

**Determinazione del Dirigente del Servizio
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica**

Prot. n. 55/42961/2015

**OGGETTO: COMUNE DI VIGONE - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE
PARZIALE N. 5 AL P.R.G.C. – OSSERVAZIONI.**

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

visto il progetto preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C., adottato dal Comune di Vigone con deliberazione del C.C. n. 34 del 20/10/2015 (Prat. n. VP-029/2015), trasmesso alla Città Metropolitana in data 06/11/2015 (pervenuto il 09/11/2015), ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2);

preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Preliminare della Variante parziale al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 34 del 20/10/2015 di adozione della Variante;

rilevato che, nello specifico, il progetto preliminare della Variante parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone di:

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

A tal fine, nella variante, *“sono stati inseriti interventi strutturali ed infrastrutturali ritenuti necessari per aumentare l’operatività del P.R.G.C. nel settore dei servizi, della residenza e delle attività produttive”*. In particolare, la Variante propone le seguenti modifiche:

1. modifiche Area *“IR1”* – introduzione Sub-Aree di intervento;
2. riduzione dell’area normativa *“IN4”* con l’esclusione di una porzione di terreni che tornano in area agricola;
3. riconoscimento di Area Produttiva *“IE7”* per il distributore di Carburante esistente su S.P. 139; [**incompatibile con la *“Prescrizione che esige attuazione”* di cui all’art. 25 comma 1 delle N.d.A. del PTC2, ai sensi della quale *“restano ferme le prescrizioni del***

Capo I sul contenimento del consumo di suolo; la realizzazione di nuove aree produttive è ammessa esclusivamente all'interno degli Ambiti di I livello definiti al precedente art. 24, comma 5, lettera a)"];

4. assunzione di nuova cartografia catastale georeferenziata e correzione cartografica degli elaborati di Piano con l'introduzione delle fasce di rispetto stradali sulla viabilità provinciale;
5. ampliamento dell'Area per attrezzature di servizio indicata con la sigla "SC9c";
6. modifica aree per Servizi pubblici del capoluogo: recepimento di aree per Servizi esistenti, ma non indicate nel Piano Regolatore e contestuale cancellazione di aree per Servizi per le quali non sussiste più un'effettiva pubblica utilità;
7. modifiche all'Area Normativa "ZT8";
8. adeguamento alle normative vigenti in campo Commerciale e di somministrazione di bevande e alimenti;
9. modifiche normative all'Area normativa "ZT2";
10. individuazione sulla cartografia di Piano degli usi civici;
11. modifiche normative all'Area normativa "ZT9";
12. area "ZT" correzione perimetrazione tipologie di intervento (tavola "D7") su edificio ubicato in via Cassotti Gassino;
13. revisione normativa Aree "IE25.1", "IE25.2";
14. revisione delle Norme di Attuazione e delle Tabelle d'area; le Norme tecniche di attuazione sono state integralmente rilette apportando numerose correzioni . Inoltre sono stati aggiornati i riferimenti legislativi e modificati alcuni specifici articoli come di seguito descritto:
 - Art. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C. ED ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C. Sono stati introdotti i commi 6, 7, 8, 9, 10 relativamente alle problematiche inerenti la modifica della base cartografica.
 - Art. 7 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE. È stato modificato il comma 2 che tratta le situazioni catastali in rapporto alle previsioni della Variante;
 - Art. 10 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITÙ PUBBLICA E PRIVATA. E' stato integrato con un nuovo comma 12 che norma le piste ciclabili;
 - Art. 13 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI. E' stato modificato il comma 6 per inserire il divieto all'insediamento di attività produttive classificate "a rischio rilevante" ai sensi del D.lgs n.334/99 s.m.i.;
 - Art. 18 - STANDARDS URBANISTICI - AREE PER SERVIZI. Sono stati introdotti dei nuovi commi 17-20 che normano la perequazione edilizia;
 - Art. 36.3 - DISPOSIZIONI GENERALI. E' stato modificato il comma 1 punto f relativamente a deroghe di altezza nel centro storico;
 - Art. 38 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E/O A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (E). Sono stati modificati il comma 7 in merito alla possibilità di utilizzare i diritti edificatori di aree per Servizi pubblici in cambio della loro cessione al comune; il comma 8 per consentire le modifiche di destinazione d'uso di edifici ad uso diverso dal

residenziale, nelle aree contrassegnate con la lettera “E”, inoltre detta norme per le attività che permangono nelle zone “E” escludendo quelle a rischio rilevante; il comma 10 che specifica che gli strumenti urbanistici esecutivi restano in vigore anche con convenzione edilizia scaduta per limiti temporali;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITOLO X - CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME

APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 OTTOBRE 1999 N. 563-13414." COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA Tutto il titolo X è stato rivisto, riformulato e aggiornando. Sono state anche introdotte specifiche norme per gli esercizi di somministrazione di bevande ed alimenti;

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

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

- la scheda relativa alle zone "RA7" e "RA8" è stata modificata ammettendo attività di commercio al dettaglio;
- la scheda relativa alla zona "IE2" è stata modificata per recepire un progetto in deroga ai sensi della Legge 106/2011 e della circolare regionale n. 7/UOL del 2012 per intervento di riqualificazione urbana;
- le schede relative alle zone "IE 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 17, 18, 20, 25.2" sono state modificate ammettendo attività di commercio al dettaglio;
- la scheda relativa all'area "IR1" è stata modificata ammettendo la divisione in sub-aree. La capacità edificatoria relativa alle Su-Aree "sub_b" e "sub_f" (ex area per servizi "S21.1"), potrà essere utilizzata nelle aree urbanistiche "IR1", "IN4", "IN4", "IE21", "IE22" assumendo le destinazioni d'uso proprie di zona. Nel caso di trasferimento della capacità edificatoria l'area che l'ha prodotta dovrà essere dismessa al demanio comunale;
- la scheda relativa all'area "IN4" è stata modificata prevedendo un SUE esteso all'intera area che dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di accesso e della relativa area di svolta ove indicato nella tavola "D3" del PRGC. Il confine nord della nuova strada dovrà essere posizionato sulla linea di separazione tra le due aree normative. Le aree per servizi dovranno essere collocate lungo detta strada;
- la scheda relativa all'area "IN6" è stata modificata ammettendo attività di commercio al dettaglio;

dato atto che:

- ai sensi del 7° comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. n. 3/2013, la deliberazione di adozione della Variante contiene *"la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale"* e contiene *"il prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga"*, così come previsto dal citato settimo comma dell'articolo 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- l'Organo Tecnico Comunale per la Valutazione Ambientale istituito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 28/01/2014 ha espresso, con Determinazione n. 15 del 18/02/2015, parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS

(Valutazione Ambientale Strategica), previa consultazione dei Soggetti con Competenze Ambientali che hanno espresso le loro osservazioni;

visto il parere del Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali della Provincia di Torino prot. n. 117148/lb6 del 15/07/2014;

dato atto che la Città Metropolitana di Torino:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 3/2013, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica dei comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

vista la Legge 7 aprile 2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni dei Comuni", così come modificata dalla Legge 11 agosto 2014, n. 114, di conversione del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90;

visto l'art. 1 comma 50 Legge 7 aprile 2014 n. 56, in forza del quale alle Città Metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di comuni di cui al testo unico, nonché le norme di cui all'art. 4 Legge 5 giugno 2003, n. 131;

visto lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato ai sensi del comma 9, articolo 1, Legge 56/2014, in data 14 aprile 2015, ed entrato in vigore il 1 giugno 2015;

atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 45 dello Statuto Metropolitano;

visto l'art. 48 dello Statuto Metropolitano;

visto il Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 536 – 39143/2015 del 15/12/2015;

D E T E R M I N A

- 1. di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Vigone con deliberazione C.C. n. 34 del 20/10/2015, le seguenti osservazioni:

richiamando le motivazioni di contrasto col PTC2 espresse con Decreto del Sindaco Metropolitano, con riferimento agli elementi di incompatibilità, si rileva che:

