

COMUNE DI ALPIGNANO

PRG

VARIANTE GENERALE
Progetto Definitivo-Controdeduzioni

LETTURA FACILITATA DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE

NOVEMBRE 2018

PROGETTO PRELIMINARE	Adozione D.C.C. n. 27, 19/06/2014 ai sensi dell'art. 89 della LR 3/2013 e dell'art. 15 della LR 56/77 e s.m.i. pubblicato da 14 luglio al 22 agosto 2014 trasmesso alla Provincia di Torino in data 31/07/2014 la quale si è espressa con DGR 887-47734/2014 del 22/12/2014
PROGETTO DEFINITIVO	D.C.C. n. 69 del 10/12/2015 Integrazioni D.C.C. n. 9 del 29/04/2016 Pratica considerata procedibile ai fini istruttori in data 09/05/2016
PARERE	COMMISSIONE TECNICA URBANISTICA REGIONALE seduta del 04/10/2017 n. 1/2017
OSSERVAZIONI	REGIONE PIEMONTE PROT. nr. 23934/A16.00 del 13/10/2017 PRATICA nr. B50547 in conformità ai disposti di cui all'art. 15. 13 comma della LR 56/77 e s.m.i. Albo Pretorio dal 05/03/2017 al 03/08/2017, comprese le ulteriori indicazioni procedurali che rinviano ai disposti di cui all'15, c. 5 della relazione integrativa.
ADOZIONE	D.C.C.
PUBBLICAZIONE	dal al
TRASMISSIONE	REGIONE PIEMONTE D.C.C.
PARERE	REGIONE PIEMONTE
ADOZIONE	D.C.C.
PUBBLICAZIONE	B.U.R.
PROGETTISTI	Arch. Fabio MINUCCI arch. Maria Teresa ROLI Geol. Paolo QUAGLIOLO Geol. Marco BALESTRO Dott.ssa For. Roberta BENETTI Ecoplan Srl - arch. Pier Augusto DONNA BIANCO Tecnico in acustica ambientale DGR Piemonte n. 42-16516 del 10/02/1997
ANALISI GEOLOGICO-TECNICA	
ANALISI AGRONOMOICO-FORESTALE	
ANALISI ACUSTICA	
REDAZIONE CONTRODEDUZIONI A CURA DI:	 <p>ARCHITETTURA URBANISTICA arch. Maria SORBO Torre Rivella - Corso Regio Parco, 2 10153 Torino tel. 011.0204650 studiom.sorbo@gmail.com m.sorbo@architettitorinopec.it</p> <p>Hanno collaborato arch. Lucio DE BENEDICTIS arch. Berto Massimo BERTO</p> 

Il Sindaco
Andrea OLIVA

L'Assessore all'Urbanistica
arch. Tamara DEL BEL BELLUZ

Il Responsabile del Procedimento
arch. Franco TITONEL

Il Segretario Comunale
dott. Ilaria GAVAINI

CHIAVE DI LETTURA DEL DOCUMENTO COMPARATO

Testo Osservazioni REGIONE Piemonte

x.x - riferimento al testo "Minucci - Roli"

x.x - Riferimento all'osservazione

Modifiche Apportate dallo studio Sorbo e indicazioni di lettura

- per le modifiche al documento di VAS fare riferimento al **"Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni Organo Tecnico Regionale"**
- per le modifiche della documentazione Idro-geologica fare riferimento gli allegati prodotti dal professionista incaricato

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI REGIONE - VARIANTE GENERALE PRG ALPIGNANO



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Settore Copianificazione urbanistica area nord-ovest
copianificazioneurbanistica.aneanordovest@regione.piemonte.it

Data

Protocollo (*) /A1606A

Classificazione 11.60.10 – PRGC – B50547
(*) riportato nei metadati DOQUI

prot. gen. n. del 13443 del 9.5.2016
prot. gen. n. 40933 del 15.12.2015

RELAZIONE

OGGETTO: Comune di **ALPIGNANO**
Provincia di **Torino**
Variante Generale al P.R.G.C.
D.C.C. n. 69 del 10 dicembre 2015
D.C.C. n. 9 del 29 aprile 2016
Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i..
Pratica n. **B50547**

1 PREMESSA

Elementi procedurali

Il Comune di Alpignano conta circa 17.200 abitanti.

E' dotato di PRGC approvato con DGR n. 45-21263 del 29 luglio 1997 e successivamente modificato con la Variante Strutturale approvata con DGR n. 13-11562 del 26 gennaio 2004 per le aree per Attività Produttive.

Il Progetto preliminare è stato adottato ai sensi dell'art. 89 della L.R. 3/2013 e dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. con deliberazione del C.C. n. 27 del 19/06/2014, è stato trasmesso alla Provincia di Torino in data 31 luglio 2014, la quale si è espressa con Delibera di Giunta 887-47734/2014 del 22 dicembre 2014.

Il Progetto preliminare è stato adottato con DCC n. 27 del 19 giugno 2014, pubblicato dal 14 luglio 2014 fino al 22 agosto 2014 ricevendo 179 osservazioni, di cui 7 fuori termine cioè oltre al 30 settembre 2014.

A tali osservazioni è stata data risposta con la DCC n. 69 del 10 dicembre 2015 di adozione del Progetto definitivo, successivamente integrato con DCC n. 9 del 29 aprile 2016. La pratica è stata considerata procedibile ai fini istruttori in data 9.5.2016.

C.so Bolzano, 44
10121 Torino
Tel. 011.4321574
Fax 011.4322373





Principali elementi territoriali

Il **territorio** è pianeggiante e in parte collinare, con la maggior parte dei suoli in classe seconda di Capacità d'Uso. E' attraversato dalla Dora Riparia e dalla Balera di San Gillio. Il Centro Storico, caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici a corte, si presenta di tipo C, di media rilevanza regionale.

Tutto il territorio è fortemente segnato dalla presenza della **Dora Riparia** che, scorrendo profondamente incassata, lo suddivide in due parti distinte a nord e a sud. Lo sviluppo dell'edificato e delle viabilità è segnato dai nodi viari costituiti dai due ponti (quello più antico del 1700 e l'altro attuale) sulla Dora e dallo sfrangiamento delle sponde del torrente che presentano orti urbani e aree di abbandono. Il percorso del torrente rappresenta un polmone verde per l'intero abitato, e in questo senso viene proposto il recupero di Villa Govean del Parco Bellagarda, mediante il recupero delle pertinenze edilizia, delle aree verdi e dei percorsi. L'areale morfologico della Dora coincide con il corridoio ecologico delimitato dalla Città Metropolitana di Torino.

2 SINTESI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

Il presente nuovo PRGC è fondato sull'obiettivo dichiarato del risparmio di territorio, che risulta l'elemento caratterizzante della progettazione. A tale fine sono state messe in atto alcune scelte di base, riportate in estrema sintesi nel seguito:

- grande attenzione ed approfondimento delle possibilità di trasformazione migliorativa per il recupero delle aree storiche centrali;
- limitatissime possibilità di intervento per le aree residenziali a densità edificatoria esaurita attorno al centro storico
- identificazione degli ambiti a bassa densità e relative possibilità di intervento miranti ad accrescerne la densità, per il resto del centro abitato e per alcune aree industriali
- pochissime aree di espansione-completamento;
- approfondimento delle caratteristiche delle zone agricole
- Tutele paesaggistiche

A supporto delle scelte sopra indicate, le Norme di attuazione hanno fatto propria la distinzione derivante dal PTC2 tra le aree libere, dense e di transizione, inserendo in queste ultime i soli ambiti a bassa densità e le poche aree di espansione-completamento, per le quali è prevista e normata la trasformazione.

Le N. di A. sono inoltre corredate di Schede tecniche differenziate per l'intero territorio e per il Centro storico.

2.1 PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale regionale

Il presente Piano regolatore tiene conto del PTR (approvato nel 2011) e lo inserisce tra gli strumenti di ordine superiore alle cui norme è necessario ottemperare. Oltre a quanto evidenziato nella Relazione illustrativa si ricorda l'importanza, anche alla luce della norma inserita nella LR 56/77 che recita "... al fine di giungere all'obiettivo di consumo [di suolo] zero ...", di quanto richiesto dalla Direttiva dell'articolo 31 Contenimento del consumo di suolo, ai commi 9 e 10, in cui si definiscono le indicazioni di base per la pianificazione locale ai fini del contenimento del consumo di suolo.



Piano Paesaggistico Regionale

A seguito delle significative modificazioni intervenute dopo la prima adozione del 2009, il Piano Paesaggistico Regionale è stato riadottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Dalla data di nuova adozione del PPR, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, in quanto le prescrizioni sopra citate sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.

I nuovi elaborati del PPR, disponibili in formato PDF, sono consultabili anche attraverso un servizio WebGis. I dati delle Tavole sono inoltre scaricabili in formato shapefile dal Geoportale del Piemonte, sezione Catalogo.

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, PTC2

Il Progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Alpignano, adottato con deliberazione del C.C. n. 27 del 19/06/2014, è stato sottoposto agli uffici della Provincia di Torino che hanno rilevato alcuni elementi di **incompatibilità** con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2", con DGP n. 887-47734/2014 del 22 dicembre 2014. A tale proposito si rimanda al punto 3... Della presente relazione.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 16 del PTC (delimitazione delle aree dense, libere e di transizione) si dà atto del positivo svolgimento della Conferenza dei Servizi in data 12 giugno 2012.

Adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico

La presente Variante Generale al P.R.G.C. propone l'adeguamento del P.R.G.C. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI); a tale proposito si ricorda che la Direzione Regionale Programmazione Strategiche, Politiche territoriali ed Edilizia con nota prot. n. 7689/DB0823 del 15/03/2013 dichiarava conclusa la procedura di valutazione del dissesto e pericolosità, segnalando l'esigenza di alcuni adempimenti e richiamando il parere sismico ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 del Settore Regionale Territorio Rischio Geologico - Area di Torino, espresso con nota prot. n. 9189 DB14/20 del 05/02/2013.

Il Comune è classificato sismico in zona 3, in base all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28/04/2006 e la D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 e D.G.R. n. 7-3340 del 03/02/2012.

