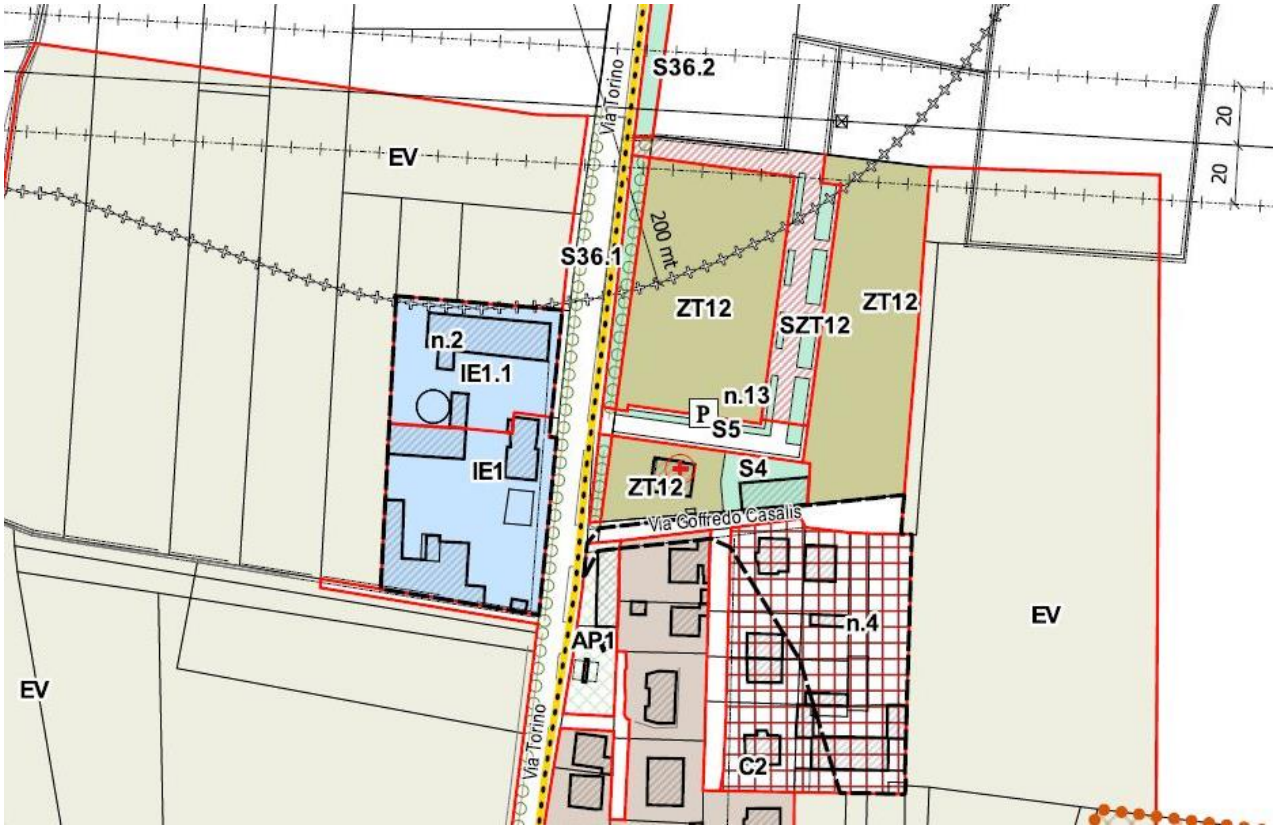
L'area contrassegnata sul PRGC vigente con la sigla IE2 a destinazione produttiva (ex caseificio San Matteo), è stata interamente oggetto di un permesso in deroga ai sensi della legge 106/2011, già in parte attuato. La variante recepisce le previsioni del permesso in deroga che prevede oltre alle opere di urbanizzazione già in parte eseguite, (tra le quali la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa), anche la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere residenziale. La variante recepisce l'area per servizi S4 (nuova sede della croce rossa), la zona per servizi indicata con la sigla S5 (parcheggi pubblici), il nuovo tratto di viabilità già realizzato e dismesso a pubblico uso e la restante parte della ex IE2 ora contrassegnata con la sigla ZT12 (zona di trasformazione urbana a carattere residenziale) con indicazione delle previsioni viabilistiche e di servizi (S-ZT12) previsti al suo interno.

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 20 – Estratto PRGC Vigente – Area IE2



Intervento 20 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Aree ZT12, S-ZT12, S4, S5

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

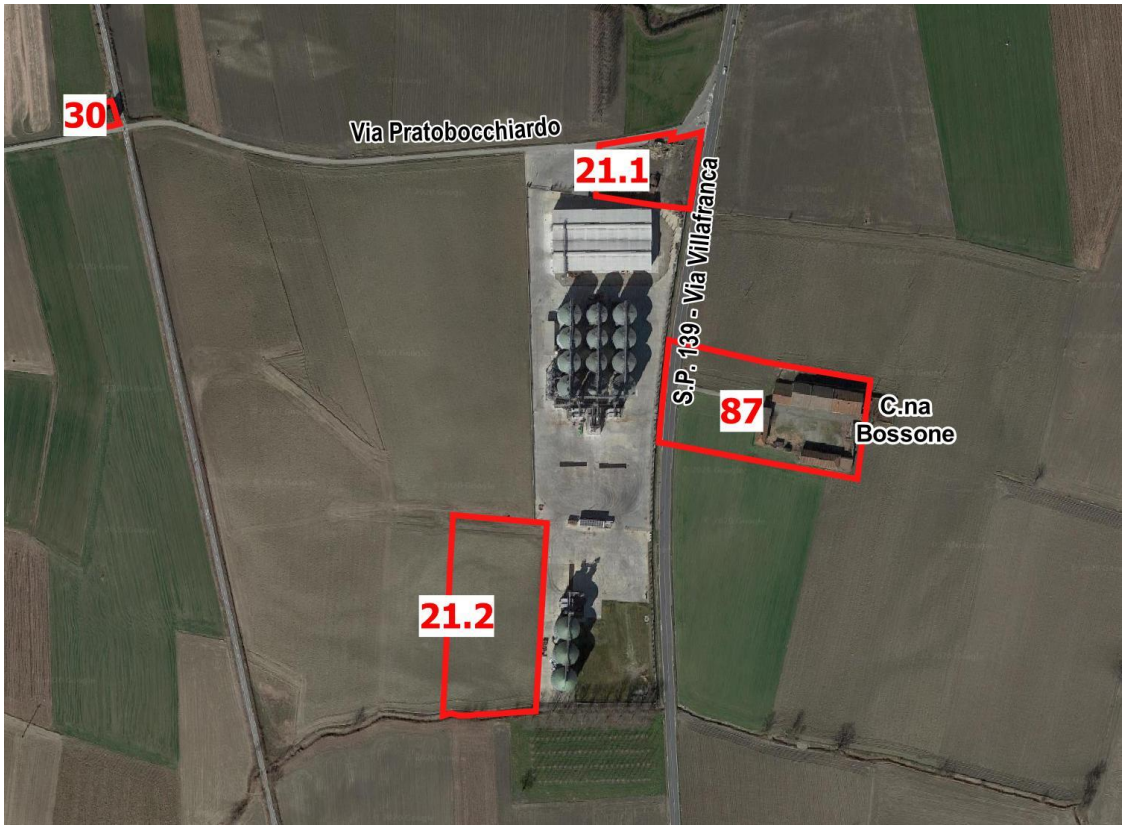
INT. 21 - Ampliamento dell'area Agricola Produttiva Speciale EPS	
Localizzazione intervento	S.P. 139 Via Villafranca, Via Pratobocchiardo
Aree del PRGC Vigente	EPS, EP
Aree del PRGC in Variante	EPS

Descrizione:

La variante prevede due ampliamenti dell'area Agricola Produttiva Speciale EPS ubicata in via Villafranca (S.P.139) all'incrocio con via Paratobocchiardo.

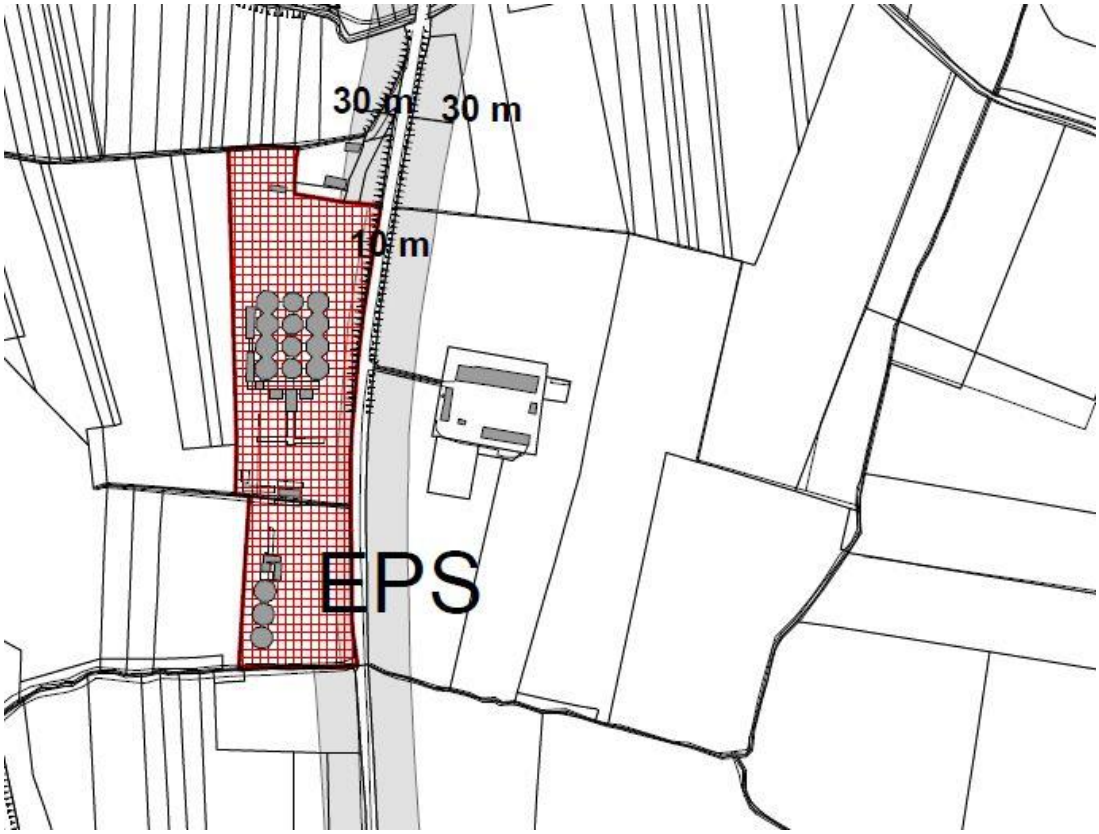
Il primo, di ridotte dimensioni nella parte nord orientale, in prossimità dell'incrocio tra via Pratobocciardo e via Villafranca (S.P. 139), dove è esistente un insediamento ex agricolo collabente e come tale in pessime condizioni di conservazione. La variante prevede l'ampliamento dell'area EPS comprendendo i sedimi occupati dall'ex edificio agricolo e dalle sue pertinenze. L'ampliamento interessa un'area di circa 2800 mq già occupata da abitazioni ed attrezzature agricole (intervento indicato con il n. 21.2).

Il secondo, in accoglimento dell'osservazione n.23, di maggiori dimensioni ed ubicato nella parte meridionale dell'area EPS. Qui per esigenze di ampliamento dell'impianto agricolo speciale esistente (SAMA di Sabena Giovanni & C., azienda di commercio, stoccaggio e essiccazione cereali) si riconosce un ampliamento di circa 8000 mq dell'area EPS su aree attualmente destinate all'uso agricolo EP (intervento indicato con il n. 21.2)

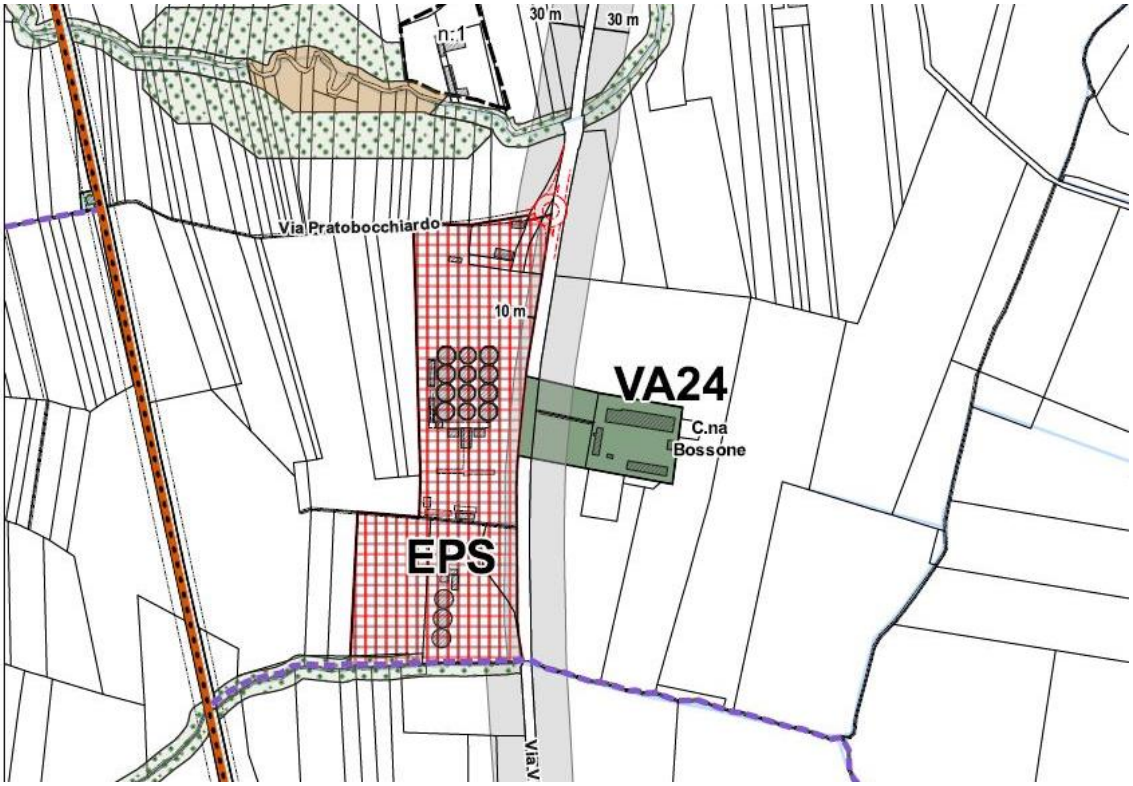


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 21 – Estratto PRGC Vigente – Aree EPS, EP



Intervento 21 – Estratto PRGC modificato a seguito della VarianteStrutturale – Area EPS

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INDIVIDUAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI MA NON PERIMETRATE SUL PRGC VIGENTE INTERVENTI 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Localizzazione interventi 22, 23, 24, 25	Via Torino
Localizzazione interventi 26	Ciclabile Airasca - Moretta
Localizzazione interventi 27	Via Santa Maria
Aree del PRGC Vigente	EP
Aree del PRGC in Variante	S36.1, S36.2, S37, S38, S39, S40, S41

Descrizione:

La variante prevede l'individuazione di aree per servizi esistenti che il piano regolatore vigente impropriamente indica come zone agricole produttive EP.