- a) la previsione di trasformazione di un'area agricola non contigua al centro abitato, ove è ubicato un impianto di distribuzione carburanti, in area Produttiva "IE7" (impianti esistenti e confermati), per una superficie pari a mq 14.800, contrasta con la "Prescrizione che esige attuazione" di cui all'art. 25 comma 1 delle N.d.A. del PTC2, ai sensi della quale "restano ferme le prescrizioni del Capo I sul contenimento del consumo di suolo; la realizzazione di nuove aree produttive è ammessa esclusivamente all'interno degli Ambiti di I livello ...". Per il territorio comunale di Vigone non sono stati riconosciuti "ambiti produttivi" dal PTC2. La citata "prescrizione" deriva dall'applicazione dei principi ispiratori del PTC2 relativi al *contenimento del consumo di suolo* e per tale motivo, l'identificazione di nuove aree produttive, scollegate dal contesto abitato, contrasta con la politica di concentrazione dell'offerta che il PTC2 persegue. Il "riconoscimento" ad "area produttiva" di un impianto per la distribuzione di carburanti, genera, peraltro, un processo urbanistico difficilmente reversibile e la normativa regionale di settore prevede una specifica procedura da seguirsi in caso di smantellamento o rimozione dell'impianto (così come richiamato anche nelle Norme di Piano vigenti, art. 83.12). Inoltre, si esprimono perplessità in merito al riferimento "PEC vigente" citato nella scheda d'area del nuovo ambito "IE7" e si suggerisce di chiarire tale aspetto. Si evidenzia, altresì che la variazione proposta non è corredata da una motivazione a supporto sufficientemente approfondita. Si specifica che ogni eventuale riconoscimento di quest'ambito (con modalità diverse da quelle proposte) dovrà riportare i riferimenti dell'Atto autorizzativo, i suoi limiti temporali e di destinazione d'uso;

Oltre alle criticità sopra evidenziate, preme comunque evidenziare che il comma 6 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., cita che "le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati"

inoltre, si rilevano i seguenti ed ulteriori elementi di criticità:

- b) la Variante propone una considerevole revisione del corpo normativo di Piano e alcune delle modifiche proposte comportano delle nuove statuizioni normative che coinvolgono "tutto il territorio comunale". Tali (e tante) modifiche proposte, parrebbero rispondere ad una Variante Strutturale, piuttosto che ad una Variante parziale. Inoltre, la Variante prevede la modifica di un riguardevole numero di aree a Servizi, dichiarando una riduzione complessiva di mq. 689.55, ma apportando, di fatto, una variazione pari a +7.099.09 mq, come riportato nella Tabella riepilogativa posta al termine delle N.d.A.. L'incremento indicato in Tabella supera il limite consentito per le Varianti parziali. Inoltre, considerando che alcune aree a Servizi dispongono di potenzialità edificatoria, qualora sia dimostrato che le Norme di Piano consentano l'accantonamento della C.I.R. in caso di eliminazione del Servizio, occorrerà verificare se l'ampliamento di eventuali aree dotate di capacità insediativa, ad esempio la "SC7", non generi incremento della C.I.R., ricordando i limiti delle varianti parziali.

Occorre chiarire quindi con molta attenzione anche tale aspetto, riportando il prospetto relativo alla contabilizzazione degli abitanti generata dalle aree a Servizi, aggiornato con le modifiche della presente Variante, accertando la presenza della Norma sull'accantonamento.

Si segnala, altresì, che la Variante propone la modifica dell'articolo 36.1 delle N.d.A. relativo ai "Tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio della zona centro storico ZR".

Ciò premesso, si invita l'Amministrazione Comunale a verificare con attenzione il rispetto delle condizioni di parzialità della Variante, così come indicate dall'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed in particolare il rispetto dei seguenti punti:

- *comma 3: Sono varianti generali al PRG, da formare e approvare con la procedura di cui all'articolo 15 e per le quali deve essere effettuata la VAS, quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti: a) interessano l'intero territorio comunale; b) modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG.*

- *comma 5: sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:*

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente...

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti..

- *...Comma 6: ...le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati";*

Vista inoltre la complessità e la quantità di modifiche apportate, specialmente alle N.d.A., si demanda all'Amministrazione la verifica puntuale che le stesse rispondano alle norme statali e locali vigenti in materia.