Al fine di completare l'iter istruttorio per l'adeguamento del PRGC al PAI, è stato richiesto parere di competenza al Settore Regionale Opere Pubbliche in data 24 ottobre 2016, prot. n. 45167, pervenuto in data 23 giugno 2017 con prot. n. 15035 che si allega alla presente relazione.

2.2 AZZONAMENTO - AREE RESIDENZIALI

Centro Storico

Il Centro Storico, sviluppatosi attorno al corso della Dora che lo attraversa da est a ovest, si presenta come un insieme di edifici di origine rurale, articolati attorno ai cortili. Tale struttura, benché presenti un livello di manutenzione poco elevato, ha comunque un significativo valore di testimonianza storica in relazione al preminente uso agricolo del territorio comunale. La forma degli isolati rende difficile la funzionalità della rete stradale.



Il presente Piano, sulla base di una puntuale analisi del territorio e con la messa a punto di specifiche Schede edilizie, persegue l'obiettivo di tutelare e valorizzare l'area storica del Comune mediante il riordino dei singoli cortili, individuando gli edifici da conservare e recuperare a fini abitativi in quanto coerenti con il tessuto storico, nonché i fabbricati da demolire in quanto non coerenti. Per questi ultimi, vengono anche individuati i casi specifici in cui è consentito l'utilizzo della cubatura demolita in aree esterne al Centro Storico stesso. La normativa così definita mira a consentire, per quanto possibile, di intervenire con il semplice permesso di costruire senza perdere il coordinamento con il tessuto esistente.

L'analisi dettagliata del Centro Storico è stata inoltre estesa alle zone limitrofe al Centro, così da ampliare la tutela, andando ad interessare parte di via Pianezza, via Albarello, via Murialdo, via Cruto.

Aree dense Bd (da Bd01 a Bd08): ambiti ad edificazione esaurita in cui, qualora sia dimostrata la non completa utilizzazione dei lotti, si consente l'ampliamento sino al completo utilizzo delle possibilità edificatorie. Corrispondono alle zone di tipo B del DM 1444/68.

Aree di transizione Bt (da Bt01 a Bt13): zone che presentano aree disponibili per la nuova edificazione. Viene definita una volumetria massima consentita sull'ambito e si consente un incremento dell'indice fondiario del 40% circa rispetto all'esistente. Corrispondono alle zone di tipo B del DM 1444/68.

Aree di completamento: Ct01 e Ct02, sono due ambiti non edificati collocati entro le aree di transizione Bt02 e Bt04. Indice di cubatura uguale a quello delle zone circostanti = 1,70 mc/mq, incrementabile fino a 2 mc/mq se – previa convenzione – si prevede il 15% di edilizia sociale. Viene comunque fissata una cubatura massima. Corrispondono alle zone di tipo C del DM 1444/68

Aree di trasformazione parziale Crst

Le **aree Crst** (Crst01, 02 e 03) sono Aree di trasformazione parziale da Servizi pubblici non realizzati in aree parte a residenziale e parte a servizi. Corrispondono alle zone (vigenti e non realizzate) Crs26, Crs28 e Crs6. Le aree a servizi dovranno essere dismesse gratuitamente all'attuazione del PEC.

Edifici pubblici in dismissione

- Ex scuola Riberi e ex Casa di riposo San Martino.

Si tratta di complessi tutelati (presenti nel catasto Guarini) che, adeguatamente restaurati e riorganizzati, ospiteranno residenze sociali.

Parallelamente è previsto l'abbattimento dell'edificio di via Matteotti 4 – 6, utilizzato come residenza sociale e risalente agli anni 50. la demolizione consente la valorizzazione dell'ex Opificio Cruto. In tale edificio oggi risultano residenti 28 persone.

Le previsioni abitative per l'ex scuola Riberi e per l'ex Casa di Riposo San Martino sono rispettivamente pari a 46 e 40 abitanti, ovvero 86 abitanti, ai quali bisogna sottrarre i 28 abitanti residenti in via Matteotti 4 – 6 . I nuovi abitanti per questi ambiti sono quindi pari a 58 nuovi abitanti.

- Ex scuola Turati

All'esterno del centro storico è prevista la dismissione e demolizione dell'ex scuola Filippo Turati. Attribuendo a tale area (Brp6) un indice pari a mc/mq 2,50 la cubatura edificabile è



pari a mc 8.295. Tale valore suddiviso per un indice pari a 90mc/ab consente di prevedere 92 abitanti.

- Ex scuola Gramsci

La demolizione dell'ex Scuola Gramsci, libera una SF 10.350. Attribuendo un indice fondiario pari a 3 mc/mq, la cubatura edificabile è di 31.050 mc., con 345 ab (di cui il 30% ed sociale).

Dati quantitativi ambito residenziale e calcolo della CIR

Il Piano Regolatore vigente, approvato nel 1994, prevedeva, a fronte di una popolazione residente pari a 16.457 abitanti, una popolazione teorica di 20.332, con un incremento pari a 3.875 abitanti (indice abitativo medio pari a 118,8 mc/ab).

Al 2012 gli abitanti erano pari a 17.200 circa con un incremento abitativo molto inferiore a quello previsto.

Dalla Relazione illustrativa emerge che l'attuazione delle previsioni del Piano, considerando complessivamente i recuperi realizzati nel centro storico e tutto il territorio comunale, non è andata oltre al 50% circa delle previsioni.

I principali dati quantitativi forniti per la presente variante risultano essere i seguenti:

Tipo di area In progetto	SF/ST	Indice	Cubatura o superficie realizzabile	Abitanti
Capacità insediativa aggiuntiva aree di transizione	---	---	---	300
Completamento Ct01 e Ct02	ST 29.120 mq	1,7 – 2 mc/mq	23.800 – 23.000 mc	551 - 647
Edifici pubblici da alienare	Recupero edificio esistente	---	1.376,19 mq	40
1) ex Scuola Riberi				
2) ex Casa di Riposo San Martino	Recupero edificio esistente	--- mq	46
3) edificio via Matteotti 4 - 6	Demolizione senza ricostruzione	---	---	- 28
4) ex Scuola Filippo Turati	SF 3.318 mq	2,50 mc/mq	8.295 mc	92
5) ex Scuola Gramsci	SF 10.350 mq	3 mc/mq	31.050 mc.	345 ab (di cui il 30% ed sociale)
Aree Crst (Crst01, Crst02, Crst03)	ST 45.020 SF13.506		14.290 mc	191
TOTALE	---	---	---	1.633

Considerato che gli abitanti residenti attuali sono pari a circa 17.000, la previsione aggiuntiva di 1.633 porta il totale degli abitanti a 18.633.

Tale risultato indica un incremento del 9% circa rispetto agli abitanti residenti ed una significativa riduzione di quanto previsto dal PRGC vigente (20.332 abitanti)



2.3 AZZONAMENTO - AREE PRODUTTIVE

Per quanto riguarda l'ambito produttivo, si evidenzia che dall'approvazione del PRGC del 1996 il totale delle realizzazioni fino ad oggi è pari a mq 250.000 circa di Superficie Coperta, corrispondente ad un consumo di territorio – calcolato sulla base delle Superfici Fondiarie occupate – di circa 840.000 mq.

A fronte della previsione dello stesso PRGC pari a mq di ST 758.601, la superficie occupata risulta più estesa e con una densità particolarmente bassa. Si evidenzia quindi una buona presenza e vitalità del settore produttivo (anche se presumibilmente riferibile agli anni precedenti la crisi economica tuttora in corso).

La scelta progettuale del PRG è stata di perseguire la riorganizzazione/riqualificazione delle aree esistenti rimettendo in gioco le parti produttive del territorio meno dense. Sono state inoltre aggiunte due aree Ptc11 e Ptc12. Le aree produttive sono suddivise tra Urbanizzato Denso (da Pd02 a Pd09), di Transizione esistenti (Pt01 a Pt09) e di Transizione in progetto, secondo la tabella seguente:

Aree esistenti	Superficie fondiaria mq	Superficie coperta mq	Superfici fondiarie aggiunte con il nuovo PRGC	Rapporto SC/SF
Urbanizzato denso da Pd02 a Pd09	495.246	211.785		42,76
Transizione esistenti	344.430	39.012		11,32
TOTALE aree produttive	839.676	250.797		

2.4 AZZONAMENTO - AREE COMMERCIALI

Sono previste diverse aree a destinazione commerciale, che sembrano confermare le superfici fondiarie già esistenti. Per l'area Pct12 è previsto un incremento della Superficie Coperta

Aree esistenti	Superficie fondiaria mq	Superficie coperta mq	Superfici fondiarie aggiunte con il nuovo PRGC	Rapporto SC/SF
Pct11 Strutture florovivaiste	24.433	3.032	14.132 mq	12,41
Pct12 Addensamento urbano forte	55.952	11.100 (in progetto: 16.785)		19,84
Pct13 – ASF Movicentro	6.611 (ST)	1.976		
TOTALE	86.996	16.108 (in progetto 21.793)		



2.5 AREE A SERVIZI

Per quanto riguarda i servizi ex art. 21 della LUR, la relazione illustrativa evidenzia che il PRGC vigente prevedeva 575.767 mq di aree. Attualmente ne sono state realizzate 459.454 mq..

Una verifica speditiva del fabbisogno di aree a servizi ex art. 21, fa emergere che, considerato il numero di abitanti pari a circa 17.200, tale quantità di aree a servizi sembra nel complesso soddisfare il fabbisogno comunale: **459.454 mq/17.200 ab = circa 26 mq per abitante.**

L'analisi condotta nell'ambito della variante rileva che la gran parte di aree a servizi è dovuto all'abbondanza di aree a verde gioco e sport, mentre si evidenziano carenze per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, per le quali, a fronte di un fabbisogno pari a 5 mq/ab, lo standard rilevato è pari a soli 1,14 mq/ab.

Il presente nuovo PRG prevede un incremento delle aree a servizi ex art. 21 pari a mq 139.801, derivato dal possibile aumento degli abitanti di circa 1.600 ab. Il rapporto tra servizi e abitanti, in base ai dati forniti dalla Relazione Illustrativa, risulta quindi essere pari a:

$(464.037 + 139.801) / (17.000 + 1.600) = 603.838 / 18.600 = 32,46 \text{ mq/ab}$, che soddisfa positivamente il fabbisogno comunale.