Si individuano come aree per servizi:

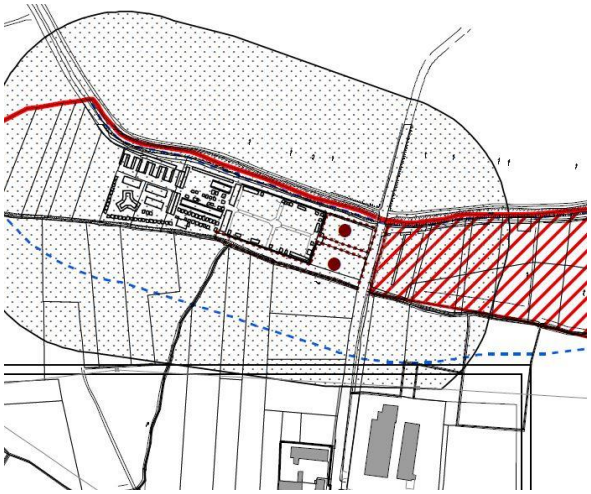
- l'area a verde pubblico presente lungo via Torino verso il cimitero con la sigla S36.1 e S36.2;
- il parcheggio esistente in via Torino prospettante il cimitero comunale indicandolo con la sigla S37;
- l'area verde antistante il cimitero comunale in via Torino, indicandola con la sigla S38;
- l'area cimiteriale in via Torino, indicandola con la sigla S39;
- l'area verde attorno al fontanile dell'Oulé lungo la ciclabile Airasca – Moretta, indicandola con la sigla S40;
- l'area verde attorno al fontanile Biarone in via Santa Maria, indicandola con la sigla S41.

Vista aerea dell'area interessata dagli interventi 22, 23, 24, 25

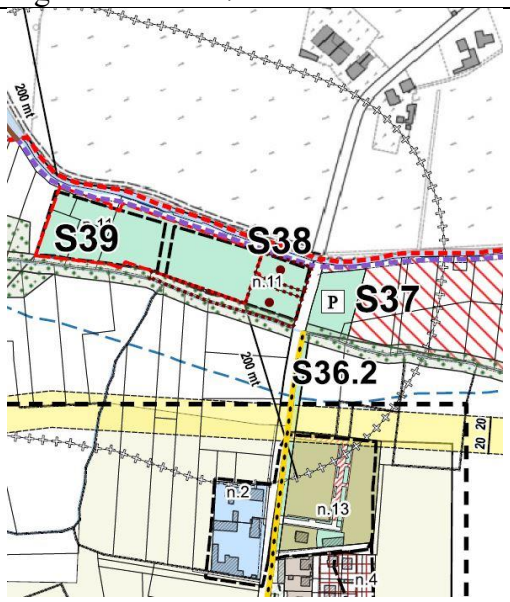
Vista aerea dell'area interessata dagli interventi 26

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

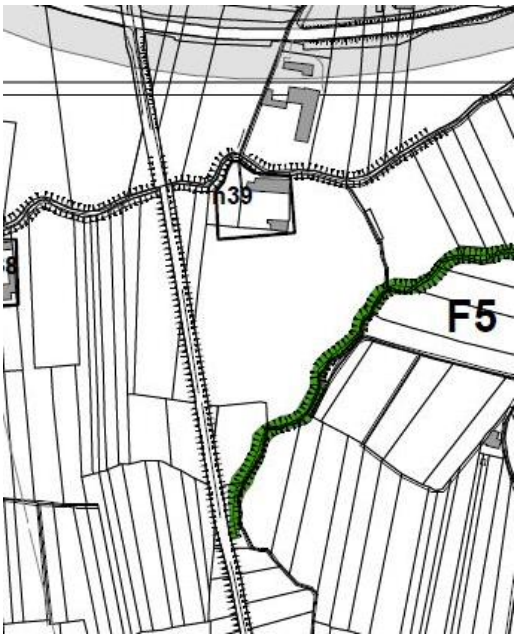
Vista aerea dell'area interessata dagli interventi 27



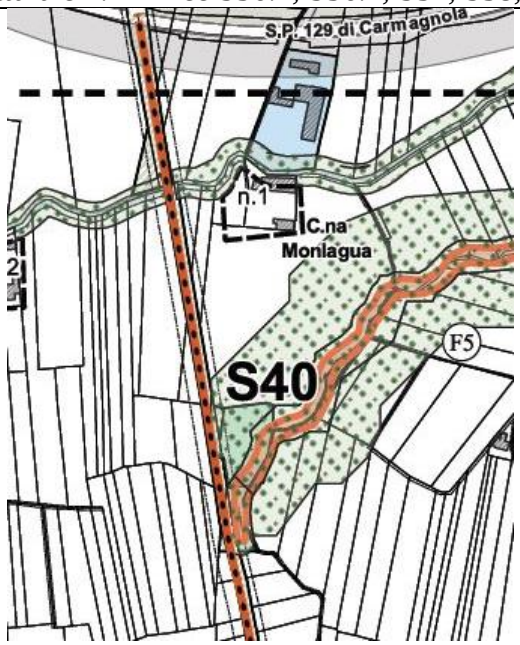
Intervento 22-23-24-25 – Estratto PRGC Vigente
Aree S36.1, S36.2, S37, S38, S39



Intervento 22-23-24-25 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Aree S36.1, S36.2, S37, S38, S39

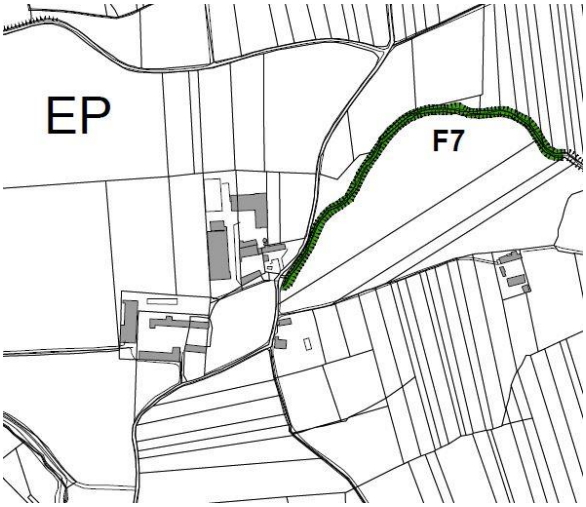


Intervento 26 – Estratto PRGC Vigente – Area S40

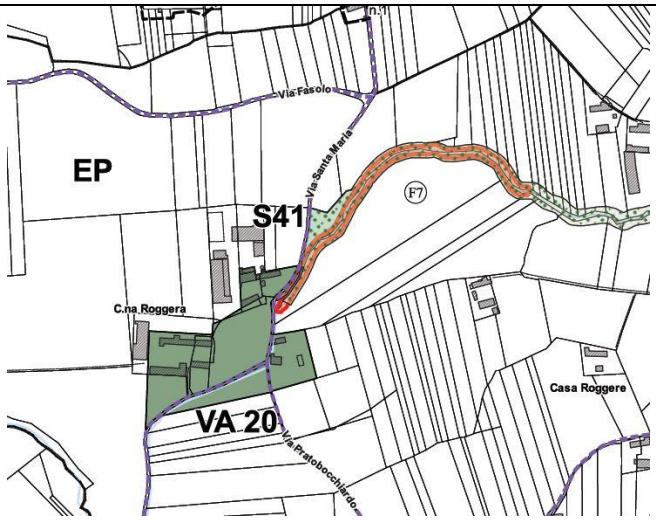


Intervento 26 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Area S40

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 27 – Estratto PRGC Vigente - Area S41



Intervento 27 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Area S41

TRASFORMAZIONE DEGLI EX CASELLI FERROVIARI LUNGO LA CICLABILE AIRASCA - MORETTA IN AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE INTERVENTI 28, 29, 30	
Localizzazione intervento 28	Via Villafranca (S.P. 139)
Localizzazione intervento 29	Ciclabile Airasca - Moretta
Localizzazione intervento 30	Via Santa Maria
Aree del PRGC Vigente	EP
Aree del PRGC in Variante	S14, S15, S18

Descrizione:

La variante prevede la trasformazione delle aree degli ex caselli ferroviari lungo la ciclabile Airasca - Moretta, in aree per servizi pubblici di interesse generale:

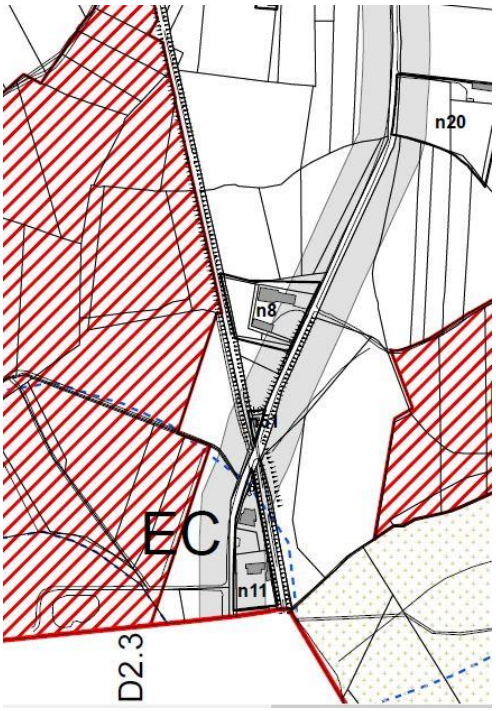
- Casello in via Villafranca (S.P. 139) in prossimità del ponte sul Torrente Pellice, individuato come S.18;
- Casello in via Santa Maria, individuato come S.14;
- Casello in via Pratobocchiardo, individuato come S.15;

Vista aerea dell'area interessata dall'intervento 28

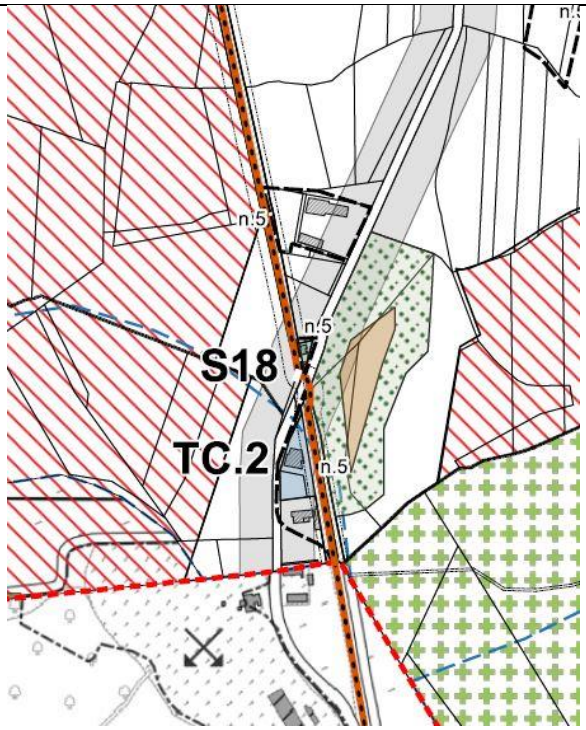
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Vista aerea dell'area interessata dall'intervento 29