Si ricorda che, ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. "se ...la città metropolitana ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP ... o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse ... dalla città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della provincia o della città metropolitana";

- c) si è rilevata una discordanza di informazioni tra la C.I.R. indicata nella D.C.C. di adozione della Variante e nella Relazione (6.183 ab.) ed il valore utilizzato (6.161 ab.) per la verifica degli standard urbanistici (ultima pagina delle N.d.A.). Una volta appurato il valore corretto, si suggerisce di verificare che lo stesso verifichi lo standard minimo per ogni singolo Servizio pubblico, soprattutto per quanto attiene i Servizi Scolastici;
- d) in merito alla modifica n. 9 di recepimento di una L.106/2011 per riqualificazione urbana, non è chiaro quali parametri siano oggetto di modifica, che vengono genericamente indicati come *“le nuove quantità edificatorie, le destinazione d’uso, le altezze, le distanze e quant’altro ammesse in deroga”*. Si suggerisce di chiarire tali aspetti. Inoltre, il provvedimento di approvazione della Variante, dovrà contenere l’indicazione degli eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga (ex legge 106/2011) sull’area *“ZT2”* e al loro effetto sui dati riferiti alla capacità insediativa residenziale o non residenziale del P.R.G.C. vigente;
- e) relativamente all’inserimento, nelle Norme Tecniche di Piano, del divieto di insediamento per *“attività produttive a rischio di incidente rilevante ai sensi del Dlgs 334/99”*, si esprimono le seguenti perplessità e considerazioni:
- l’inserimento di tale norma non costituisce adeguamento del P.R.G.C. alla *“Variante Seveso”* al PTC2, che si renderà invece obbligatorio in occasione della prima Variante generale/strutturale che intraprenderà il Comune;
 - nel demandare all’Amministrazione ogni considerazione, anche giuridica, in merito all’opportunità di tale inserimento e delle conseguenze che può generare, si ricorda che l’adeguamento dello Strumento Urbanistico Comunale alla *“Variante Seveso”* permetterà di analizzare puntualmente il territorio, concedendo o vietando l’insediamento di questa particolare categoria di aziende produttive a seconda della vulnerabilità territoriale ed ambientale del territorio;
 - a titolo collaborativo, si informa che il Dlgs 334/1999 è stato abrogato e che dal 29/07/2015 è in vigore il nuovo Dlgs n. 105/2015;
 - qualora la modifica sia estesa a tutto il territorio comunale, si rimanda al precedente punto b);
- f) si ricorda che le modifiche che interessano la Viabilità della Città Metropolitana (in particolare nn. 1 e 2), dovranno essere condivise con il Servizio Programmazione Viabilità del citato Ente. Si suggerisce, inoltre, di specificare che le variazioni proposte non contemplano nuovi accessi su strade di competenza della Città Metropolitana (in particolare per la modifica n. 13);
- g) si suggerisce di rivedere l’indicazione grafica delle fasce di rispetto stradali, riportata sulla cartografia di Piano, accertandone la corretta ampiezza ai sensi del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada e del D.Lgs 30/04/1992 n. 285 Nuovo codice della strada, soprattutto per quanto riguarda le aree esterne alla perimetrazione del centro abitato. In particolare, si consiglia di verificare la corretta rappresentazione in corrispondenza della modifica n. 3, ferme restando le considerazioni già espresse per quest’area;