Premesso che il Comune di Alpignano è ancora al di sotto della soglia di 20.000 abitanti a fronte della quale il PRGC deve garantire 17,5 mq/ab di standard urbanistici di interesse generale (art. 22 della LUR), si evidenzia che la presente variante ne garantisce mq. 21.784.

2.6 VIABILITA'

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie il territorio comunale è interessato dalla SS 24, dalle Strade provinciali n. 177 (strada Valdellatorre e via Garibaldi) e 178 (strada Rivoli e via Mazzini), nonché dalla variante 24 del Monginevro. A sud est è previsto un nuovo tracciato stradale (variante 160).

La Provincia di Torino, nel parere relativo al Progetto Preliminare della variante, espresso nell'ambito della redazione della Delibera di Giunta Provinciale n. 887-47735/2014 del 22 dicembre 2014, aveva indicato due elementi di difformità tra le previsioni viabilistiche del nuovo PRGC e quelle del PTC2.

Il primo riguardava il collegamento tra la Tangenziale-Auto frejus-SS24, nella zona nord/ovest del territorio comunale. Il tratto viario è compreso nel "corridoio anulare esterno" della viabilità "Pedemontana", all'epoca in fase di studio.

Il secondo elemento critico era il tratto viabilistico, interamente compreso nel territorio comunale, la "Variante sud-est di Alpignano", suddivisa in due tratte: la prima collega la SP 178 con via Collegno, e la seconda che connette via Collegno con la SP n. 24 (in fase di studio). Per entrambe le tratte gli uffici della Provincia di Torino richiedeva di indicare i corridoi di inedificabilità, compatibili con la strada sovracomunale comprensiva delle fasce di rispetto.

2.7 VAS

La variante è corredata dagli elaborati di VAS. Il Progetto preliminare di variante era stato sottoposto agli Enti con competenza ambientale.

Al fine di espletare l'istruttoria della variante in oggetto, è stato richiesto specifico parere all'Organo Tecnico Regionale per la VAS.

Si allega la Determina Dirigenziale del Settore Regionale Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate n. 286 del 23 giugno 2017, che contiene al suo interno il parere motivato dell'OTR VAS.

2.8 COMMERCIO

Con DCC n. 6 del 2012 l'Amministrazione Comunale aveva approvato i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale ai sensi della normativa vigente al



momento. A seguito dell'istruttoria effettuata, la Direzione Regionale Attività Produttive Settore Commerciale si è positivamente espressa con Presa d'atto del 26 settembre 2012 prot. n. 13976/DB1607 relativamente a quanto disposto dal Comune.

Con DCC n. 26 del 19 giugno 2014 l'A.C. ha inoltre approvato l'aggiornamento dei Criteri per il riconoscimento delle zone commerciali a seguito della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191- 43016 del 20 novembre 2012.

Sul territorio comunale è riconosciuta una Localizzazione urbana non addensata (via Costa), l'Addensamento A1 del Centro Storico, gli Addensamenti A3 commerciali urbani forti (a nord attorno a via Cavour e SP 178, e a sud attorno a viale Vittoria), e un Addensamento A4 minore lungo via Valdellatorre.

2.9 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano di classificazione acustica è stato predisposto ai sensi delle norme nazionale e regionale, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2013.

La presente variante generale è corredata degli elaborati Adeguamento alla Variante generale di PRGC – Verifica preliminare, e Relazione di compatibilità con il Piano di classificazione acustica.

2.10 PERIMETRAZIONE DELL'ABITATO

Il presente nuovo PRGC è stato completato con la Perimetrazione dell'abitato ai sensi dell'art. 12 comma 5bis della LUR.

2.11 USI CIVICI

Per l'individuazione e la delimitazione degli usi civici sul territorio, il Comune di Alpignano ha messo a punto l'elaborato Perizia di verifica dell'esistenza di terreni gravati da uso civico, completato dalla cartografia 1/A** Assetto urbanistico e usi civici. Tale elaborato riporta copia della documentazione reperita nel corso della perizia, da cui si evince la presenza di 68 terreni identificati a tale scopo, puntualmente riscontrabili in cartografia.

3 OSSERVAZIONI

Si riconosce che con la redazione della presente variante generale al PRGC è stato compiuto un approfondito ed attento esame del territorio. Le ricerche e le analisi effettuate e gli elaborati che ne derivano, tendono a regolare con attenzione l'uso dei suoli, ad approfondire la conoscenza degli elementi ambientali, storici ed edilizi, a pianificare il recupero degli edifici e degli ambiti, evitando di prevedere ulteriori espansioni dell'edificato e consumo di suolo agricolo o naturale.

Si ritiene opportuno tuttavia effettuare alcune osservazioni, con l'obiettivo di rendere le indicazioni e le prescrizioni della Variante più efficaci e trasparenti, nonché di facilitarne il coordinamento, evitando l'insorgere di contrasti ed incertezze normative.

3.1 Perequazione urbanistica e incremento edificatorio

Per quanto riguarda l'applicazione dei principi di Perequazione agli ambiti del territorio comunale, si ritiene di evidenziare alcune possibili criticità che devono essere considerate al fine di garantire la legittimità delle scelte di PRGC e la coerenza con le norme vigenti.

Premesso che l'istituto della perequazione, collocabile tra le modalità attuative del PRG, riguarda l'interesse pubblico nella possibilità di acquisire aree a servizi/infrastrutture correlati alla trasformazione urbanistica senza ricorrere ai meccanismi ed ai costi dell'esproprio, esso

Vedi Pag. seguente



consente, nel contempo, di evitare disparità di trattamento ai proprietari privati, che conseguono equamente oneri e vantaggi economici legati all'attuazione delle previsioni del PRGC.

L'ormai diffusa applicazione dei principi perequativi permette di distinguere due diverse modalità: una "ristretta", ovvero riferita alle zone oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, che può anche interessare aree non contigue, e l'altra allargata all'intero territorio comunale o ad aree significative di esso.

Rimane evidente che, in ragione dello stretto legame di natura economica tra l'area che genera il "credito edilizio" e quella che lo riceve, deve essere fatta tutta la chiarezza possibile, in quanto il valore del "credito edilizio" è funzione del valore dei suoli in cui "atterra", della loro posizione, dimensione e indici di attuazione fondiari e territoriali consentiti.

Per l'ottimale gestione della cosa pubblica, deve quindi essere garantita una modalità di perequazione fondata sugli elementi territoriali (localizzativi) nonché su prescrizioni certe e chiare del Piano regolatore.

Nel caso specifico del comune di Alpignano i principi perequativi sono applicati al territorio con due diverse finalità/modalità:

- nelle aree del centro storico sono finalizzati a riqualificare il tessuto esistente. Individuati i fabbricati non coerenti e costituenti superfetazioni nelle singole schede d'area, le norme (nei casi individuati) ne obbligano la demolizione e consentono, quale compensazione, il trasferimento della cubatura demolita nelle zone a densità edilizia ridotta, esterne al CS.
- Negli ambiti di trasformazione che presentano lotti con densità edilizia ridotta rispetto al tessuto circostante, le schede ammettono un incremento dell'indice edificatorio pari a circa il 40% dell'esistente, usabile in modo indifferenziato nell'intero ambito, limitandone l'applicabilità mediante limiti di altezza, ecc....

Le modalità attuative sopra indicate sono tese a favorire una diffusa riqualificazione dell'abitato incentivando gli interventi nelle zone a bassa densità edificatoria nonché eliminando le superfetazioni negli ambiti storici. Esse consentono quindi una attività edilizia controllata, coerente con le puntuali richieste dei privati, evitando il consumo di suolo libero.

Condividendo i principi di impostazione del PRGC precedentemente enunciati, è tuttavia necessario che le indicazioni fornite dalle schede normative, siano affinate, rese chiare e di certa applicazione, anche in coerenza con quanto indicato all'articolo 12bis della LR 56/77. In particolare:

- l'incremento di indice fondiario attribuito in modo diffuso a quasi tutti gli ambiti Bt, si configura come incentivo premiante più che come una vera azione perequativa dei valori dei terreni con relativo corollario di cessioni di aree al Comune. Si richiede quindi che l'Amministrazione, laddove possibile, identifichi le aree in cessione per servizi a fronte del possibile trasferimento di cubatura generata da esse.
- Oltre a definire le aree in cessione per servizi, è quindi opportuno sia fissato un doppio indice: territoriale e fondiario per governare correttamente la perequazione urbanistica.
- Laddove si intenda usare modalità premiali diffuse per favorire la riqualificazione degli ambiti edificati, gli incrementi della possibilità edificatoria, comprensivi di quelli derivati dal Centro storico, devono essere contenuti in un valore ragionevoli e coerenti con le tipologie edilizie consentite e con le reali possibilità edificatorie.
- Valuti l'Amministrazione la possibilità di graduare tali incrementi premiali delle possibilità edificatorie a seconda dell'intervento o in ragione delle integrazioni

9

3.1 - Perequazione urbanistica e incremento edificatorio

N.di A.

art. 4.1 commi 2 e 3

Schede Normative

Sezione 1 Ad / Bt / Ct



infrastrutturali proposte (ad esempio, agli interventi di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione di aree a parcheggio, incrementi di aree a servizi nel Centro storico, interventi con obiettivi di particolare efficienza energetica, edilizia sociale, ... può essere destinata una possibilità edificatoria maggiore rispetto ad altri meno qualificanti). Interventi di riqualificazione urbana particolarmente significativi per il territorio comunale o per il particolare pregio degli edifici interessati, potranno ottenere maggiori incrementi delle possibilità edificatorie premiali, in modo da assicurare l'attuazione degli interventi nonché i conseguenti benefici per la comunità.

- Si sottolinea che, poiché l'indice fondiario definisce la possibilità edificatoria massima attuabile sul singolo lotto e rappresenta il più importante indicatore economico del terreno, è opportuno che l'indice fondiario indicato nelle Schede normative di area sia preventivamente calibrato rispetto alle altezze e al rapporto di copertura consentiti, coerenti con il tessuto circostante o con gli obiettivi specifici della A.C. per l'ambito considerato.

Al fine di evitare contrasti normativi le diverse prescrizioni devono avere una stretta coerenza, ovvero le specifiche norme edilizie, quali l'altezza, il Rapporto di copertura, la cubatura massima consentita, ecc, ... non devono presentare contrasti significativi con le norme urbanistiche quali gli indici fondiari e territoriali.