Vista aerea dell'area interessata dall'intervento 30

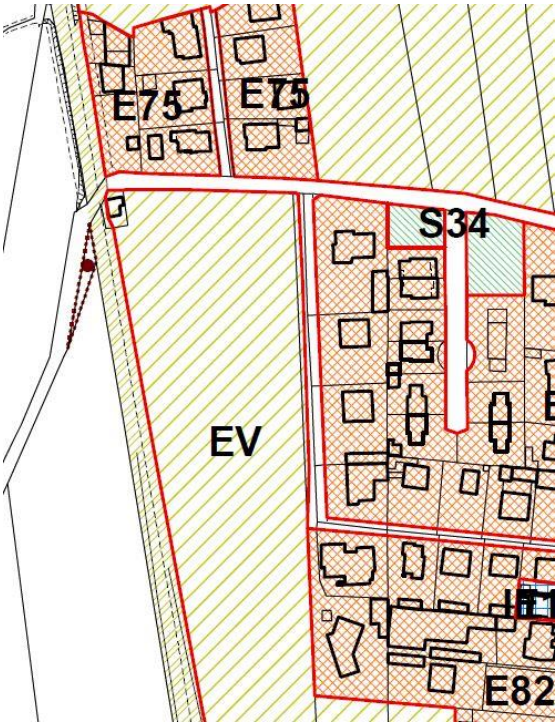


Intervento 28 – Estratto PRGC Vigente Area EP

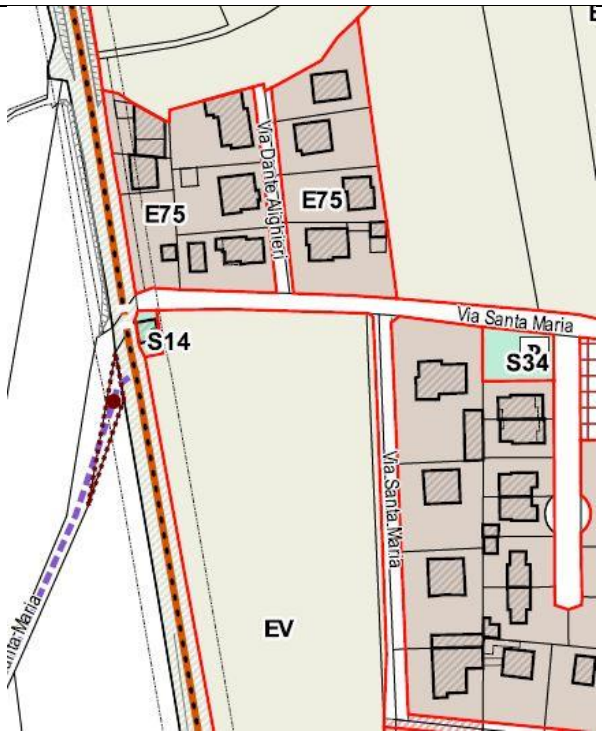


Intervento 28 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Aree S18

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

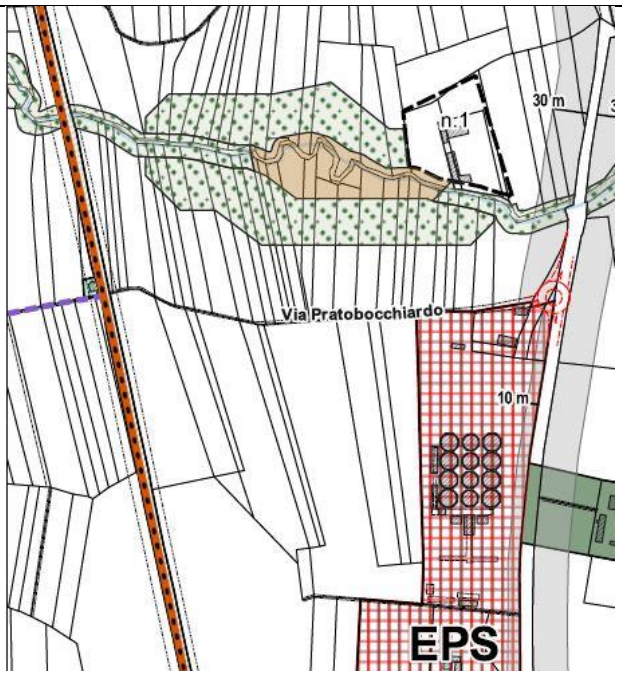


Intervento 29 – Estratto PRGC Vigente – Area EV



Intervento 29 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Aree S14

Intervento 30 – Estratto PRGC Vigente - Area EP



Intervento 30 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Area S15

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

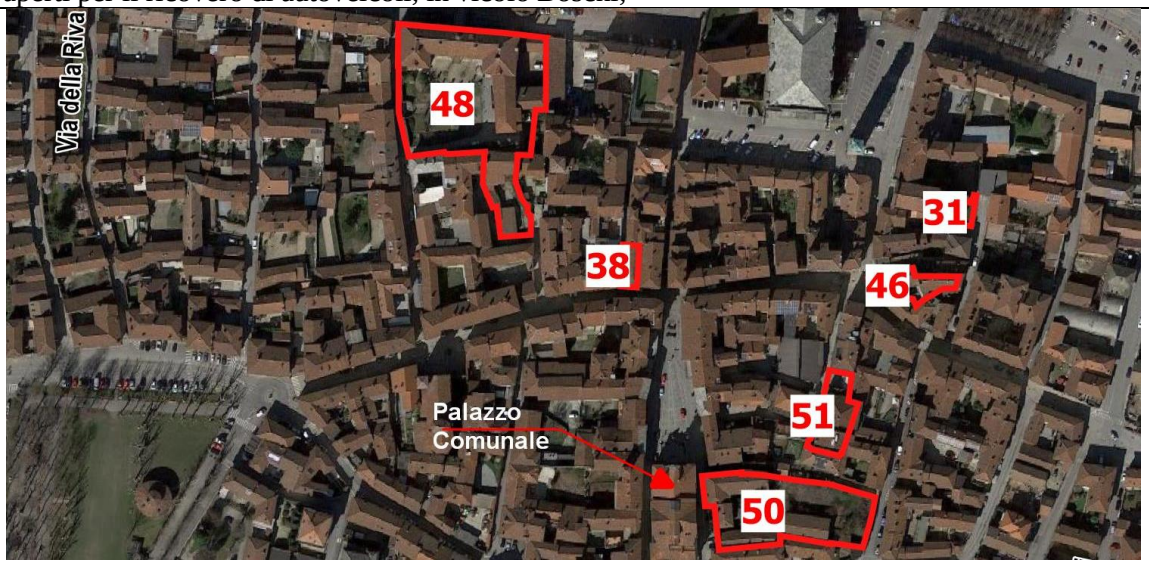
MODIFICA DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI IN AREA DI CENTRO STORICO ZR INTERVENTI 31, 32, 37, 38, 46, 47, 48, 50	
Localizzazione intervento 28	Via Villafranca (S.P. 139)
Localizzazione intervento 29	Ciclabile Airasca - Moretta
Localizzazione intervento 30	Via Santa Maria
Aree del PRGC Vigente	EP
Aree del PRGC in Variante	S14, S15, S18

Descrizione:

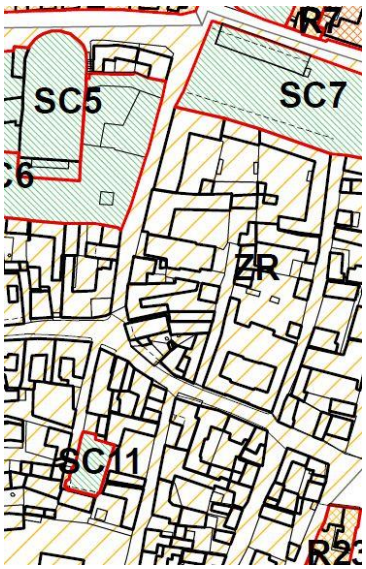
La variante apporta una serie di modifiche normative alle tipologie di interventi edilizi ammessi nel centro storico al fine di agevolare il recupero di edifici esistenti, attualmente inutilizzati o in cattivo stato di conservazione, nel rispetto dei caratteri storici, documentari e paesaggistici del tessuto edilizio storico esistente.

In sintesi le modifiche apportate consistono in:

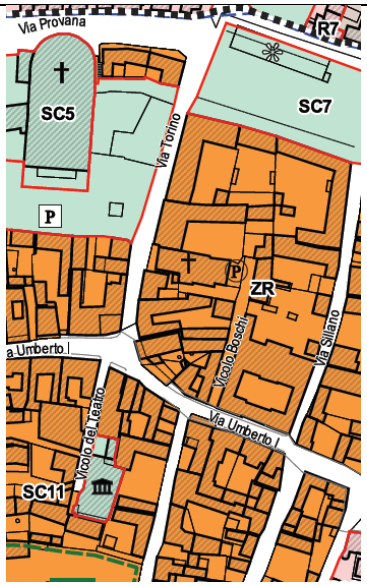
- INTERVENTO . 31→ Riconoscimento di un'area privata, pertinenziale in cui realizzare spazi coperti ma aperti per il ricovero di autoveicoli, in vicolo Boschi;



Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR

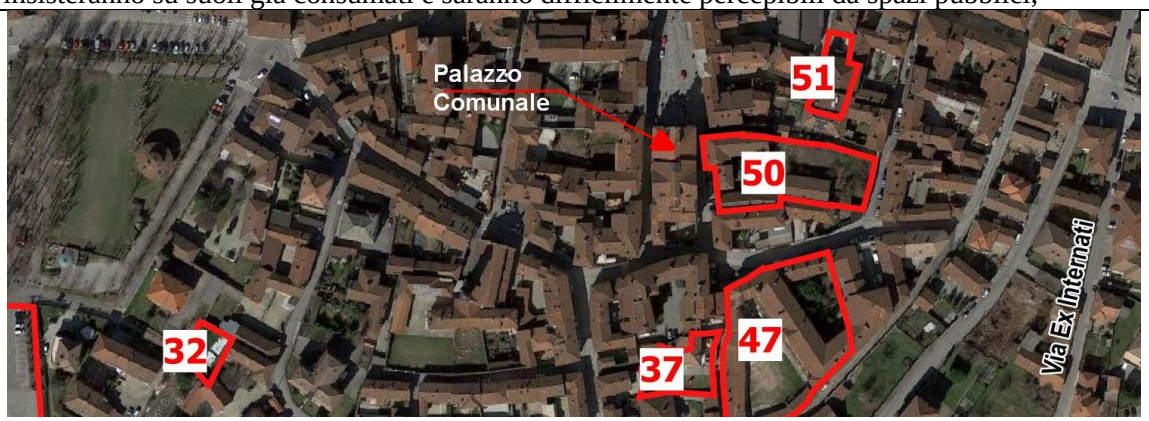


Intervento 31 – Estratto PRGC Vigente Area ZR



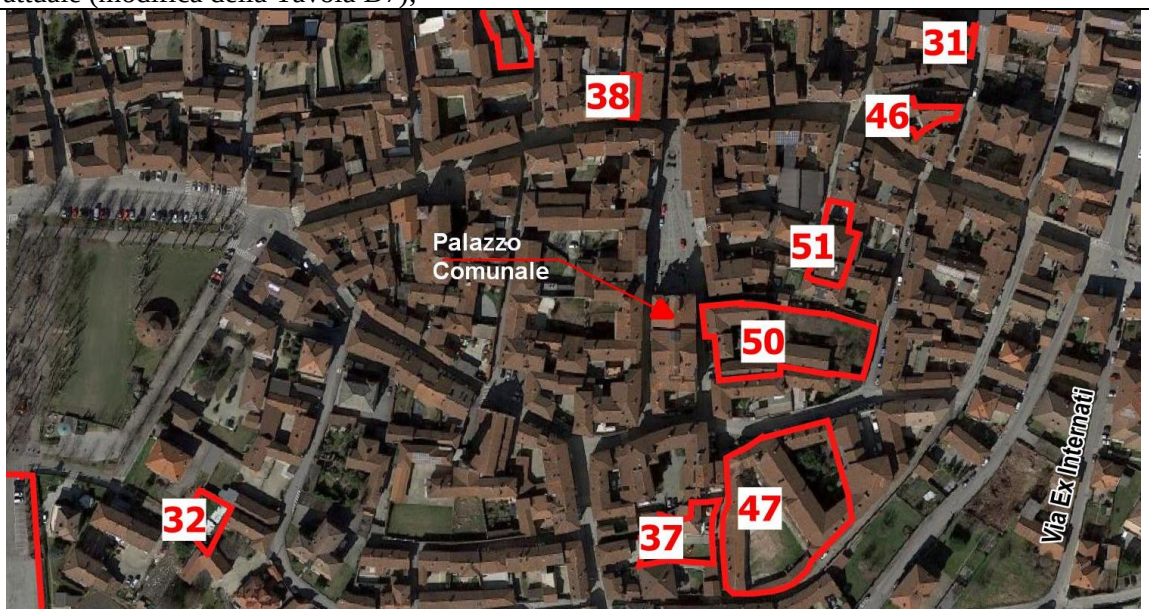
Intervento 31 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Aree ZR

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

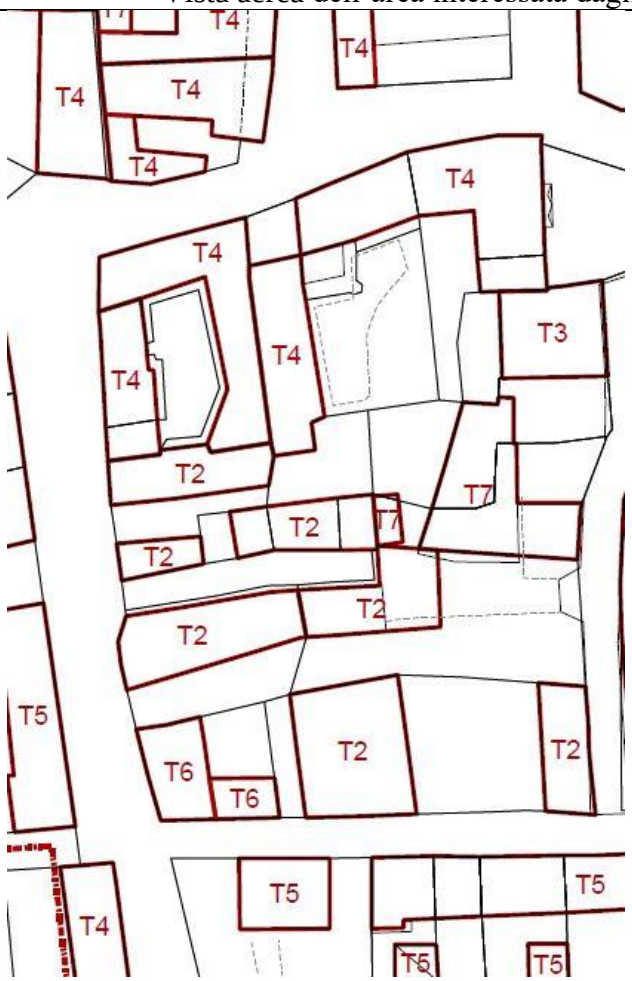
· INTERVENTO 32 → Riconoscimento in zona di centro storico di aree pertinenziali in cui è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati per il ricovero di autoveicoli. L'area si trova in via Baluardi Superiori ai margini dell'area di Centro Storico "Zona ZR" e non saranno facilmente visibili da via pubblica. La loro realizzazione avverrà nel rispetto dei caratteri storico-architettonici della zona ZR e non produrrà ripercussioni negative dal punto di vista ambientale e paesaggistico, in quanto i nuovi fabbricati insisteranno su suoli già consumati e saranno difficilmente percepibili da spazi pubblici;	
 Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR	
Le modifiche apportate sono normative e non modificano la cartografia di piano	