- h) in merito alla variazione n. 10 *“individuazione sulla cartografia di Piano degli usi civici”*, estesa a *“tutto il territorio comunale”*, si rimanda al precedente punto b). Si rileva, inoltre, che l’articolo di Norma introdotto (n. 50 bis) non riporta l’iter autorizzativo ed i riferimenti normativi di tutela e si segnala la difficoltà all’individuazione cartografica degli ambiti tutelati sulle Tavole di Piano;
- i) in merito all’introduzione, nell’Art. 55, di nuove disposizioni in merito alle *“fasce di contesto ai corpi idrici”*, non è chiaro se tali fasce siano già presenti o meno nella cartografia di Piano; inoltre, si ribadiscono le perplessità già espresse nel precedente punto b);
- j) in merito alle modifiche effettuate agli artt. 50 bis, 60, 73 bis, si rimanda alle considerazioni del precedente punto b). In particolare, relativamente all’introduzione nelle N.d.A. dell’articolo n. 73 bis sui sottotetti, si ricorda che le modifiche proposte dovranno essere conformi al Regolamento Edilizio ed alle norme igienico sanitarie per i locali di civile abitazione. Occorre, comunque, distinguere le nuove realizzazioni dai recuperi, facendo riferimento, per questi ultimi, alla L.R. n. 21/98 e s.m.i. per quanto attiene le caratteristiche geometriche ed i limiti temporali di applicabilità. Si rimanda, inoltre, alla D.C.R. 28 luglio 2015, n. 79-27040 *“Modifiche alla deliberazione del Consiglio regionale n. 548-9691 del 29 luglio 1999 di approvazione del regolamento edilizio tipo”*, che apporta importanti e significative variazioni ai requisiti dei sottotetti, da recepirsi nei Regolamenti edilizi locali;
- k) per quanto attiene le modifiche normative alle aree agricole ed all’art. 47, si suggerisce di verificare la conformità con i disposti dell’art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- l) si suggerisce di rappresentare per intero le perimetrazioni effettuate relativamente al Commercio, considerando che la Tavola grafica allegata (*“D8”*) ne riporta solo una parte;
- m) aree a Servizi:
- si suggerisce di verificare che tutte le tabelle dei Servizi allegate, sia nelle Norme che nella Relazione riportino valori univoci, chiarendo altresì il significato dell’area *“SZT”* che passa da 26.440 mq a 0. Si ricorda che ogni modifica alle superfici adibite a Servizi pubblici di cui agli art. 21 e 22 dovrà trovare giustificazione entro l’oscillazione massima e minima prevista dal comma 5 p.ti c) e d) art. 17 L.R. n. 56/77;
 - come già asserito al punto b) riguardo alla capacità insediativa generata dalle aree a Servizi, si suggerisce di definire con chiarezza quanto asserito per le aree *“S14”* e *“S15”*, ovvero: *“la capacità edificatoria ...pari ad un indice territoriale di 0.10 mq/mq sarà altrimenti destinata nell’ambito della successiva variante urbanistica”*. Occorre, pertanto, chiarire quantità e modalità dell’eventuale trasferimento, accertando se le Norme di Piano prevedano già la possibilità di accantonamento;
 - per quanto attiene l’area a Servizi *“S21.1”*, oggetto di eliminazione da parte della presente Variante, si suggerisce di quantificare chiaramente la capacità edificatoria

- di decollo del sub ambito “f”, specificando se anche per altri ambiti si prevede questo tipo di attuazione (ambito “b”) e il futuro utilizzo;
- non è chiara la modifica relativa alle aree a Servizi “S13a” e “S13c”, che si suggerisce di specificare maggiormente;
 - n) si rammenta che, ai sensi dell’art. 17 comma 6 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., la Variante deve contenere *“una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante”*;
 - o) a titolo di apporto collaborativo, si ricorda che a corredo della Variante debbono essere adottati tutti gli elaborati tecnici in rapporto ai contenuti proposti e, tra questi, la previsione di nuove aree insediative o di nuove opere pubbliche di particolare importanza comporta sempre la necessità di produrre su tali aree apposita relazione geologico-tecnica, ai sensi dell’art. 14, comma 2 lett. b) della L.R. 56/77;
 - p) in ultimo, si precisa che, qualora la Variante fosse riproposta in altra tipologia, ci si riserva di formulare ulteriori approfondimenti alle modifiche proposte;

2.di dare atto che, con specifico Decreto del Sindaco della Città’ Metropolitana di Torino, viene dichiarata l’incompatibilità della Variante in oggetto con il “PTC2”, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

3.di trasmettere al Comune di Vigone la presente determinazione per i successivi provvedimenti di sua competenza.

Torino, 18/12/2015

Per il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale
Generale e Copianificazione Urbanistica

Il Vice Direttore dell’Area Territorio, Trasporti e
Protezione Civile
(Ing. Giannicola Marengo)

(F.to in originale)