Vedi "3.1 - Perequazione urbanistica e incremento edificatorio" a pagina 8

3.2 Azzonamento: Aree Bd

Pare necessario approfondire alcuni elementi contenuti delle schede delle aree Bd.

Poiché l'indice di progetto è uguale o inferiore agli indici esistenti e non è data una cubatura di progetto, si suppone che le potenzialità edificatorie consentite siano quelle esistenti. Si chiede di chiarire tale prescrizione, anche in riferimento ai tipi di intervento.

Dovranno essere indicate le ulteriori eventuali possibilità edificatorie aggiuntive derivanti da altri settori territoriali. Nella norma di tali settori dovrà essere parallelamente indicata la possibilità e le modalità di spostamento delle cubature.

Dovranno essere chiarite le modalità di verifica della completa utilizzazione dell'indice fondiario.

Per quanto riguarda i tipi di intervento, è opportuno che l'attuazione mediante SUE consenta anche interventi fino alla demolizione e ricostruzione, fatto salvo il rispetto dei vincoli, delle cubature esistenti, delle altezze e tutto ciò che pare utile al miglioramento dell'aspetto urbano delle aree, definibile per singole schede.

Le aree Bd nel loro complesso sono infatti aree in cui è esaurita la possibilità edificatoria, ma nelle quali non sembra di poter escludere interventi di maggior peso, quali la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione urbanistica.

Si richiamano nel complesso le indicazioni fornite al paragrafo 3.19 - SCHEDE NORMATIVE della presente relazione.

3.2.1 Per i singoli ambiti

Area Bd01

La porzione di isolato compresa tra via Lanzo, via Baracca e via Toti dovrà essere delimitata anche cartograficamente, poiché su di essa è consentito un indice fondiario maggiore dell'esistente e pari a 2 mc/mq. Tali lotti (escluso un edificio di 5 p.f.t. già esistente), sono tuttavia caratterizzati, analogamente ai lotti frontistanti, da una tipologia edilizia di case basse con giardino/orto, coerente con l'indice di 1,20 mc/mq.

3.2 - Azzonamento : Aree Bd

N.di A.

Art. 20 sostituito dall'art. 25.2

Schede Normative

Bd

PROGETTO DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Progettisti: Minucci F., Roli M. T.	Progettisti: Sorbo M.
Area normativa Bd (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)	Area normativa confermata Suddivisa diversamente al suo interno in base a indici ed altezze Sottozone Bd : A, B, C, D, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5



L'applicazione dell'indice più elevato, uguale a quello dell'area Bd02 limitrofa, porterebbe alla possibilità di costruire fino a cinque piani fuori terra e mansarda, modificando nettamente l'aspetto della zona.

Tale scelta, a seguito di opportuna valutazione, deve essere esplicitata nella scheda definendo anche le modalità attuative (SUE) e di intervento (fino alla demolizione e nuova costruzione) e le tipologie edilizie più appropriate. Per quanto riguarda le altezze si ritiene opportuno limitare le altezze così da creare un edificato sufficientemente coordinato con gli edifici più bassi circostanti.

Area Bd02 e Bd03

È necessario identificare lungo la via Cavour le zone in cui devono essere mantenuti gli allineamenti e garantiti i tratti di percorsi pedonali, prescrivendo le necessarie attenzioni.

Le prescrizioni devono essere integrate e chiarite nelle norme e, se necessario, anche graficamente.

Area Bd04

Deve essere chiarito anche graficamente quali sono gli isolati compresi tra via Mazzini ed il Centro storico per i quali l'altezza è limitata a metri 8, così da garantire l'applicazione legittima e corretta della norma.

Area Bd08

E' opportuno identificare i parcheggi cui si fa riferimento nel paragrafo Prescrizioni particolari, specificando se si tratta di aree a servizi pubblici o privati di uso pubblico o del tutto privati, nonché definire le modalità attuative di tale intervento di riqualificazione e arredo urbano.

3.3 Azzonamento: Aree Bt

Un calcolo di massima degli incrementi in tutte le aree di tipo Bt (di trasformazione) produce le seguenti quantità:

Ambito	Sup. fondiaria /territoriale mq	Incremento ipotetico mc/mq	Cubatura ipotetica aggiuntiva mc	Indice abitativo medio mc/ab	Abitanti	Cubatura aggiuntiva consentita mc	Abitanti
Bt01	44.367	0,50	22.180	120	185	1.792	
Bt02	95.335	0,50	47.600	120	396	1.191	
Bt03	49.549	0,50	24.775	120	206	2.053	
Bt04	74.260	0,50 circa	37.130	120	309	2.023	
Bt05	---	---	---	---	---	0	
Bt06	123.732	0'50	61.866	120	515	4.347	
Bt07	---	---	---	---	---	933	
Bt08	---	---	---	---	---	1.823	
Bt09	82.190	0,50 circa	41.095	120	342	4.269	
Bt10	177.681	0,50 circa	88.840	120	740	3.846	
Bt11	196.621	0,50 circa	98.310	120	819	8.100	
Bt12	75.442	0,50 circa	37.721	120	314	1.089	
Bt13	---	---	---	---	---	---	
TOTALE Bt			459.000 circa			29.443	245

A fronte degli incrementi di possibilità edificatoria attribuibili agli ambiti in ragione dell'accresciuto Indice Fondiario (pari a 1,70 mc/mq), che assommano a circa 459.000 mc, la

Vedi "3.2 - Azzonamento : Aree Bd" a pagina 9

Vedi Pag. seguente



quantità predefinita di cubatura aggiuntiva data nelle schede degli stessi ambiti alla voce "cubatura mc" di ciascuna scheda, fissa una soglia massima di cubatura in progetto pari a mc complessivi 29.443, per circa 245 abitanti

Ad esempio, per quanto riguarda l'ambito Bt01 di superficie fondiaria pari a 44.300 mq circa, l'incremento consentito è pari a 0,50 mc/mq. Tale differenza di indice produce una possibilità edificatoria pari a $44.300 \times 0,50 = 22.150$ mc costruibili, calcolando circa 120 mc/ab, con circa 184 abitanti aggiuntivi. Tuttavia la scheda indica un valore di Cubatura aggiuntiva pari a mc 1.792, corrispondente a circa 15 abitanti.

A Si ritiene necessario che nelle singole schede e/o in normativa sia chiarito se la cubatura indicata è la soglia massima consentita e in base a quali elementi è stata definita, nonché se tale valore comprende le possibilità edificatorie derivanti dalle demolizioni nel Centro Storico o in altre zone.

B In base a quanto esplicitato ai punti precedente, ai fini della coerenza interna e della trasparenza dell'apparato normativo, si richiede che l'indice fondiario sia adeguato alle possibilità di incremento costruttivo effettivamente previsto, comprese anche le potenzialità edificatorie derivanti dal Centro storico.

Infatti il divario tra l'indice dato in progetto (pari a 1,70 mc/mq + una quantità dal Centro storico) e la cubatura aggiuntiva prescritta nelle schede, fa emergere un contrasto normativo che, mentre da un lato crea ipotetiche aspettative di grandi possibilità edificatorie, dall'altro le nega, limitandole in base a prescrizioni edilizie. L'indice fondiario deve assicurare e coordinare la cubatura concretamente realizzabile sull'area, da cui deriveranno poi anche le diverse applicazioni contrattuali e fiscali.

C Laddove è possibile, si richiede di delimitare i lotti liberi non edificati o che necessitano di interventi di riqualificazione del fabbricato o dell'intorno urbano, classificandoli nella categoria **Ct** quali lotti di completamento. In tal modo è anche possibile definire le reali possibilità edificatorie e modalità attuative, individuando con certezza gli indici, o il solo indice massimo, realizzabili.

D Alle aree è possibile attribuire il doppio indice dato dalla possibilità edificatoria propria del lotto (indice minimo) e da quella aggiuntiva derivante dal meccanismo perequativo. L'indice massimo dovrà comunque tenere conto della coerenza con l'ambiente circostante e deve essere completamente realizzabile.

E E' necessario chiarire quali aree di decollo delle cubature debbano/possano essere cedute al Comune o monetizzate (che le utilizzerà rafforzando l'azione pubblica di riqualificazione dell'intero ambito).

F Inoltre, più in generale, per le stesse aree: si richiamano nel complesso le indicazioni fornite al paragrafo SCHEDE NORMATIVE della presente relazione.

3.3.1 Per i singoli ambiti

Area Bt04

Si ritiene opportuno indicare anche graficamente la zona interessata dalla eventuale predisposizione di PEC, così da garantire chiarezza nell'applicazione della norma

Area Bt05

E' opportuno chiarire quali siano le possibilità di intervento cui si fa riferimento nel paragrafo Prescrizioni particolari, in quanto non viene dato un indice fondiario, chiarendo se si intende che debba essere conservato quanto esistente.

12

3.3 - Azzonamento : Aree Bt

N.di A.

Art. 21 sostituito dall'**art. 25.3**

Schede Normative

Bt

PROGETTO DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Progettisti: Minucci F., Roli M. T.	Progettisti: Sorbo M.
Area normativa Bt (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13)	Area normativa confermata Suddivisa diversamente al suo interno in base a indici ed altezze. Sono state estrapolate le aree di libere di completamento e inserite in zone Ct Sottozone Bt : A, B, C, D, E, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5



Risulta necessario individuare i lotti compresi tra le vie Fiano, Baracca e Toti, in cui può essere utilizzato l'indice fondiario di 2 mc/mq, indicando altresì le aree in cessione ai sensi dell'art. 21 della LUR e/o la loro eventuale monetizzazione.

Area Bt09, Bt10 e Bt11

E' necessario delimitare o indicare cartograficamente le aree lungo le vie per le quali si prevedono specifiche pavimentazioni e piantumazioni. E' inoltre necessario chiarire le modalità attuative e i titolari di tale intervento e della manutenzione.

Area Bt10

Nell'area di rispetto cimiteriale valgono le norme di cui all'art. 27 della LUR, comma 6 e seguenti. Non sono quindi consentiti interventi di ampliamento, ma solo interventi pubblici o di pubblica utilità.

3.4 Azzonamento: Aree Ct

Si tratta di aree di completamento.