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

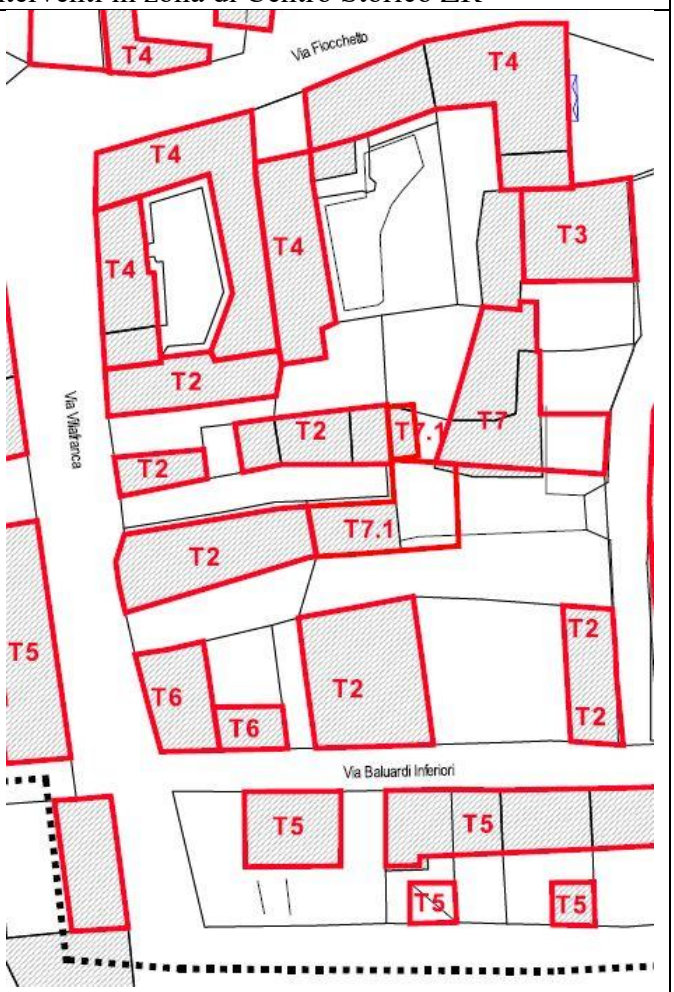
- INTERVENTO 37→ Modifica delle categorie di intervento in zona di Centro Storico ammettendo per alcuni edifici pertinenziali la demolizione con ricostruzione con sagoma e posizione differente da quella attuale (modifica della Tavola D7);



Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR



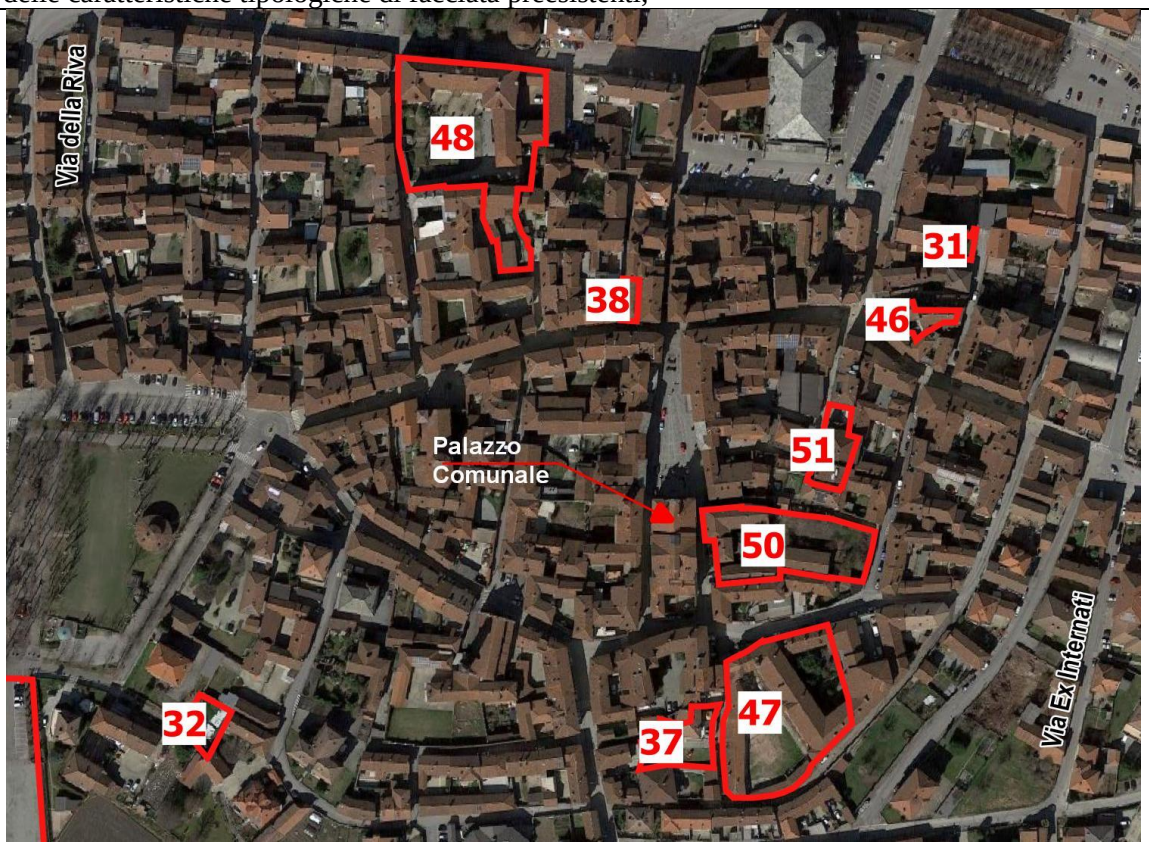
Intervento 37 – Estratto PRGC Vigente – Tav. D7



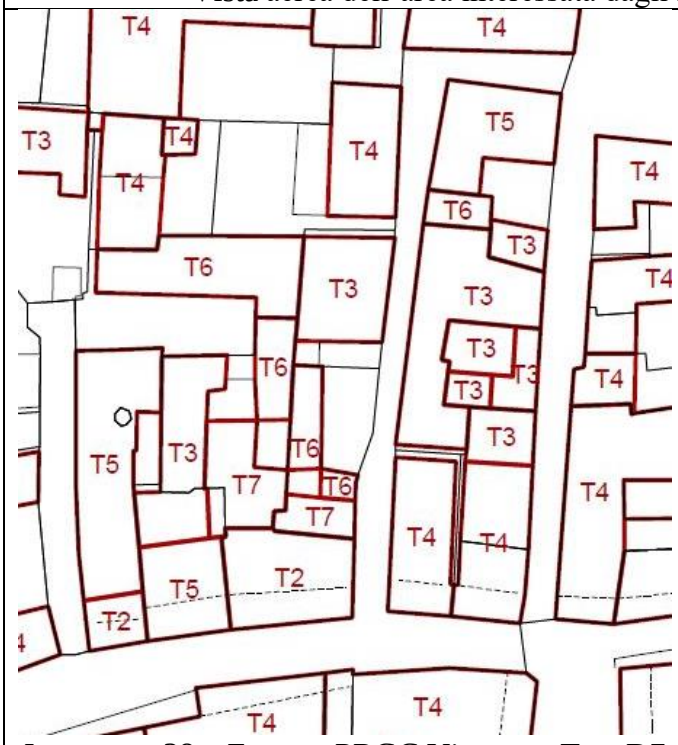
Intervento 37 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Tav. D7

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

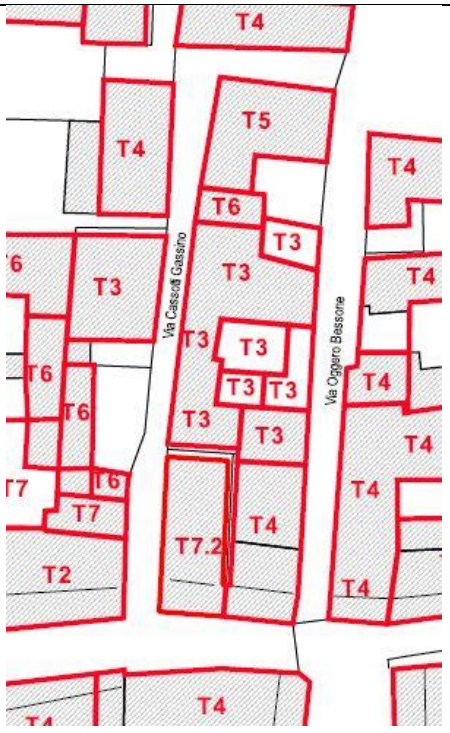
- INTERVENTO 38→ Modifica delle categorie di intervento in zona di Centro Storico ammettendo su alcuni edifici la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato con la sola eccezione dei porticati e delle facciate prospettanti le vie pubbliche che dovranno essere conservate e ristrutturate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di facciata preesistenti;



Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR



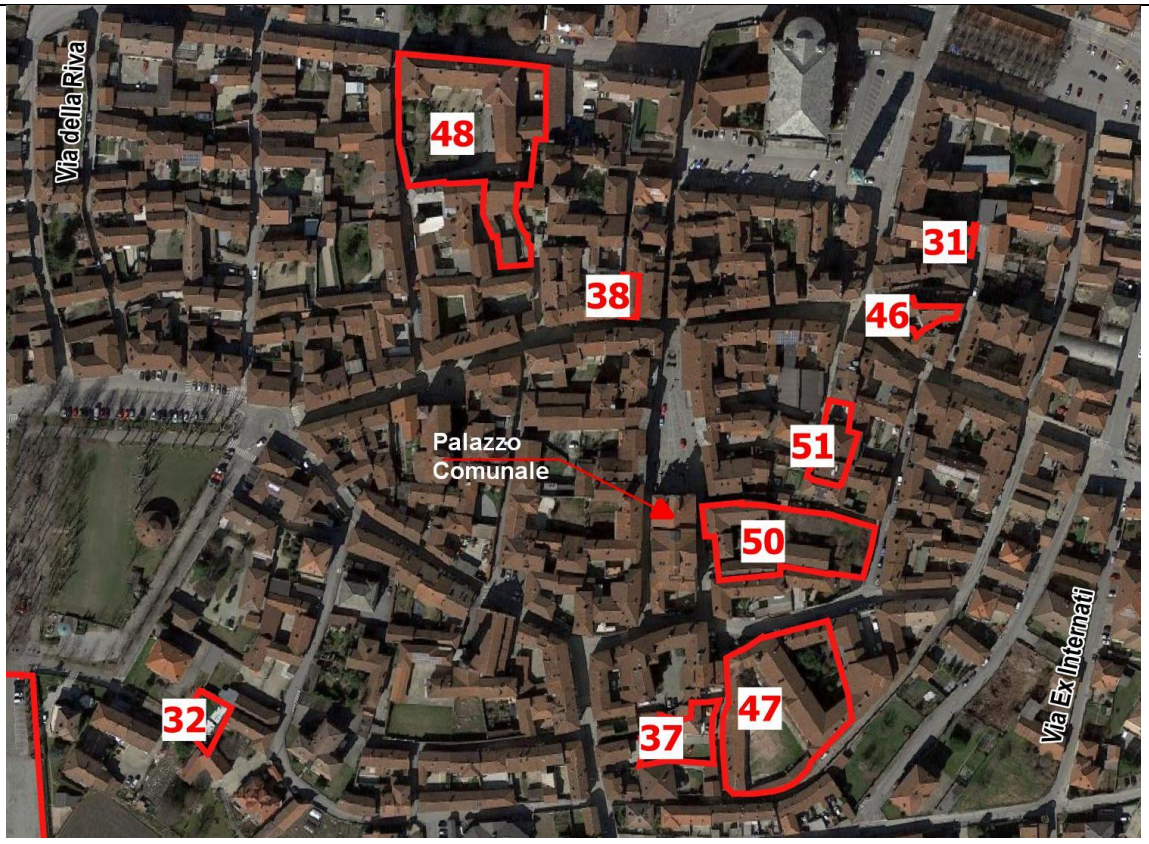
Intervento 38 – Estratto PRGC Vigente – Tav. D7



Intervento 38 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Tav. D7

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

- INTERVENTO 46 → Modifica delle categorie di intervento in zona di Centro Storico ammettendo su alcuni edifici la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato con la sola eccezione dei porticati e delle facciate prospettanti le vie pubbliche. L'intervento interessa un fabbricato ubicato tra via Umberto I e vicolo Boschi.



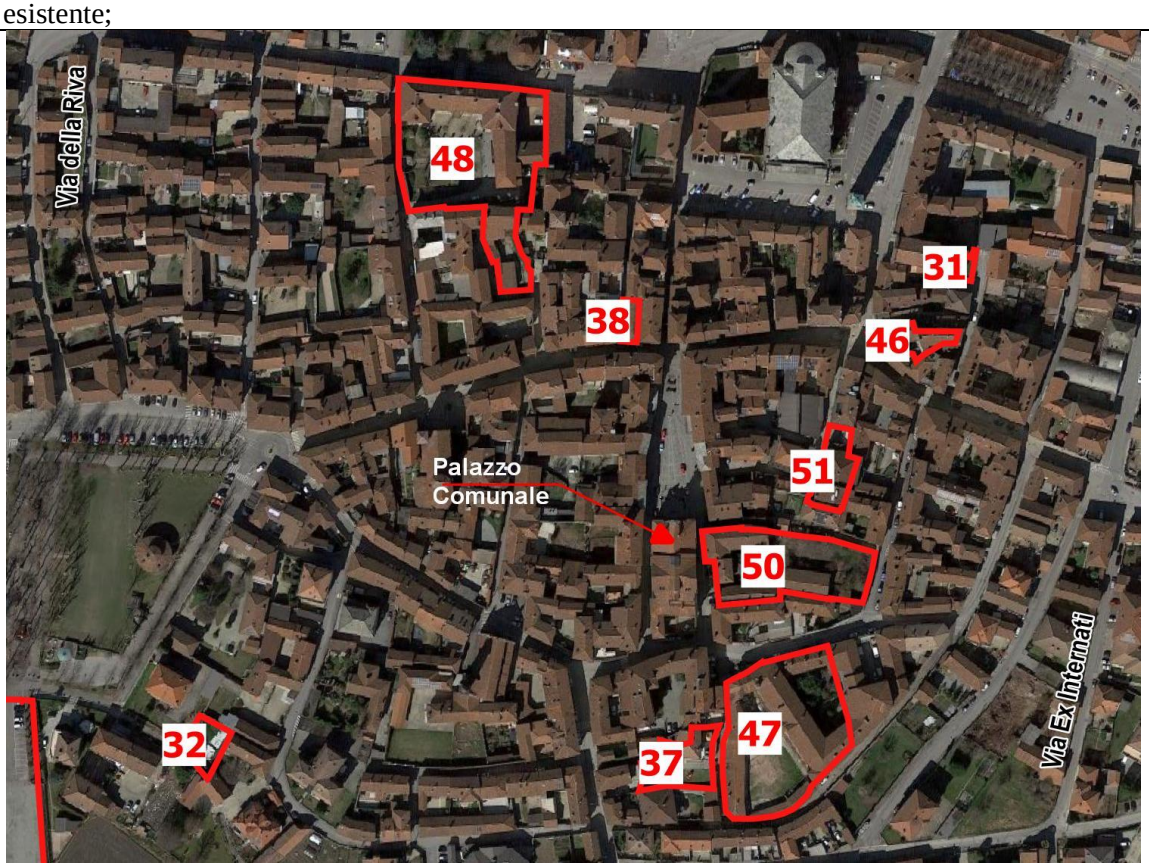
Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR

Intervento 46 – Estratto PRGC Vigente– Tav. D7

Intervento 46 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Tav. D7

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

- INTERVENTO 47 → Ampliamento di un'attrezzatura di servizio pubblico (Centro servizi di Vigone). La modifica normativa introdotta consente maggiore superficie coperta per permettere la realizzazione di ampliamenti necessari per il mantenimento in questo complesso edilizio del servizio socio assistenziale esistente;

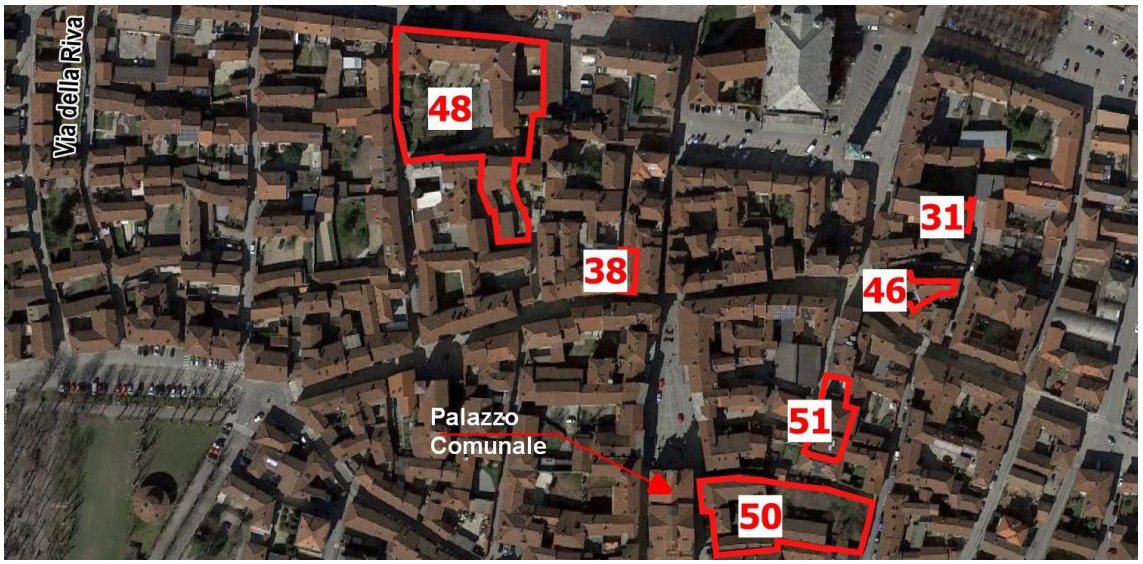


Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR

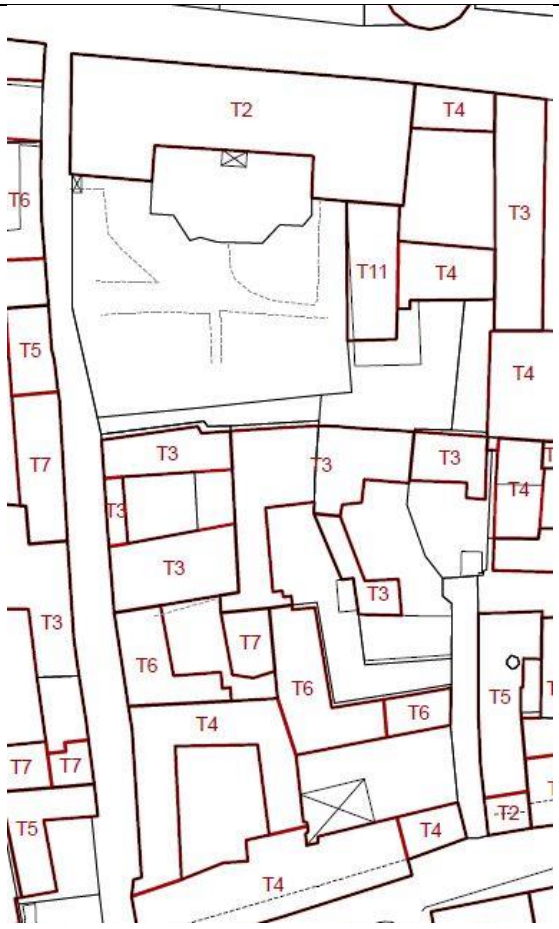
Le modifiche apportate sono normative e non modificano la cartografia di piano

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

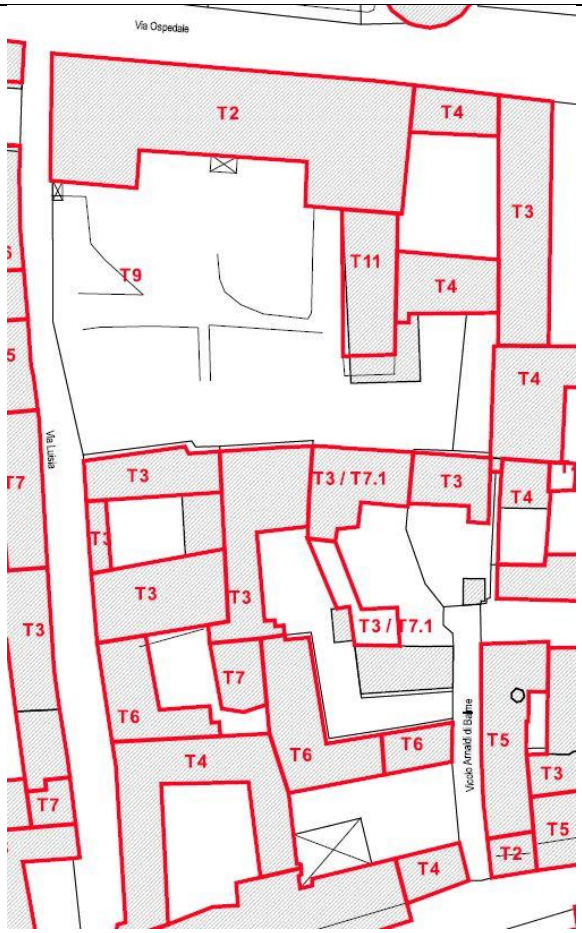
- INTERVENTO 48 → Modifica delle tipologie di intervento nel centro storico, su un'area per servizi denominata SC4, per consentire la demolizione di volumi esistenti e il recupero della loro volumetria su sedimi differenti all'interno della stessa zona normativa SC4. L'intervento sarà sottoposto a Piano di Recupero (PdR);



Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR



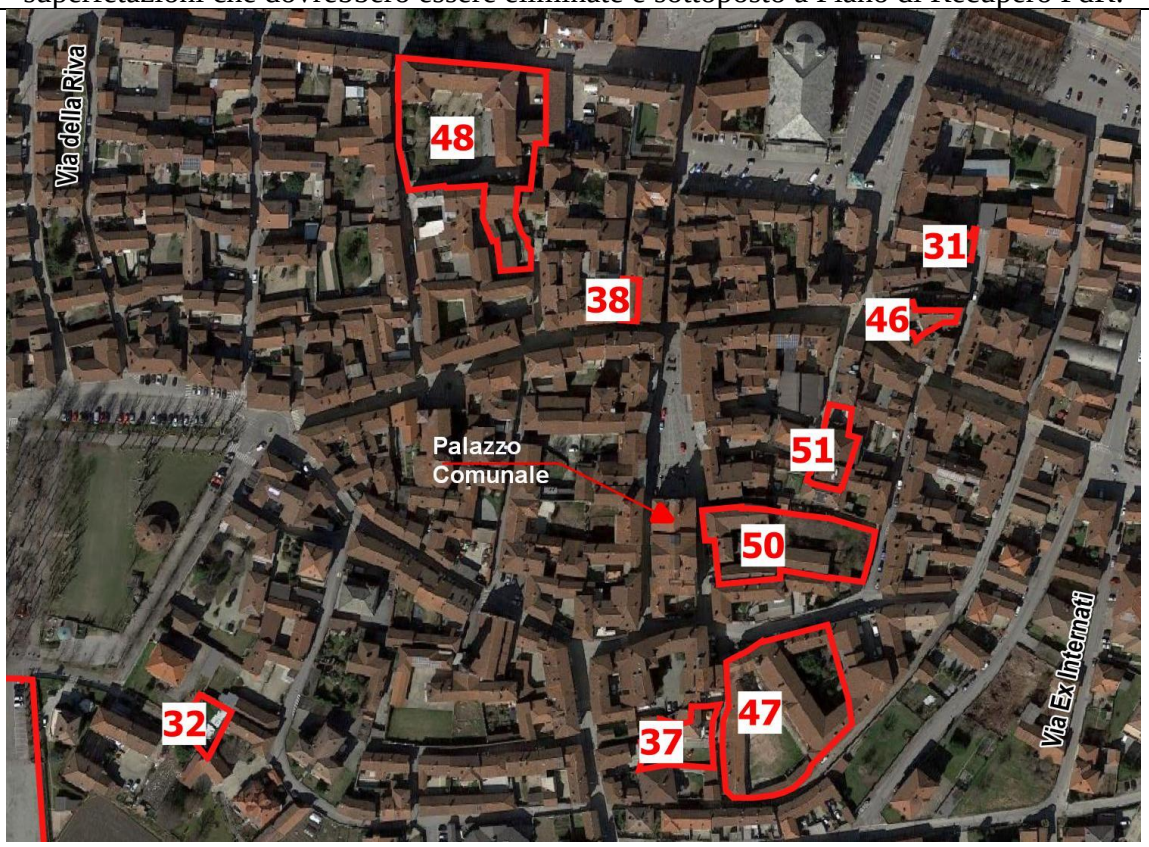
Intervento 48 – Estratto PRGC Vigente – Tav. D7



Intervento 48 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Tav. D7

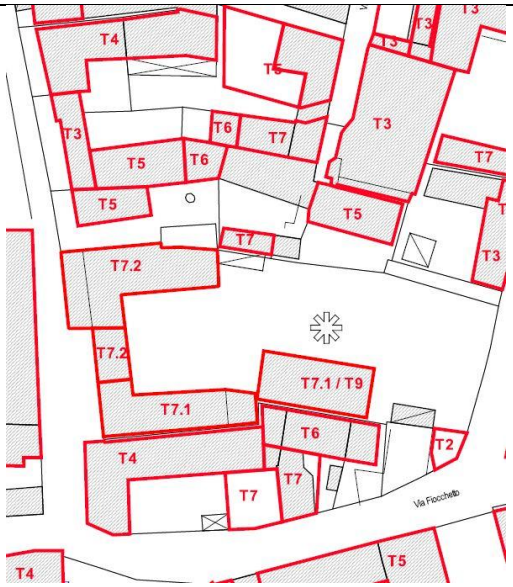
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INTERVENTO 50 → Modifica delle tipologie di intervento nel centro storico per consentire la demolizione di volumi esistenti e il recupero della loro volumetria su sedimi differenti con la conservazione e ristrutturazione, senza demolizione, delle facciate e delle aree porticate prospettanti strada pubblica o di pubblico uso. L'intervento data la sua dimensione, l'ubicazione e la presenza di superfetazioni che dovrebbero essere eliminate è sottoposto a Piano di Recupero PdR.



Vista aerea dell'area interessata dagli interventi in zona di Centro Storico ZR

Intervento 50 – Estratto PRGC Vigente -Tav. D7



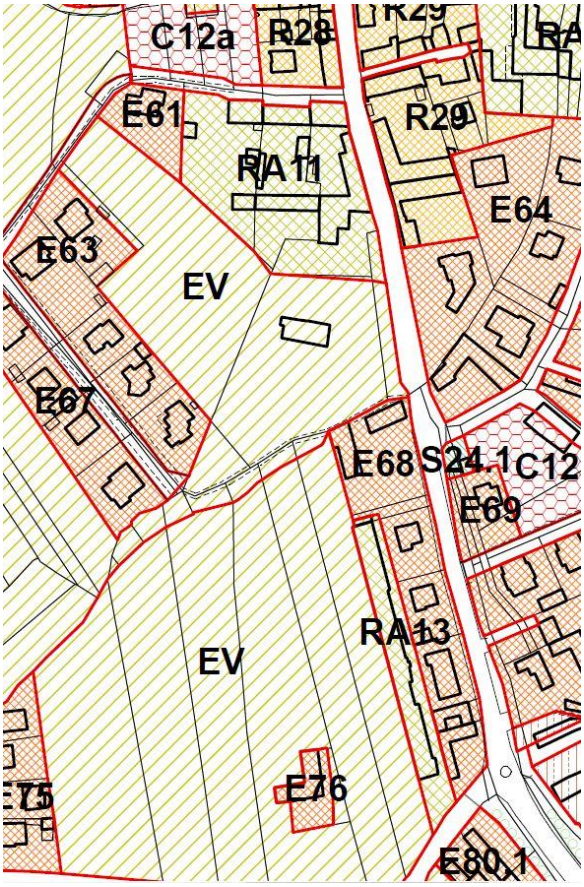
Intervento 50 – Estratto PRGC Variante Strutturale n.1– Tav. D7

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

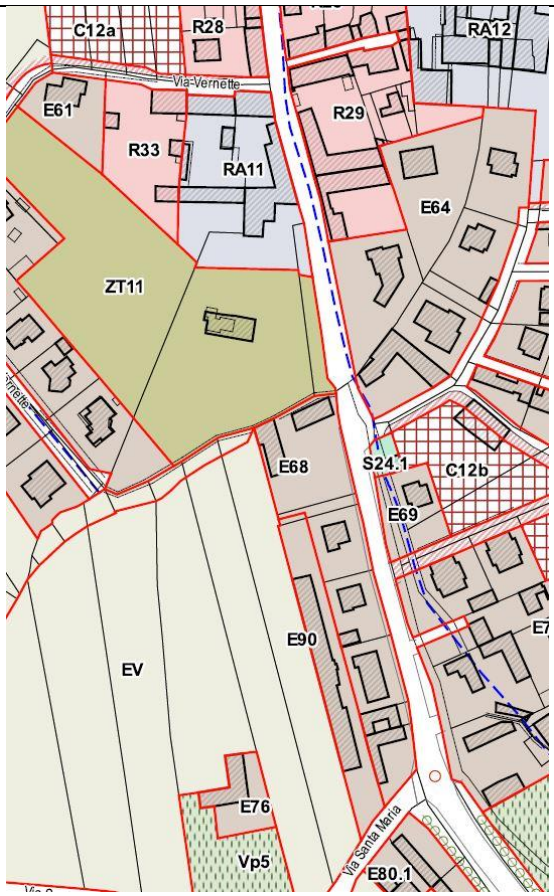
INT. 33 –Cambio di destinazione d'uso della zona "RA13 " riclassificata come area a capacità insediativa esaurita E90	
Localizzazione intervento	Via Villafranca, via Santa Maria
Aree del PRGC Vigente	RA13
Aree del PRGC in Variante	E90
Descrizione:	
La variante prevede la riconversione dell'area RA13 "Aree con immobili di impianto rurale nel contesto edificato" in area a capacità insediativa esaurita E90. L'edificio ex agricolo esistente sull'area E90 potrà essere ristrutturato, anche previa demolizione e ricostruzione, ed utilizzato per l'insediamento di attività di Artigianato di servizio, compatibile con la vicina residenza o per la realizzazione di edifici pertinenziali e sussidiari alla residenza. Nell'area E90 non è ammessa la destinazione d'uso residenziale. In caso di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio dovrà rispettare i parametri edilizi contenuti nella scheda d'area.	

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 33

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



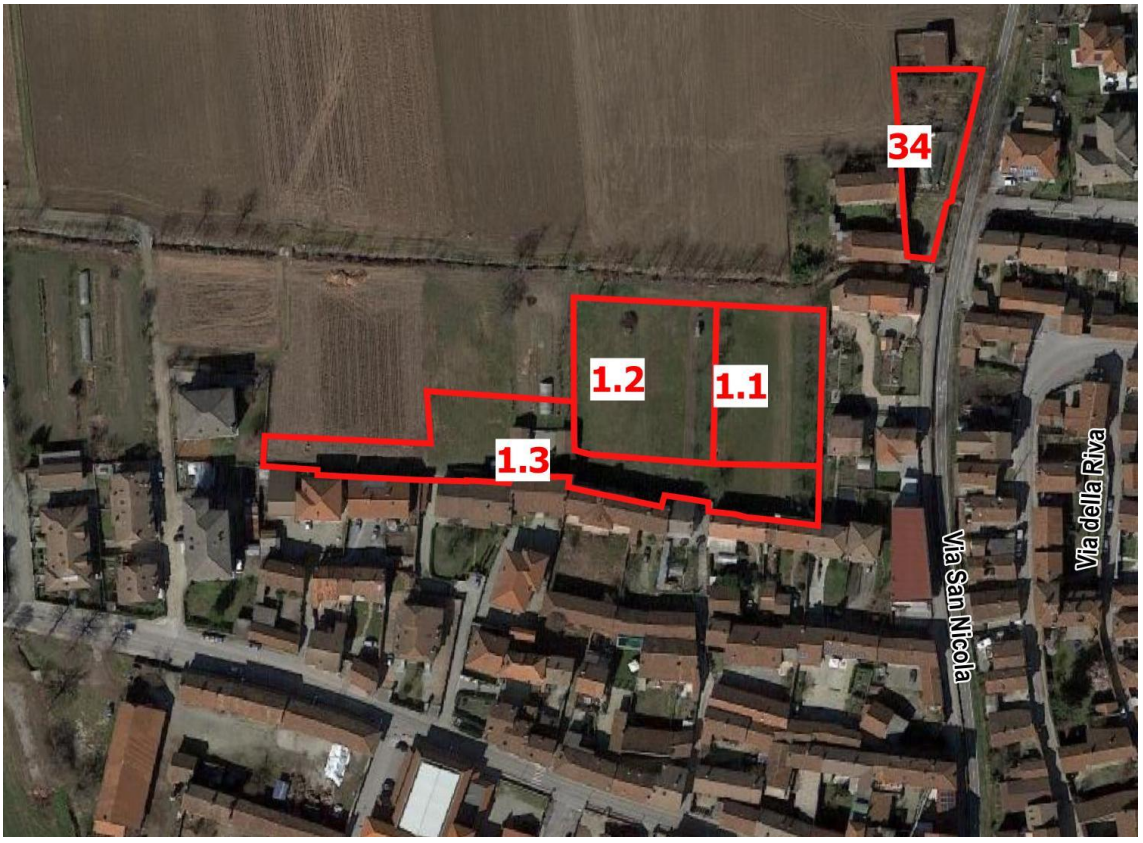
Intervento 33 – Estratto PRGC Vigente – Area RA13



Intervento 33 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area E90

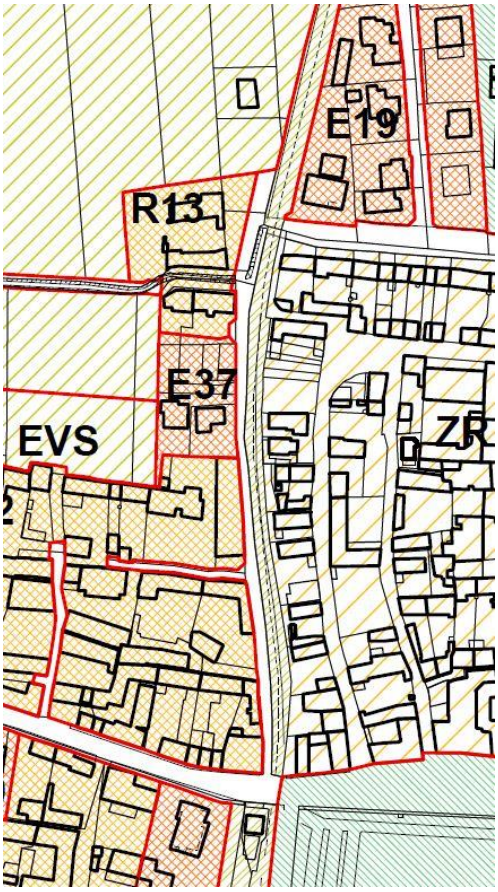
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 34 – Individuazione di nuova area di completamento a destinazione d'uso residenziale "C17"	
Localizzazione intervento	Via San Nicola
Aree del PRGC Vigente	EV
Aree del PRGC in Variante	C17
Descrizione:	
La variante prevede l'individuazione di una nuova area di completamento denominata "C17" a destinazione residenziale in via San Nicola. Contestualmente procede ad escludere parte dei mappali 174 e 56 del Fg. 9 dall'area R13 riclassificandoli correttamente come area destinata a viabilità.	

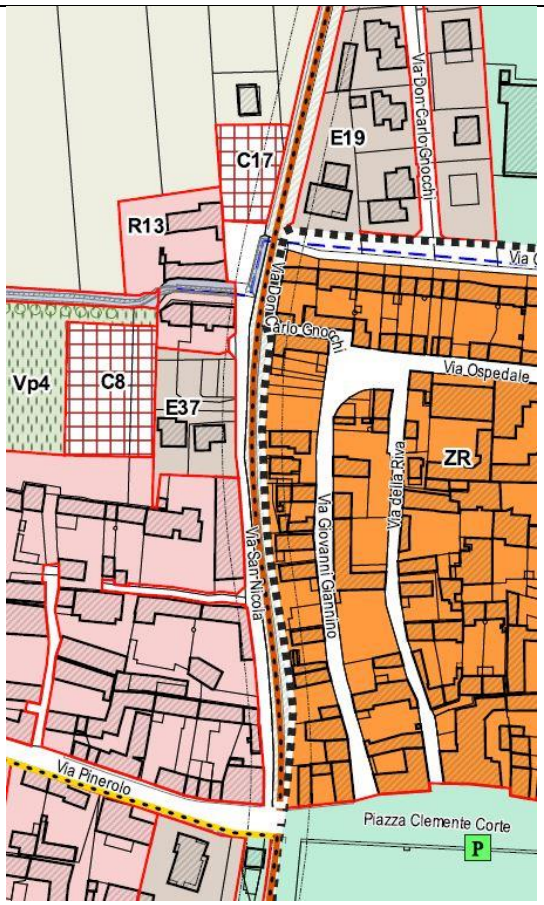


Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 34

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.



Intervento 33 – Estratto PRGC Vigente – Area EV



Intervento 34 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area C17

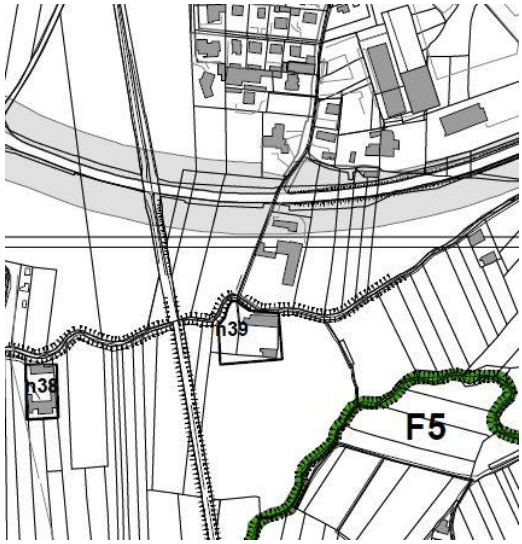
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 35 – Riconversione di fabbricati agricoli non più utilizzati in zona produttiva per l'insediamento di attività Terziarie e Artigianali	
Localizzazione intervento	S.P. 139 incrocio con via della Montagna
Aree del PRGC Vigente	EP
Aree del PRGC in Variante	IR2

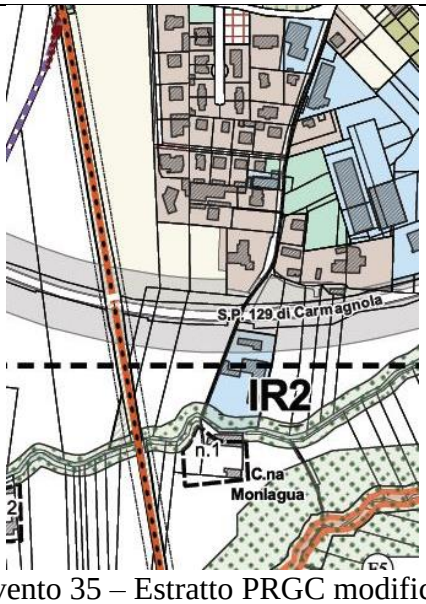
Descrizione:

La variante prevede la riconversione di un edificio ex agricolo e relative pertinenze in area Produttiva di Riordino IR.2. La particolare ubicazione dell'ex azienda agricola a breve distanza dal centro abitato, lungo una importante direttrice di traffico extraurbana (S.P. 139) e a breve distanza da altre aree produttive e artigianali esistenti, favorisce il riutilizzo degli edifici esistenti a fini produttivi. Sull'area saranno ammesse esclusivamente attività terziarie e artigianali. Saranno ammessi ampliamenti degli edifici esistenti esclusivamente all'interno dell'area individuata come IR.2.

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 35



Intervento 35 – Estratto PRGC Vigente – Area EP

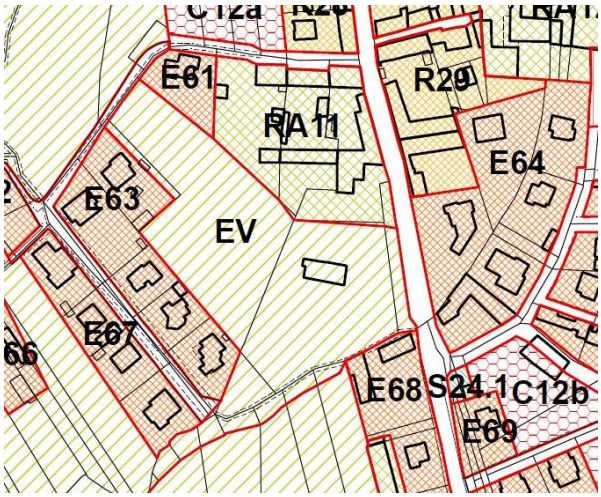


Intervento 35 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area IR2

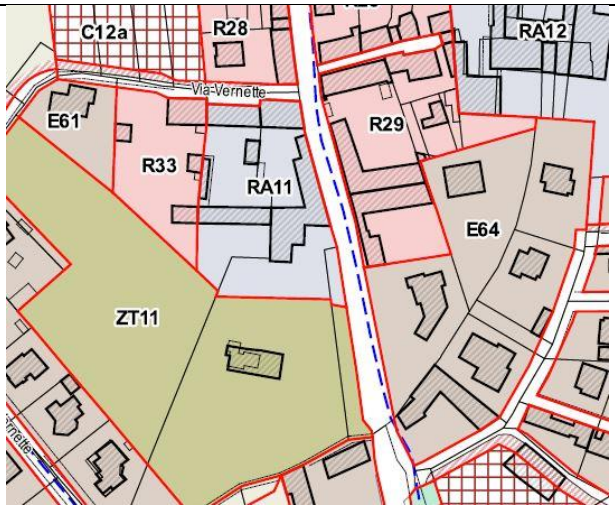
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 36 – Riconversione di fabbricati agricoli non più utilizzati in zona produttiva per l'insediamento di attività Terziarie e Artigianali	
Localizzazione intervento	Via Vernette
Aree del PRGC Vigente	RA11
Aree del PRGC in Variante	R33
Descrizione:	
La variante prevede la riconversione di una porzione di area RA11 "Aree con immobili di impianto rurale nel contesto edificato", ubicata in via Vernette, in area di "Ristrutturazione e Riordino" R33. La modifica avviene in accoglimento dell'osservazione n. 17. L'edificio in origine destinato ad attività agricola, non ospita più da molto tempo alcuna attività agricola ed è destinato a residenza. La variante prende atto di uno stato di fatto e converte l'area in zona di riordino R33 con l'obbiettivo di ammettere sulla stessa il recupero a fini residenziali anche di edifici pertinenziali ex agricoli attualmente non utilizzati.	