Si ritiene che l'edilizia sociale/agevolata/convenzionata debba essere reperita in zone centrali e già dotate dei necessari servizi pubblici (scuole, trasporti, ecc...) nonché dei servizi alla persona (uffici postali e comunali, banche, piccolo commercio, ...). Valuti l'Amministrazione se modificare e/o integrare le norme in tal senso.

Più in generale, per le stesse aree: Si richiamano nel complesso le indicazioni fornite al paragrafo SCHEDE NORMATIVE della presente relazione.

Area Ct02

Si richiede che, in considerazione della sua caratteristica agricola, venga ridotta l'area Ct02, trasformando in residenziale i soli lotti accessibili da via Rubiana e interclusi tra gli altri lotti già edificati.

3.5 Azzonamento: Aree Crst

Aree a servizi pubblici con parte destinata alla residenza, già identificate dal PRGC vigente. Si richiamano le indicazioni fornite al paragrafo SCHEDE NORMATIVE della presente relazione.

3.6 Azzonamento: Aree Produttive

In coerenza con le norme tese a limitare per quanto possibile il consumo di suolo per le aree produttive, si ritiene opportuno sia verificata l'effettiva necessità della trasformazione delle aree stesse da agricole ad industriali, anche se già previste nel PRG vigente.

In particolare la scelta della trasformazione dovrà essere effettuata sulla base di un apparato analitico-valutativo che tenga conto delle concrete potenzialità di sviluppo del settore produttivo, della presenza di fabbricati dismessi presenti sul territorio, nonché di eventuali richieste concrete da parte delle aziende, al fine di evitare meri investimenti immobiliari che non garantiscono l'efficacia della trasformazione stessa.

La trasformazione di parti del territorio significative dovrebbe inoltre prefigurare specifici progetti di riordino e riqualificazione delle aree industriali, individuati e normati nel presente PRGC, che eventualmente coinvolgano, finanziariamente o come cessione dei suoli, anche i proponenti privati.

3.6.1 Per le singole aree

Per l'Area Pt01, valuti l'Amministrazione se predisporre uno schema cartografico della viabilità necessaria e della localizzazione delle aree a servizi da cedere. E' opportuno definire le quantità e i tipi di standard necessari, indicandoli anche in cartografia. La previsione di

Vedi "3.3 - Azzonamento : Aree Bt" a pagina 11

3.4 - Azzonamento : Aree Ct

N.di A.

Art. 22 sostituito dall'art. 25.4

Schede Normative

Ct

PROGETTO DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Progettisti: Minucci F., Roli M. T.	Progettisti: Sorbo M.
Area normativa C (01, 02)	Area normativa confermata. Area normativa comprendente le porzioni libere di completamento prima inserite in zona Bt e altre zone normative Sottozone Ct: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5

3.5 - Azzonamento : Aree Crst

N.di A.

Art. 22.1 sostituito dall'art. 25.4

Schede Normative

Ct

PROGETTO DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Progettisti: Minucci F., Roli M. T.	Progettisti: Sorbo M.
Area normativa Cr (Crst01, Crst02, Crst03)	Crst01: ripermetrata parte in Ct03 e parte Srp Crst02: Bt04 Crst03: parte Ct04 e parte Srp

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5

Vedi Pag. seguente



ampliamento dovrà altresì verificare la presenza di adeguati sistemi di smaltimento rifiuti e delle condotte fognarie.

Dovranno essere previsti i parcheggi pertinenziali ex L. 122/89.

Per quanto riguarda la norma che richiede di dimostrare l'assenza di inquinanti, è opportuno indicare l'autorità che dovrà valutare la relazione a tale riguardo.

La zona produttiva comprendente le aree **Pdt03, Pdt04, Pdt05, Pdt06, Pdt07, Spe**, si configura come il principale nucleo produttivo del Comune, sia in senso territoriale ed economico per la densità delle aziende, che per l'estensione delle aree, nonché per la sua accessibilità viaria in quanto localizzata all'incrocio tra la SP 24 e la SP 177.

Si ritiene quindi importante che l'Amministrazione Comunale utilizzi al meglio le aree ancora libere o inserite con la presente variante, eventualmente condividendo le scelte con le imprese già presenti.

Secondo tale impostazione, si richiede siano approfondite le previsioni di riqualificazione definendo le modalità di acquisizione e le destinazioni specifiche delle aree pubbliche (aree a servizi Spe), nonché il tracciato viario, le aree a parcheggio, di carico e scarico merci, quelle di manovra dei mezzi pesanti, le aree a verde eventualmente attrezzate per la sosta, ecc A tale fine saranno opportunamente inserite in cartografia le principali indicazioni/previsioni (aree di concentrazione dell'edificato, cessioni di aree a servizi, particolari ambientali e infrastrutturali degli interventi, ...) e saranno redatte le specifiche schede d'area, che dovranno essere completate con le indicazioni ambientali: indicazioni per la mitigazione dei fabbricati nei confronti delle aree agricole, compensazioni previste, salvaguardia del verde boscato esistente,

Per le **aree Pdt05 e Pdt06**, pur riconoscendo la complessiva attenzione posta nella progettazione delle aree di completamento al fine di limitare il più possibile il consumo di suolo, si ritengono eccessivamente estese le aree in ampliamento proposte per queste zone, in particolare per quanto riguarda la parte compresa tra Via Tetti Gai e via Enrico Fermi, nonché la punta ad ovest delle aree esistenti alla confluenza della via Valdellatorre e la SP177. A meno di effettive richieste di nuovo impianto o di ampliamento di fabbricati produttivi esistenti, si richiede quindi di ridurre tali aree stralciandole in tutto o in parte nelle zone sopra indicate, e riducendole al solo nucleo centrale, in cui già sono presenti superfici di ampliamento possibile.

Per quanto riguarda le **schede delle aree Pdt03, Pdt04, Pdt05, Pdt06, Pdt08, Pdt09**, in coerenza con eventuali scelte di maggiore importanza (cfr punti precedenti relativi alla generale organizzazione dell'area) dovranno essere indicate anche cartograficamente le aree a servizi previste e i principali elementi progettuali, l'eventuale monetizzazione, nonché le zone di concentrazione del nuovo tessuto edificato, gli interventi di mitigazione, i bordi urbani, ecc...

L'estratto cartografico deve essere esteso a tutte le aree interessate dalla scheda.

E' opportuno che **per tutte le aree produttive** siano verificate ed eventualmente previste le necessarie quantità di parcheggi pertinenziali. Nel caso di edifici o parti di essi ad uso commerciale si dovranno prevedere adeguate aree a parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 21 della LUR e della normativa commerciale.

14

3.6.1 - Azionamento : Aree Produttive

N.di A.

Artt. 23 e 27.4 e TITOLO IX sostituiti dall'**art. 26 (aree P)**

Schede Normative

P [Pd / Pt / Pdt]

PROGETTO DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Progettisti: Minucci F., Roli M. T.	Progettisti: Sorbo M.
Area normativa P (Pd02 Pd03, Pd04, Pd05, Pd06, Pd07, Pd08, Pd09, Pt01, Pt03, Pt04, Pt05, Pt06, Pt07, Pt08, Pt09, Pt10)	Pd02: confermata Pd03: confermata Pd04: confermata Pd05: confermata Pd06: confermata Pd07: confermata Pd08: confermata Pd09: confermata Pt01: ridotta, parte in Elb Pt03: ridotta, parte in Elc e Tc04 Pt04: Pd04 Pt05: confermata Pt06: parte confermata e parte Pd06 Pt07: confermata Pt08: parte confermata e parte Pd08 Pt09: confermata Pt10: confermata

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5



Vedi "Artt. 23 e 27.4 e TITOLO IX sostituiti dall'art. 26 (aree P)" a pagina 13

E' opportuno siano elencati tutti i tipi di intervento, compresa la ristrutturazione urbanistica, specie per quelle aree di completamento Pt la cui attuazione può modificare l'assetto della zona anche in modo significativo.

E' necessario chiarire se l'altezza prevista è attribuita anche agli edifici a terziario, ed agli elementi tecnici dei fabbricati, quali ciminiera o altro.

Riguardo al mix di funzioni previste, si richiede di valutare la necessità, anche in base alle industrie attualmente localizzate, di distinguere le aree a seconda della vocazione specifica. Ovvero in alcune zone potrà essere preponderante o unica la destinazione di industria pesante, in altre il mix potrà essere caratterizzato da artigianato leggero, terziario, e servizi/attrezzature per le imprese. La specificazione delle percentuali entro le quali contenere le diverse destinazioni del mix funzionale, ha il compito di chiarire tale caratterizzazione per garantire servizi pubblici ed infrastrutture adatti alle aree stesse.

3.7 Azzonamento: Aree commerciali

Per quanto riguarda la scheda dell'area Pct11 si ritiene opportuno chiarire quale sia la superficie territoriale esistente di riferimento.

In particolare la superficie territoriale deve comprendere l'area a servizi Srp56 che in tal modo assume lo stesso indice (o anche un indice inferiore) della restante parte Pct11.

E' poi opportuno chiarire dove la possibilità edificatoria data all'area a servizi Srp56 può aggiungersi alla possibilità edificatoria propria dell'area Pct11, fornendo le necessarie indicazioni affinché la cubatura aggiuntiva non porti ad altezze o superfici coperte maggiori di quanto consentito dalle prescrizioni della scheda d'area.

Al fine di non lasciare eccessivi margini di aleatorietà alla norma, deve essere chiarito che la cessione dell'area a servizi o di parte di essa, comporta:

- per i lotti già edificati un incremento massimo del 10% (come indicato in scheda),
- per i lotti non edificati o con fabbricati da demolire, la possibilità edificatoria derivante dalle superfici in cessione si va a sommare interamente al lotto oggetto di intervento di nuovo impianto o di ampliamento.
- Le cessioni (e l'utilizzo della cubatura derivante dall'area Srp56) devono avvenire in modo coerente e non a "macchia di leopardo", così da essere utilizzabili al meglio dal Comune, ovvero in un unico blocco.

Per l'area Pct12 si segnala che, qualora i parcheggi Spe siano già di proprietà comunale, essi non devono essere inclusi nell'Area Pct12, ovvero, cartograficamente, non devono avere la colorazione azzurra dell'area commerciale. In tal modo risulta chiaro che non entrano a far parte della Superficie Fondiaria.