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 36



Intervento 36 – Estratto PRGC Vigente – Area RA11

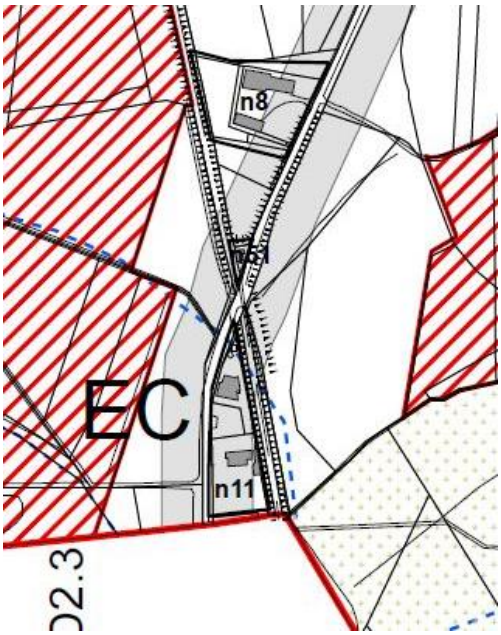


Intervento 36 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area R33

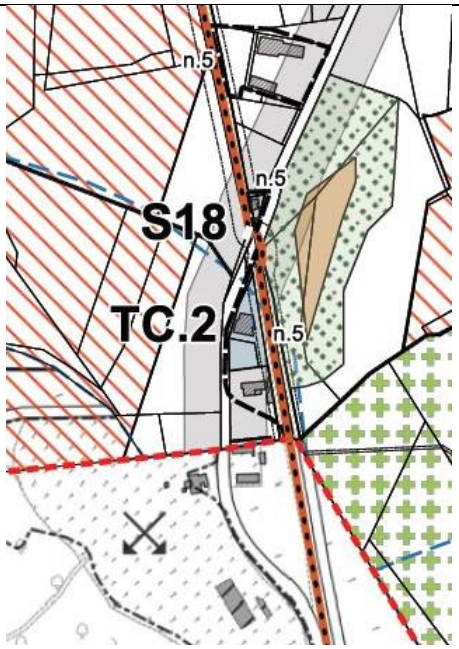
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 40 – Riconoscimento di un'area per attività di somministrazione bevande e alimenti denominata TC2 lungo la S.P. 139 in prossimità del ponte sul Torrente Pellice	
Localizzazione intervento	Via Villafranca (S.P. 139)
Aree del PRGC Vigente	EP
Aree del PRGC in Variante	TC2
Descrizione:	
La variante riconosce la presenza nella parte meridionale del territorio comunale lungo la S.P. 139 a breve distanza dal ponte sul torrente Pellice di un edificio da sempre adibito alla ristorazione (Trattoria Ponte Pellice). L'obiettivo della modifica di variante, in coerenza con l'accoglimento dell'osservazione n. 31, è quello di includere l'edifico adibito a somministrazione di bevande ed alimenti in un area normativa propria escludendola dall'area agricola EP e dotarla di una normativa coerente con l'attività svolta; consentendo, subordinate a verifiche di compatibilità idrogeologica, alcune ridotte operatività edilizie.	

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 40



Intervento 40 – Estratto PRGC Vigente – Area EP

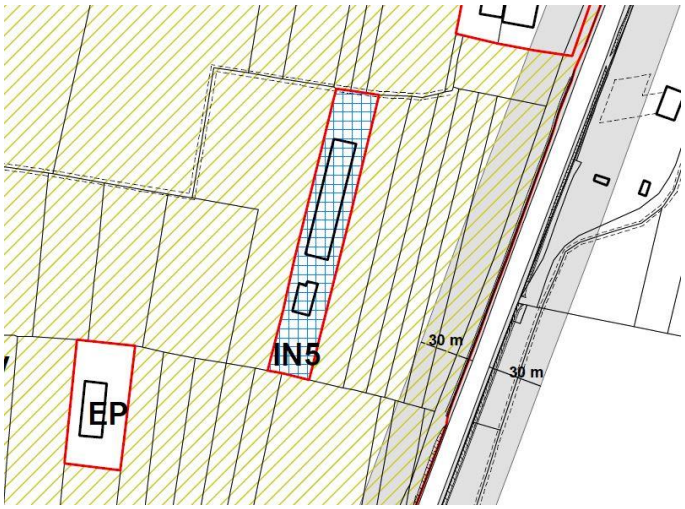


Intervento 40 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area TC2

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

INT. 41 – Individuazione di un'area Agricola produttiva all'interno della zona EV "area agricola di contorno dell'abitato"	
Localizzazione intervento	S.P. 139
Aree del PRGC Vigente	EV
Aree del PRGC in Variante	EP*
Descrizione:	
Individuazione area "EP" all'interno della zona agricola di contorno dell'abitato "EV" per consentire operatività edilizia ad un'azienda agricola esistente. La modifica di variante avviene in accoglimento dell'osservazione n.32. L'area è ubicata lungo al S.P. 139 in direzione Cercenasco all'altezza del distributore di carburante.	

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 41



Intervento 41 – Estratto PRGC Vigente – Area EV

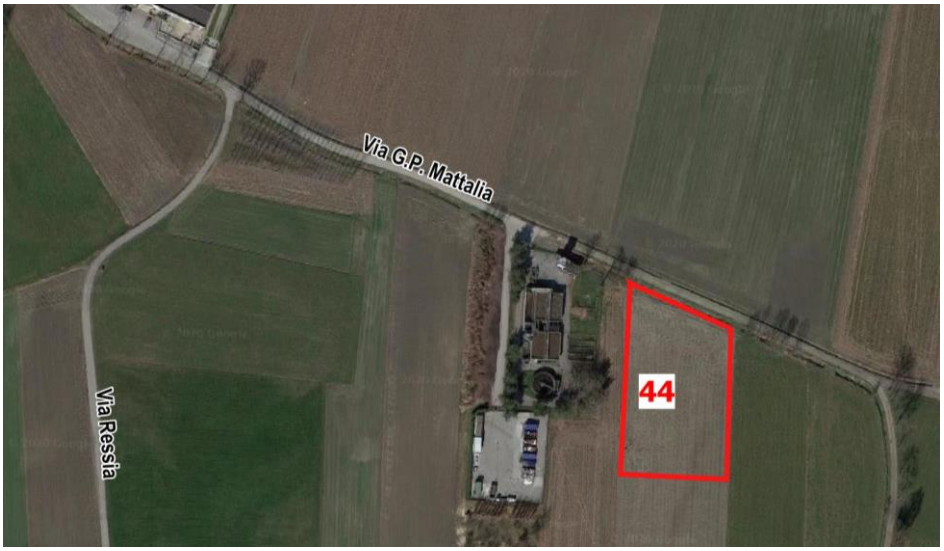
Intervento 41 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area EP

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

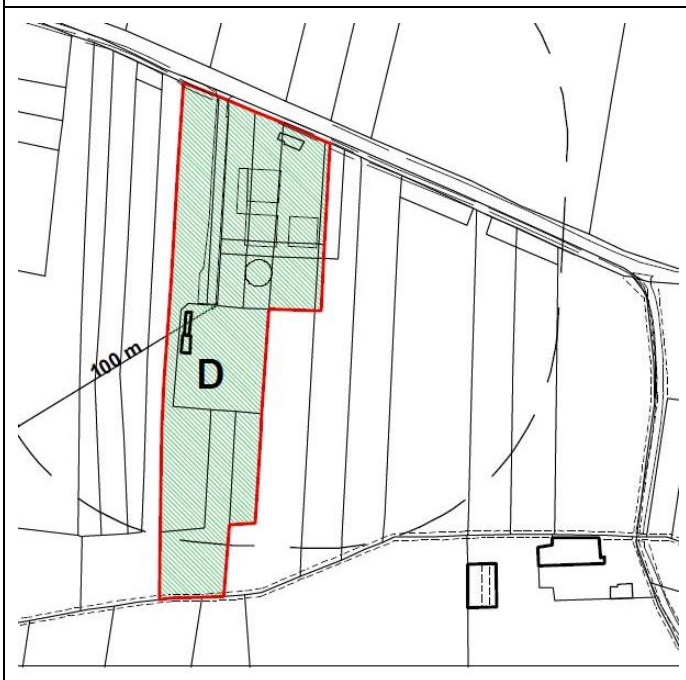
INT. 44 – Individuazione di un'area Agricola produttiva speciale EPS.1 per la realizzazione di fosse di raccolta dei liquami zootecnici	
Localizzazione intervento	Via G.P. Mattalia
Aree del PRGC Vigente	EP
Aree del PRGC in Variante	EPS.1

Descrizione:

Individuazione nuova area Agricola Speciale EPS.1 per realizzazione fosse di raccolta liquami agricoli destinati a successivo spandimento per concimazione su terreni agricoli.
La modifica di variante avviene in accoglimento dell'osservazione n.35. L'area EPS.1 sarà destinata alla realizzazione di fosse di raccolta dei liquami zootecnici provenienti da allevamenti di un'azienda agricola che per la sua posizione a ridosso del centro abitato non può costruire nelle aree pertinenziali le fosse di raccolta dei liquami. L'area individuata per la realizzazione di tali infrastrutture pertinenziali dell'azienda agricola è stata individuata in via G.P. mattalia a breve distanza dal depuratore comunale e dall'ecoisola ed avrà carattere temporaneo legato alla permanenza dell'azienda agricola della quale è pertinenza.



Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 44



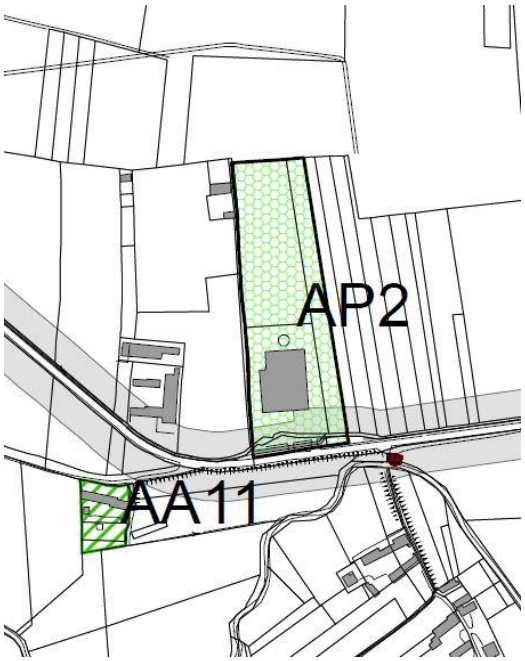
Intervento 44 – Estratto PRGC modificato a seguito

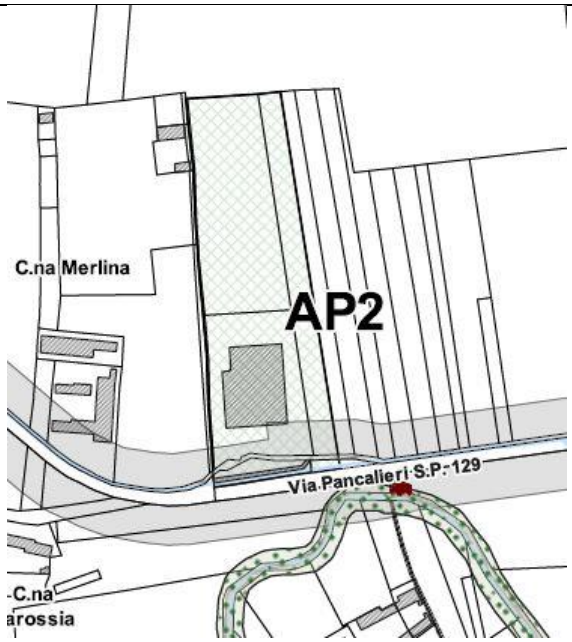
Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Intervento 44 – Estratto PRGC Vigente – Area EP	della Variante Strutturale – Area EPS.1

INT. 49 – Modifica delle destinazioni d'uso ammesse su area AP2	
Localizzazione intervento	Via Pancalieri (S.P. 129)
Aree del PRGC Vigente	
Aree del PRGC in Variante	AP2
Descrizione:	
Modifica alle destinazioni d'uso ammesse sull'area AP2 "Ex discoteca Piper" Le modifiche alla scheda normativa permettono l'uso del fabbricato esistente, oltre che per l'attività ludico ricreativa preesistente, come deposito, rimessaggio autoveicoli, usi temporanei quali attivatori territoriali, impianti sportivi privati. La variante individua, inoltre, l'avio superficie ad uso sportivo (esistente e regolarmente autorizzata) utilizzata per il decollo e l'atterraggio di piccoli aerei e elicotteri. Si consente, con la variante, la realizzazione di strutture leggere destinate al rimessaggio di aerei e elicotteri.	