E' opportuno chiarire quali siano le attività artigianali per le quali è consentito l'ampliamento del 20%.

3.8 Azzonamento: Aree pubbliche di trasformazione

Si ricorda la necessità di confermare la dismissione all'uso del patrimonio comunale da alienare. Qualora, nelle more dell'istruttoria del presente PRGC, l'Amministrazione Comunale fosse pervenuta a obiettivi differenti rispetto alle previste alienazioni dalla proprietà pubblica a quella privata con destinazione d'uso residenziale e simili, si richiede di modificare conseguentemente la relativa scheda d'Area.

Valuti l'A.C. l'opportunità di conservare la destinazione attuale demandando ad una futura variante ex art. 16 bis della LUR, l'alienazione e la conseguente trasformazione delle aree.

3.7 - Azzonamento : Aree Commerciali

N.di A.

Artt. 24 e 27.5 e TITOLO IX sostituiti dall'art. 27 (aree TC)

Schede Normative
TC

PROGETTO DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Progettisti: Minucci F., Roli M. T.	Progettisti: Sorbo M.
Area normativa Pc (Pct11, Pct 12, Pct13)	Pct11, Pct 12: area normativa Tc01a, Tc01b, Tc02 Pct13: area normativa Tc05

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5

3.8 - Azzonamento : Aree pubbliche di trasformazione

N.di A.

- da Area Trt01 in demolizione (art.14) ad area a Servizi Residenziali Esistenti (Sre Art. 29)
- da Area Tmdt01 (artt. 53, 53.1, 54) ad area Tc (art.27) ed in Parte Stp (Art. 29)

Schede Normative
TC

PROGETTO DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Progettisti: Minucci F., Roli M. T.	Progettisti: Sorbo M.
Area normativa Trt01	Diventa Sre
Area normativa Tmd01	Parte Tc03 e parte Stp

CARTOGRAFIA

1/A - 1/A.quadranti 1..5



Si evidenzia che l'area **Tmdt01** è interessata nella sua estremità est, dal passaggio di un elettrodotto. In considerazione dell'insalubrità di tale elemento; si richiede di concentrare gli edifici al di fuori delle fasce di rispetto dell'infrastruttura, valutando eventualmente se attribuire una diversa tipologia ai nuovi edifici per consentire il completo recupero della cubatura derivante dalla demolizione.

3.9 Azzonamento: Aree a servizi

Si ritiene necessario definire per le singole aree a servizi esistenti una apposita scheda d'area che ne chiarisca le dimensioni l'uso e gli interventi possibili, evitando in tal modo la sovrapposizione di due diverse designazioni normative sulla stessa area. A titolo esemplificativo si citano le aree a servizi in cui è presente anche la specifica denominazione relativa alle prescrizioni ed analisi agricole.

Le aree a servizi previste, incluse in progettazioni specifiche da attuarsi mediante SUE o derivanti da cessioni perequative, potranno essere incluse nella scheda relativa al progetto principale da cui derivano.

3.10 Azzonamento: Edilizia sociale

Per l'Area **Est03**, stante la localizzazione ai margini dell'abitato, si richiede di valutare l'opportunità di tale scelta localizzativa, e di garantire i necessari servizi pubblici ed infrastrutture.

3.11 Tutela del territorio

Relativamente alla eliminazione delle aree FV nel Piano vigente destinate a Parco pubblico o di uso pubblico ex art. 22 della LUR, anche in coerenza con quanto evidenziato nel parere OTR VAS, pur condividendo la difficoltà per l'Amministrazione Comunale di farsi carico di una così elevata estensione territoriale, si ritiene necessario estendere e rafforzare la tutela naturalistica del territorio ai fini dell'efficacia dell'equilibrio ecologico lungo le sponde della Dora.

Benché il Comune non abbia ancora superato la quantità di abitanti necessaria alla creazione di aree a servizi ex art. 22 della LUR, considerando la valenza di almeno dieci anni del PRGC, si ricorda l'opportunità di procedere a definire tali zone a servizi.

Si invita quindi l'Amministrazione Comunale, a valutare la possibilità di delimitare almeno le stesse aree che il precedente Piano destinava a Parco pubblico, sottoponendole ai vincoli di cui all'art. 24 della LUR.

Tale individuazione sarebbe inoltre coerente con l'analoga identificazione formulata dal Comune di Collegno lungo la stessa Dora, e denominata Parco agronaturale della Dora, estendendo la tutela ecologica fluviale e paesaggistica dell'area torinese.

3.12 Bordi urbani – Artt. 7.1 e 37.2 delle NdiA

Tali elementi, trattati agli artt 7.1 e 37.2 delle Norme di Attuazione, paiono configurarsi, nelle presenti norme, quali veri ambiti territoriali, assimilabili ed intercambiabili con le aree a servizi ex art. 21 della LUR.

Nel riconoscere l'interesse del tema relativo ai margini urbani riguardo la loro forma ed il rapporto con il territorio circostante, si evidenzia l'opportunità di definire meglio la normativa, rafforzandone la coerenza con l'analisi del sistema insediativo complessivo, nonché con la localizzazione e la delimitazione concreta delle aree su cui è necessario o possibile agire. L'individuazione delle aree interessate, consente infatti una più corretta e condivisa gestione del territorio periurbano, mediante l'identificazione di obiettivi specifici

16

Vedi "3.8 - Azzonamento : Aree pubbliche di trasformazione" a pagina 14

3.9 - Azzonamento : Aree a Servizi

N.di A.

Art. 25 sostituito dall'**art. 29**

Schede Normative

Le Schede relative alle Aree Normative Ct attuabili tramite SUE, individuano cartograficamente la destinazione e la collocazione dei servizi in dismissione.

Cartografia

1/B, 1/A.1 – 1/A.5

3.10 - Azzonamento : Edilizia Sociale

N.di A.

Art. 22.3 abrogato - fare riferimento alle aree Ct art.25.4 comma 13

- L'area Est03 diventa area destinata a Servizi Residenziali Esistenti (**Sre** art.29)

Schede Normative

Ct 01/02/03

Cartografia

, 1/A - 1/A.quadranti 1..5

3.11 - Tutela del territorio

N.di A.

Aree Ele art. 26.4 sostituito da art.40 "Tutela e valorizzazione di specifiche aree di interesse paesaggistico e ambientale"

Cartografia

, 1/A - 1/A.quadranti 1..5 - 1/B

Vedi Pag. seguente



che permettano l'analisi dei fronti costruiti, dei percorsi già esistenti e del loro possibile collegamento con altre infrastrutture o con elementi storici, naturali, paesaggistici, ecc., nonché la loro integrazione col territorio costruito e con quello agricolo. La messa a punto di progetti concretamente riferiti al territorio consente anche l'attivazione di convenzioni e accordi con i privati che superano la mera imposizione normativa e consentono un valido coordinamento tra le esigenze dell'ente pubblico e quelle della proprietà privata, a garanzia della attuazione delle previsioni.

Inoltre la definizione di obiettivi concreti di pianificazione del verde consente il coinvolgimento di altre tipologie di aree quali gli orti urbani o le aree a verde su spazi privati, ...

Con specifico riferimento alla norma in oggetto all'**articolo 7.1** comma 3, anche in considerazione di quanto evidenziato nel parere dell'OTR VAS allegato alla presente relazione, si richiede di esplicitare il significato ed il valore dei "bordi urbani", definendone :

- la consistenza (quantità di piante al mq)
- la profondità minima e massima
- la localizzazione

Si richiede di verificare la legittimità di quanto indicato al comma 4, relativamente alla possibilità per il Comune di richiedere un corrispettivo in denaro qualora non fosse possibile realizzare le opere dei "bordi urbani". E' necessario esplicitare se la norma sottintende una precisa corrispondenza tra i Bordi urbani e le aree a servizi ex art. 21, cui fa capo l'istituto della monetizzazione. In tal caso le aree destinate a Bordi urbani devono essere individuate cartograficamente ed inserite nelle schede d'area.

Non sono chiare le modalità per l'applicazione della norma di cui al comma 8, che prevede la manutenzione delle aree in proprietà per i 5 anni successivi all'impianto.

Per l'**articolo 37.2** si richiede, oltre a quanto già evidenziato, al fine di consentire una corretta applicazione della norma, di individuare in cartografia i Bordi urbani (anche solo con una "baffatura"), in modo da consentire un corretto e immediato riconoscimento di quei margini che paiono configurarsi come attuali o possibili sfrangiature o incoerenze da risolvere.

Si ritiene inoltre necessario valutare l'effettiva utilità della cessione di dette aree in sostituzione dei Servizi ex art. 21 della LUR. Trattandosi di un bordo, che si presume alberato e viabile o ciclopedonale, esso deve essere coordinato con le previsioni del territorio circostante.

3.13 Adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico

Il Settore Regionale Opere Pubbliche ha espresso parere di competenza positivo condizionato in relazione all'adeguamento al PAI in data 22.06.2017 con prot. n. 29652 (prot. Settore Copianificazione Area Nord Ovest n. 15035 del 23.06.2017).

Il parere (integrato con quanto concerne la Direttiva Alluvioni 2007/60/CE, e con la DGR n. 64-7417 del 07/04/2014) è stato formulato in continuità con quanto emerso al Tavolo tecnico conclusivo del marzo 2013 dai Settori regionali competenti, e ne ha verificato il sostanziale recepimento a meno di alcuni punti per la cui lettura specifica si rimanda al parere stesso allegato alla presente relazione.

3.14 Viabilità

Il Progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Alpignano, adottato con deliberazione del C.C. n. 27 del 19 giugno 2014, era stato inviato agli uffici della Provincia

17

3.12 - Bordi Urbani

N.di A.

Artt. 7.1 e 37.2 sostituiti da **art. 42.6 e art. 57.2 comma 1 - "Bordi Urbani"**

Schede Normative

Bd, Bt, Pt, Pd, Tc e Ct

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5 - 1/B

3.13 - Adeguamento al PAI

Vedi allegati Studi Geologici

Vedi Pag. seguente



di Torino che, con DGP n. 887-47734/2014 del 22 dicembre 2014, avevano rilevato alcuni elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2".

Il Servizio Pianificazione Territoriale e Copianificazione della Provincia aveva in particolare evidenziato la previsione di due nuovi tratti viari ricadenti nel comune di Alpignano: a sud-est la Variante di Alpignano alla SP 178 a via Collegno (progetto 160), e da via Collegno alla SP 24 (progetto 160), ed a nord-ovest un tratto di nuova sede stradale complementare al collegamento dall'Autofrejus alla SS 24.

Per tali tratti viari era stato richiesto di evidenziare i due corridoi di inedificabilità, compatibili con le dimensioni della viabilità prevista dal PTC2.

In relazione a quanto sopra, si riconosce positivamente all'Amministrazione Comunale l'impegno ad ottemperare quanto richiesto con riguardo al principio di limitazione del consumo di suolo. Si ritiene tuttavia, anche a seguito di una riunione tecnica con gli stessi uffici provinciali, che le modifiche apportate debbano essere ulteriormente approfondite in coerenza con gli elaborati del Piano Territoriale della Provincia, al fine di raggiungere un migliore coordinamento con la previsione del PTC. In particolare per quanto riguarda la connessione dei tratti viari della Variante di Alpignano alla SP 178 (sud-est), essa risulta non coerente e diversa dalle previsioni di ordine superiore. Proprio in relazione a ciò, si rileva che le viabilità indicate dal PTC2 sono di coordinamento con la rete di viabilità di ruolo provinciale, mentre nella presente variante di Piano è stato previsto un raccordo che pone in comunicazione via Valle con Via Garibaldi, entrambe viabilità a livello locale. Tale progettazione, se da un lato risulta più accosto all'abitato e quindi meno invasiva del territorio agricolo, d'altro canto inserisce flussi di traffico presumibilmente significativi su viabilità locali in zona vicina all'abitato. E' quindi necessario che l'A.C. approfondisca il confronto con la Città Metropolitana al fine di pervenire ad una progettazione adeguata e coerente con quanto previsto dalla pianificazione vigente.

3.15 Valutazione Ambientale Strategica

Il parere formulato dall'Organo Tecnico Regionale della VAS, che si allega alla presente relazione, è pervenuto con Determina Dirigenziale n. 286 del 23 giugno 2017.

Esso riguarda alcuni elementi del PRGC che si sintetizzano molto brevemente, rimandando per i dovuti approfondimenti al parere stesso:

- relativamente alle industrie a rischio di incidente rilevante, benché sul territorio non risultino stanziate industrie identificate come tali, si ritiene necessario adeguare le Norme di Attuazione e gli elaborati di PRGC, coerentemente con le indicazioni date dalla Provincia di Torino con DGP n. 887-47734/2014 del 22 dicembre 2014, tenendo conto dell'entrata in vigore del D.Lgs 105/2015;
- per quanto riguarda l'impatto delle previsioni urbanistiche rispetto al consumo di suolo (applicazione dell'art. 31 del PTR), non sembra che tale soglia sia stata superata. Si rende comunque necessario effettuare tale valutazione;
- oltre ad alcuni elementi relativi alle caratteristiche agricole del territorio, vengono fornite specifiche indicazioni per la fase di monitoraggio.

3.16 Piano di Classificazione Acustica.

Nelle conclusioni della Relazione di compatibilità con il Piano di classificazione acustica si evidenzia che nelle nuove previsioni non si riscontrano situazioni di attenzione acustica che non possano essere risolte o attenuate con l'aggiornamento degli elaborati del Piano di classificazione acustica vigente.

3.14 - Viabilità

- **Indicazione PTC2 Recepite e aggiornamento cartografico delle fasce di rispetto**

Cartografia
1/A - 1/A.quadranti 1..5

3.15 - VAS

Vedi VAS - "Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni Organo Tecnico Regionale "

Vedi Pag. seguente



Si rileva tuttavia quanto segnalato dalla stessa Relazione di Compatibilità in ordine alla modifica di denominazione d'uso formulata con la variante in oggetto, che passa da Area a Parco della Dora FV, ad area agricola (con varie specificazioni e tutele). Tale cambiamento consiste nel passaggio dalla classe 1 (aree particolarmente protette) alla classe 3 (agricola) per tutta l'estensione territoriale delle zone precedentemente denominate FV Aree destinate a parco pubblico.

Si tratta di aree sottoposte a particolari tutele sia per il valore naturalistico ed ecologico del territorio, sia per la funzione di corridoio ecologico (riconosciuto dal PTC2) che si sviluppa lungo l'asse della Dora estendendosi in modo significativo a ovest e ad est del Centro abitato.

3.17 Regolamento edilizio tipo

Si ricorda che l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della LR 19/1999, è avvenuta con D.C.R. 29 luglio 1999, n. 548-9691. Successivamente esso è stato modificato con D.C.R. 8/07/2009, n. 267-31038 e D.C.R. 28/07/2015, n. 79-27040.

Il 20 ottobre 2016 la Conferenza Unificata ha sancito l'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4 comma 1-sexies del DPR 380/2001.

Il Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. del 1999 sarà quindi adeguato con i principi e i contenuti sanciti nell'Intesa.

Conseguentemente dovrà essere adeguato anche il Regolamento Edilizio comunale.

3.18 Perimetrazione

Si prende positivamente atto della Perimetrazione del Centro abitato, messa a punto per il presente PRGC e riportata sulla Tavola 09/QC – Quadro conoscitivo, aree soggette a vincolo, sc. 1:5.000.

Si rileva tuttavia che, in coerenza con il Comunicato Assessorile "Chiarimenti in merito alla perimetrazione del Centro o Nucleo abitato ai sensi della LR 56/77, come modificata dalla LR 3/2013 e dalla LR 17/2013: definizione dei criteri e indicazioni procedurali", la perimetrazione "... deve essere riportata sulle tavole di [azzonamento] del PRG in scala 1:2.000 o inferiori...", al fine di consentire l'immediata applicabilità di tale strumento.

E' inoltre opportuno che il Centro abitato sia differenziato rispetto ai Nuclei Abitati.

Gli elementi principali relativi alla perimetrazione e alle norme che ne discendono devono essere inserite nelle Norme di Attuazione.

3.19 Varie

E' necessario esplicitare la normativa inerente il **vincolo ENAC** tracciato in cartografia alle diverse scale (Tav. 1A sc. 1:5.000, Tavv. 1/A.1, 1/A.4, 1/A.5 in sc. 1:2.000).

Si valuti inoltre la necessità di inserire nelle N.diA. norme specifiche riguardo ai distributori di carburante, al recupero degli edifici in zona impropria con modifica di destinazione d'uso, al recupero dei sottotetti.

3.20 NORME DI ATTUAZIONE

Coordinamento con le prescrizioni del Regolamento edilizio

Al fine di evitare sovrapposizioni e contrasti di norme, si richiede che l'articolato normativo e le definizioni/prescrizioni contenute in esso, siano confrontati con il Regolamento Edilizio, eliminando dalle Norme di Attuazione quegli elementi prescrittivi o di definizione che sono già inclusi nel R.E. stesso. Si citano a titolo esemplificativo le indicazioni date negli articoli 29,

19

3.16 - Piano di Classificazione Acustica

Vedi allegati Studio compatibilità Acustica

3.17 - R.E.T.

Adottato con delibera C.C. n° 39 del 9/07/2018

3.18 - Perimetrazione

Si è scelto di rappresentare i confini derivanti dallo studio delle "aree Densità, Libere e di Transizione" per una maggiore leggibilità della cartografia (art.24 N di A.)

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5

3.19 - Varie

- [ENAC](#) - Riferimento fascia di rispetto inserito in Cartografia - 1/A - 1/A.quadranti 1..5
- [Zone improprie](#): art. 23
- [Sottotetti](#) : art. 25.2 comma 13 e art. 25.3 comma 13

Vedi Pag. seguente



30, 31 delle norme; analoga criticità si rileva per l'art. 48.3 – Volume trasferibile, che al comma 3 definisce una cubatura per le tettoie.

Coordinamento degli articoli.

In generale si chiede di rivedere le Norme di Attuazione coordinando gli articoli che riguardano argomenti analoghi quali, a titolo esemplificativo:

- le indicazioni date per gli edifici in zona impropria, che sono trattati agli artt. 26.5 (Edifici in aree agricole destinati ad attività non connesse all'agricoltura, 34 (Edifici con destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona), 52.2 (Il sistema delle attività produttive disperse sul territorio), 59 (Edifici con destinazione d'uso impropria);
- l'installazione degli impianti fotovoltaici, trattati agli artt.: 34.5 (Impianti fotovoltaico per la produzione di energia) e 39 (Prescrizioni per l'installazione degli impianti a fotovoltaico);
- Art. 26.6 – Edifici di valore storico/artistico/documentario in territorio agricolo e art. 35 - Tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale;
- le indicazioni relative ai Bordi urbani, trattati agli artt 7.1 (Interventi di mitigazione, compensazione ambientale, e inserimento paesaggistico) e 37.2 (Bordi urbani).

Si ritiene che tali indicazioni del PRGC assumano maggiore efficacia se trattati in modo analogo ed eventualmente riuniti in un unico articolato normativo.

Art. 2 – Elaborati del PRGC

Fatti salvi gli elaborati elencati che compongono complessivamente il PRGC, si ritiene opportuno siano indicati come Elaborati prescrittivi: le Norme di Attuazione, le Schede normative del territorio e del Centro storico, le Cartografie di azionamento, quelle dei vincoli e la carta di sintesi della pericolosità geologica, così come indicate nello schema "Progetto urbanistico", ad esclusione della Relazione Illustrativa. Valuti l'Amministrazione se aggiungere a tali elaborati ulteriori elementi prescrittivi che consentano un efficace gestione del territorio.

Art. 4.1 – Perequazione urbanistica

Al fine di procedere ad eventuali chiarimenti e completamenti della norma si richiama quanto evidenziato al paragrafo 3.1 della presente relazione.

Art. 5 – Gli strumenti urbanistici esecutivi

Si ricorda che l'accessibilità delle aree deve essere garantita anche in fase di cantiere. Più in generale deve essere regimata l'immissione dei veicoli su viabilità provinciali o regionali, eventualmente prevedendo apposite rotonde o viabilità complanari.

Per quanto riguarda la cessione delle aree, si ricorda che le aree cedute dovranno essere libere da servitù e criticità di qualunque genere.