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 49





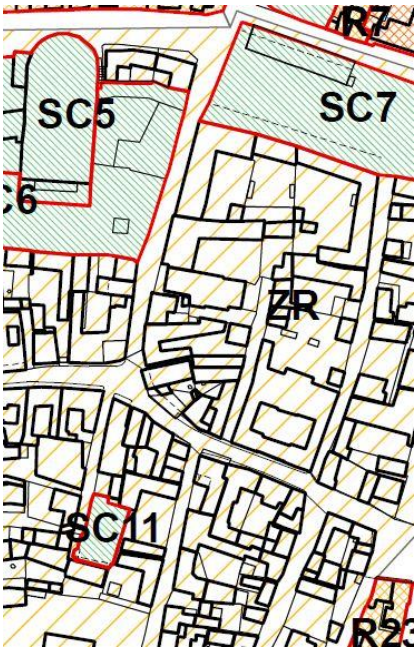
Intervento 49 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area AP2

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

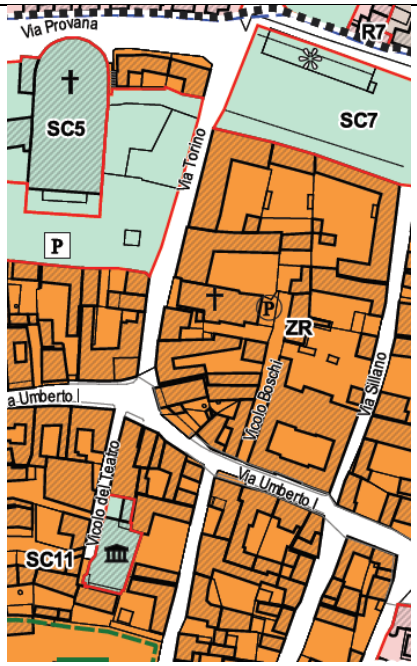
Intervento 49 – Estratto PRGC Vigente – Area AP2	

INT. 51 – Modifica del perimetro dell'area SC11 (teatro Selve)	
Localizzazione intervento	Viacolo del Teatro
Aree del PRGC Vigente	
Aree del PRGC in Variante	ZR
Descrizione:	
Modifica del perimetro dell'area SC11 per correggere un errore materiale riscontrato sul PRGC Vigente. Una parte del Teatro Selve, più precisamente l'ingresso e l'antistante piazzetta, nel PRGC Vigente sono stati erroneamente inclusi in zona ZR e non compresi nell'area per servizi SC11. La variante corregge l'errore materiale con la riperimetrazione dell'area per servizi pubblici SC11	

Vista aerea dell'area interessata dalla variazione – Intervento 51



Intervento 51 – Estratto PRGC Vigente – Area SC11



Intervento 51 – Estratto PRGC modificato a seguito della Variante Strutturale – Area SC11

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

9. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G.C VIGENTE

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

10. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C

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

ZONA	ST/SF PRGC vigente	ST/SF in variante parziale 5	differenza	Ab. previsti PRGC vigente	Ab. previsti In variante	Incrementi e/o decrementi
ZR	156328,38	147647,25	**-8681,1**	1469	1469	**0**
R	162458,86	165710,86	**3252**	756	**769**	**13**
E	395022,27	395669,97	**647,7**	2135	2135	**0**
C	22574,06	22574,06	**0**	129	129	**0**
RA	63079,19	63079,19	**0**	100	100	**0**
ZT	192549,00	189297,00	**-3252**	761	**748**	**-13**
	992011,76	983978,33	**-8033,4**	5350	**5350**	**0**

ZONA	ST/SF PRGC vigente	ST/SF in variante strutturale 1	differenza	Ab. previsti PRGC vigente	Ab. previsti In variante	Incrementi e/o decrementi
ZR	147647,25	**147647,25**	**0**	1469	**1469**	**0**
R	165710,86	**169391,68**	**+3680,82**	769	**789**	**+20**
E	395669,97	**399600,98**	**+3931,01**	2135	**2152**	**+17**
C	22574,06	**30016,19**	**+7442,13**	129	**163**	**+34**
RA	63079,19	**62638,26**	**-440,93**	100	**98**	**-2**
ZT(1)	189297,00	**120365,74**	**-68931,26**	748	**547**	**-201**
RN1	0	**776,30**	**+776,30**	0	**4**	**+4**
Totale parziale	983978,33	**930436,4**	**-53541,94**	5350	**5222**	**-128**
Altre zone urbanistiche				811	**811**	**0**
Totale				6161	**6033**	**-128**

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

(1) Nelle aree Zt sono compresi anche le superfici e la popolazione teoricamente insediabile afferenti permessi per costruire in deroga ai sensi della Legge 106/2011 smi che la variante al P.R.G.C. recepisce integralmente.

La C.I.R. risultante dopo la riduzione delle aree per nuovi insediamenti o di espansione urbana è di circa 6033 unità con un decremento di 128 abitanti teoricamente insediabili con il contestuale decremento delle aree previste in trasformazione di mq.53.542 circa pari a ha 5,35.

Il dimensionamento delle aree per attività produttive della variante al P.R.G.C

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

ZONA NORMATIVA	ST/SF P.R.G.C. vigente (mq)	ST/SF in variante parz 5 (mq.)	differenza
IE	225140,97	225140,97	**0**
IR	15922,44	15922,44	**0**
IN	29279,39	27378,01	**-1901,38**
totale	270342,8	268441,42	**-1901,38**

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

ZONA NORMATIVA	ST/SF P.R.G.C. vigente (mq)	ST/SF in variante (mq.)	differenza
IE	225140,97	**214580,14**	**-10560,83**
IR	15922,44	**15922,44**	**0**
IN	27378,01	**27378,01**	**0**
Tot. parziale	268441,42	**257880,59**	**-10560,83**
TC1	0	**13742,91**	**13742,91**
Totale		**271623,5**	**3182,08**

La variante strutturale n.1 ha diminuito la quantità di aree per attività produttive del PRGC di mq. -10.560,83 a cui và detratta la diminuzione certificata dalla variante parziale 5 pertanto si ha una riduzione complessiva di mq -12.462,21

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

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

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

incrementi di aree per servizi ai sensi del 12 comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 s.m.i. in quanto esistenti all'atto della formazione del P.R.G.C.
La tabella che segue illustra puntualmente le aree per servizi distinguendo quelle introdotte ex-novo (oppure cancellate) da quelle che sono state inserite nel P.R.G.C per correggere un errore meramente materiale.

Variante strutturale n.1		**PRGC Vigente**		**differenza**		**Note**
Sigla Area	**mq**	**Sigla Area**	**mq**	**.+/-.**	**mq**	
S1	1573,65	-	-	+	1573,65	verde
S2	1448,00	-	-	+	1448,00	parcheggio
S4	496,00	-		+	496,00	Attr. comuni
S5	138,46	-		+	138,46	parcheggio
S6	410,42	-		+	410,42	parcheggio
S12	734,28			+	734,28	parcheggio
S14	111,13	-	-	+	111,13	Attr. comuni
S15	199,22	-		+	199,22	Attr. comuni
S18	165,53	-		+	165,53	Attr. comuni
S23	1291,50	-	-	+	1291,50	Verde gioco sport
S36.1	573,00			+	573,00	Verde gioco sport
S36.2	701,00			+	701,00	Verde gioco sport
S37	3426,00			+	3426,00	parcheggio
S38	3729,00			+	3729,00	Verde gioco sport
S39	15080,00			+	15080,00	Attr.comuni (cimitero)
S40	2731,00			+	2731,00	Verde gioco sport (fontanile Angiale)
S41	2248,00			+	2248,00	Verde gioco sport (fontanile via Santa Maria)
Totale nuove aree S	35056,19			+	35056,19	
S13a	4162,00	**S13a**	3852,95	+	309,05	Servizi scolastici
S19	2662,18	**S19**	1749,70	+	912,48	Attrz. comuni
S20	89,63	**S20**	137,44	-	-47,81	parcheggi
S33.3	0	**S33.3**	771,88	-	-771,88	Verde e parcheggi (depennata)
S34	568,37	**S34**	1348,37	-	-780,00	Verde gioco sport
Totale aree S modificate	7482,18		7860,34	-	234,38	
SR3b	1508,00		2921,12	-	1413,12	Verde gioco sport
SC9b	3568,20	**SC9b**	3622,78	-	54,58	Verde gioco sport , parcheggi
SC9c	2300,00	**SC9c**	2723,00	-	423,00	Attrezzature comuni
Sc11	539,00		407,11	+	131,89	Attrz. comuni
SZT	6183,00	**SZT**	26440,00	-	20257,00	Attrezzature comuni, servizi scolastici e parcheggi
totale	14098,2		36114,01	-	22015,81	
Totale generale 35056,19 – 234,38 – 22051,81 = + 12770,00						

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Riepilogo variazione aree per servizi distinte per categorie			
ZONA	**ST PRGC vigente**	**ST in variante**	**differenza**
S (compreso produttivo)	86910,24	121588,27	+34678,06
SC+SR	65860,40	64.101,63	-1758,77
SZT	26440,00	6183,00	-20257,00
	179210,64	191872,93	+12662,29

la tabella certifica un incremento complessivo di mq.12662,29 di aree per servizi.

ART 21. L.R. 56/77	standard	Var. 1 abitanti	Serv. min.		Variante1	Vigente (ab.6.161)	differenze
l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo)	5mq/ab	6031	30155,00		18806,72	31147,67	-12341,05
aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)	5mq/ab	6031	30155,00		51772,69	32227,50	+19545,19
aree per spazi pubblici a parco, gioco e lo sport;	12,50 mq/ab	6031	75387,50		75459,65	79699,63	-4240.00
Parcheggi pubblici	2,5 mq/ab	6031	15077,50		33630,59	23160,80	+10469,79
Totale	25mq/ab	6031	149350,00		179669,65	166235,60	+13434,05

N.B.:
- La verifica è effettuata esclusivamente facendo riferimento alle aree a servizio individuate in cartografia dal P.R.G.C. per le dotazioni residenziali, escludendo quindi quelli specificamente a servizio degli impianti produttivi.
- Inoltre non sono state conteggiate le aree per servizio previste in dismissione dalle convenzioni urbanistiche relative ai S.U.E. delle aree di nuovo impianto e quelle relative alle aree urbane di trasformazione che incrementeranno in modo sensibile la dotazione degli standard urbanistici del P.R.G.C. .

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

12.RELAZIONE GEOLOGICA-TECNICA

Il PRGC del comune di Vigone è adeguato al PAI, le modifiche introdotte dalla presente variante strutturale, con particolare riferimento a quelle che comportano un significativo incremento del carico antropico, non interessano aree con elevata pericolosità idrogeologica. Per maggiori dettagli e precisazioni si rimanda alla **Relazione geologica illustrativa** e ai relativi allegati redatti a cura del dott. Geol. Dario Fontan.

13.VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ ACUSTICA

Il Comune di Vigone, in ottemperanza ai disposti della L.R. 52/2000 e smi, ha adottato il progetto definitivo di zonizzazione acustica del territorio comunale. Per la verifica di compatibilità acustica delle scelte compiute nell'ambito della presente variante strutturale si rimanda alla relazione specialistica redatta a cura del dot. Antonio Brone.

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

14. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIAZIONE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

Elaborati urbanistici:

Elab - 1 - Relazione illustrativa;

Elab - 2 - Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle di Sintesi

Elab - 3 – Relazione di Verifica di Coerenza con il PPR;

Elab - 4 Contenimento del consumo di suolo Verifica articolo 31 N.T.A. del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) - Scala 1:10.000;

Elab - D2 – Progetto di P.R.G.C.: Intero Territorio Comunale – Scala 1:7.500;

Elab – D2.1 - Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale - Settore Nord / Ovest - Scala 1:5.000;

Elab – D2.2 - Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale - Settore Nord / Est – Scala 1:5.000;

Elab – D2.3 - Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale - Settore Sud / Est – Scala 1:5.000;

Elab – D2.4 - Progetto di P.R.G.C.: Territorio Comunale - Settore Sud / Ovest – Scala 1:5.000;

Elab - D3 – Sviluppo del P.R.G.C. Concentrico: destinazione d'uso – Scala 1:2.000;

Elab – D5 - Individuazione delle unità di intervento nell'ambito del centro storico scala 1: 1000;

Elab – D6 - Individuazione degli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 scala 1: 1000;

Elab – D7 - Interventi ammessi nella zona ZR scala 1:500;

Elab – E1 - Carta d'uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologia – concentrico – Scala 1:2.000

Elab – E2.1 - Carta d'uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologia –Territorio Comunale, Settore Nord /Ovest – Scala 1:5.000;

Elab – E2.2 - Carta d'uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologia –Territorio Comunale, Settore Nord /Est – Scala 1:5.000;

Elab – E2.3 - Carta d'uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologia –Territorio Comunale, Settore Sud /Est – Scala 1:5.000;

E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Elab – E2.4 - Carta d'uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologia –Territorio Comunale, Settore Sud /Ovest – Scala 1:5.000;

Elaborati di controdeduzione alle osservazioni pervenute dai cittadini al Progetto Preliminare:

All – 1 - Fascicolo della sintesi delle osservazioni pervenute dai cittadini al progetto preliminare e relative controdeduzioni;

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;

Elaborati geologici:

Elenco elaborati geologici

- **Relazione geologica illustrativa e relativi allegati** contenenti:
    a. Indagini geognostiche (raccolta delle indagini geognostiche e geofisiche, idrauliche, raccolta delle indagini geognostiche e geofisiche per la Microzonazione sismica 1° livello – MS1)
    b. Schede pozzi
    c. Schede SICOD
    d. Verifiche idrauliche e relative cartografie
- **Tavola 1 -** Microzonazione sismica 1° livello (MS1) Carta delle indagini - 1:10.000 – [A0]
- **Tavola 2 -** Microzonazione sismica 1° livello (MS1) Carta geologico – tecnica – 1:10.000 - [A0]
- **Tavola 3 -** Microzonazione sismica 1° livello (MS1) Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica –scala 1:10.000 – [A0
- **Tavola 4 -** Carta idrogeologica - 1:10.000 – [A0**]**
- **Tavola 5 -** Carta Geomorfologica e dei dissesti - 1:10.000 - [A0]
- **Tavola 6 -** Carta del reticolo idrografico minore e delle opere idrauliche censite - 1:10.000 - [A0]
- **Tavola 7 -** Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica- 1:10.000 - [A0]
- **Tavola 8 -** Carta con indicazione del cronoprogramma - 1:10.000 – [A0].
- **Tavola 9 –** Atlante localizzazione degli edifici interferenti con la classe IIIA1 – 1:500 [A3]
- **Schede di terza fase in fascicolo separato**

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.

Elaborati acustici:

- **Verifica di compatibilità acustica**

Osasco, Febbraio 2021

L'estensore della variante

arch. Guido GEUNA _____

Architetto Guido Geuna –10060 Osasco (TO) Via Chisone 13 – Tel. 0121541302 - 0121097293
E' vietata la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi del presente documento,senza la preventiva autorizzazione del progettista.