Per le destinazioni commerciali la quantità di aree per servizi pubblici da cedere, in particolare di parcheggi, è definita dalle norme commerciali (Allegato A alla DCR 29 ottobre 1999 n. 563-13414, così come modificata dalla DCR 20 novembre 2012, n. 191-43016, e s. m. e i.).

E' opportuno definire già nelle singole schede d'area del PRGC la possibilità di monetizzare anziché cedere le aree per servizi, indicandone la quantità massima, così da ottenere una corretta verifica del soddisfacimento generale del fabbisogno di servizi sul territorio comunale.

Art. 6 – Permesso di costruire e segnalazione certificata inizio attività

Il comma 7 pare considerare le sole modifiche di destinazione d'uso degli edifici.

3.20 - R.E.T.

Adottato con delibera C.C. n° 39 del 9/07/2018

Coordinamento degli Articoli

Articolato rielaborato (N.di A.)

art. 2 - Elaborati PRGC

Da inserire in DELIBERA CC

art. 4.1 - Perequazione urbanistica e incremento edificatorio

N.di A.
art. 4.1 commi 2 e 3

Schede Normative
Sezione 1 Ad / Bt / Ct

art. 5 - Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

N.di A.
Riorganizzazione Articolato art.5

Schede Normative
Schede Ct / TC

Vedi Pag. seguente



Per quanto riguarda le modifiche alle destinazioni d'uso di aree, è opportuno specificare che le modifiche che cambiano classi di attività individuate al successivo articolo 27 delle presenti Norme di attuazione, richiedono una specifica variante al PRGC.

Per tale motivo è opportuno inserire tutte le prevedibili destinazioni d'uso nell'articolo 27, così da definire con certezza la normativa e renderne inconfutabile l'applicazione.

Art. 7 – Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

Al comma 7 è opportuno chiarire che si intende regolare la sola modifica dell'edificio o di parte di esso. Infatti la modifica di destinazione d'uso può essere considerata come mero intervento solo quando sia comunque coerente con l'elenco delle destinazioni d'uso principali già definite per l'area in cui ricade. Al fine di impostare correttamente la distinzione tra le destinazioni d'uso (art. 27 delle presenti Norme di Attuazione) si rimanda al dettato della LR 19/99 art. 8 comma 1.

Al comma 8 si richiede di chiarire eventuali differenze tra il reperimento di aree a parcheggio ex L. 122/89 in aree industriali o residenziali. Ad esempio potrebbe essere opportuno che le aree a parcheggio pertinenti siano reperite (e mantenute) entro la recinzione e non lungo la viabilità che deve restare il più libera possibile per facilitare il traffico di mezzi pesanti.

Art. 7.1 – Interventi di mitigazione, compensazione ambientale,...

Si ritiene opportuno, anche in considerazione di quanto evidenziato nel parere dell'OTR VAS allegato alla presente relazione, distinguere gli elementi considerati come mitigazione o compensazione. Premesso che alcuni elementi di mitigazione degli interventi sono già indicati nell'articolo, si richiede che l'Amministrazione integri le presenti Norme di Attuazione con gli elenchi degli elementi da considerare quali mitigazioni o compensazioni, così da predisporre indicazioni già definite a supporto di interventi convenzionati che ne abbiano necessità, o per eventuali varianti al PRGC.

TITOLO III – Tipi di intervento

Artt. 9 - 16

Si ritiene necessario che l'intero articolato relativo ai Tipi di intervento sia coordinato e integrato con le norme di cui al D.P.R. 380 del 2001, Testo unico per l'edilizia.

Art. 25 – Aree per servizi

Per quanto riguarda la monetizzazione delle aree a servizi, si ritiene opportuno siano definite le quantità massime di mancato reperimento delle aree a servizi, in relazione alla situazione locale ed al soddisfacimento del fabbisogno di aree a standard a livello comunale.

In generale si ritiene opportuno siano salvaguardate le aree destinate a verde e parcheggi locali, definendo tali limiti per ogni scheda d'ambito.

Si ricorda che le somme legate alla monetizzazione devono essere definite di volta in volta su base peritale.

Per quanto riguarda il comma 6 si ricorda che la cessione di aree a servizi, trattandosi di proprietà pubblica ceduta a privati, fatte salve tutte le verifiche indicate dal comma, si configura come una variante al PRGC ai sensi dell'art. 16bis della LUR.

Art 26.1 – Aree libere a destinazione agricola (Ela)

E' opportuno normare i fabbricati e le aree destinate ad allevamenti animali, definendone la distanza minima dagli edifici di abitazione.

art.6 -Permesso di costruire e segnalazione certificata inizio attività

N.di A.
modificato in "art. 6 - Titoli abilitativi"

art.7 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

N.di A.
modificato in "art. 6 - Titoli abilitativi"

art.8 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

N.di A.
Articolo 7.1 sostituito da TITOLO IX

Schede Normative

Bd / Bt / Ct / Pd/ Pt / Pdt / Tc

TITOLO III - Tipo di Intervento

N.di A.

Aricolato Titolo III rivisto

- Vedi art.11- riferimento a D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e dell'art. 13 della L.U.R.

art.25 - Aree a Servizi

N.di A.

Art. 25 sostituito dall'art. 29-

- **Monetizzazione** : modalità previste dall'art. 21 comma 4bis della L.U.R.

Cartografia

1/B, 1/A.1 – 1/A.5

Vedi Pag. seguente



Al comma 4, la prescrizione di occupare a fini agrituristici solo gli edifici esistenti, dovrebbe essere completata con le indicazioni degli interventi possibili e delle finiture esterne di coerenza con l'intorno agricolo, al fine di assicurare la funzionalità dell'edificio ed il suo inserimento nel territorio agricolo circostante.

Art. 26.5 – Edifici in aree agricole destinati ad attività non connesse con l'agricoltura

Per le norme riguardanti tali edifici sarebbe opportuno usare la definizione di "Edifici produttivi e residenziali in zona impropria", così da rendere evidente l'obiettivo della loro impossibilità a restare in tale luogo. Tali edifici dovrebbero comunque essere identificati sul territorio distinguendoli dagli edifici agricoli.

Qualora fossero presenti edifici particolarmente nocivi, pur restando in zona impropria – e quindi inadatti al territorio agricolo o naturale – può essere opportuno valutarne le modalità di permanenza, definendo coerentemente con la ditta adeguate modalità del lavoro e apposite tecniche o tecnologie, per ridurre il danno ambientale

Specialmente per quanto riguarda le attività produttive, stante il difficile periodo economico contingente, si ritiene opportuno consentire minime possibilità di ampliamento funzionale.

Analogamente dovrebbero essere considerati gli edifici produttivi (agricoli o industriali) in zona residenziale, in quanto edifici in zona impropria

Art. 26.6 – Edifici di valore storico/artistico/documentario in territorio agricolo

Facendo salva la corretta destinazione d'uso ed il peculiare valore dell'edificio, è opportuno valutare possibilità e modalità di intervento che assicurino la continuità d'uso e quindi la manutenzione e la sopravvivenza dell'edificio o del complesso di fabbricati considerato.

Per tali edifici dovrà essere dedicata particolare attenzione alla posizione di elementi tecnologici quali pannelli solari, cisterne, camini, ecc...

L'articolo deve essere coordinato con il seguente articolo 35 e con l'elenco dei beni storici da tutelare, aggiungendo gli opportuni rimandi normativi.

Art. 27 – Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse

In generale, al fine di regolamentare eventuali modifiche della destinazione d'uso delle aree, si richiede di inserire oltre agli articoli già presenti, gli articoli dedicati alle attività turistico ricettive, terziarie, a servizi (scolastici, assistenziali e sanitari, uffici pubblici, edifici per lo sport, parcheggi,...).

Si richiama in tal senso l'art. 8 della LR 19/99 che al comma 1 prescrive:

"1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole."

Viene considerato mutamento d'uso significativo che esige variante al PRGC, la modifica da un uso principale ad altro uso principale, in particolare se tale modifica d'uso comporta un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature o infrastrutture pubbliche.

Si ritiene quindi che per le diverse destinazioni sia opportuno definire:

- tutte le altre destinazioni complementari o compatibili che integrino la funzionalità delle aree e che siano ammissibili senza variante al PRG (commercio, associazionismo

art.26.1 - Aree Libere

N.di A.

art. 26.1 sostituito da art.28

art. 26.5 - Edifici in aree agricole destinati ad attività non connesse con l'agricoltura

N.di A.

art. 26.5 sostituito da art. 22

art. 26.5 - Edifici in aree agricole destinati ad attività non connesse con l'agricoltura

N.di A.

art. 26.5 sostituito da art. 22

art. 27 - Destinazioni d'uso proprie , annesse , escluse

N.di A.

art 27 sostituito da TITOLO IV

- Articolato rielaborato con nuove destinazioni d'uso ammesse per ogni area normativa (vedi indice N.di A.)



- culturale e/o religioso, servizi alla persona, servizi per la salute, terziario, artigianato non nocivo e non molesto, attività espositive, congressuali e fieristiche, edifici per lo spettacolo, edifici per impianti tecnici o tecnologici, per il culto, pensionati, ...)
- le percentuali ammesse delle diverse destinazioni d'uso
 - quali piani del fabbricato possono essere occupati da destinazioni diverse da quella propria di base
 - la necessità di servizi specifici (aree verde, parcheggi pubblici o pertinenziali, aree di sosta per carico e scarico, aree di manovra per grandi mezzi, servizi alla persona, servizi medici, servizi religiosi e funerari, ...)

Art. 27.1 – La residenza

Al comma 1 deve essere fissata una superficie massima per la residenza di custodia degli edifici produttivi. E' anche necessario prevedere un ampliamento funzionale massimo. L'indicazione delle aree A B e C, ex DM 1444/68, dovrebbe essere sostituita dai riferimenti specifici del presente nuovo PRG.

Art. 27.3 – Strutture connesse con attività agricole

E' opportuno definire distanze minime di stalle, porcilaie, ecc..., dagli edifici di abitazione.

Art. 33 – Aree soggette a vincoli speciali: fasce cimiteriali e reti di telecomunicazione

A specificazione di quanto indicato nella legge nazionale per le aree cimiteriali, si ritiene opportuno inserire il riferimento alla Legge urbanistica Regionale.

Art. 34.4 – Edifici ricadenti in aree di tutela ambientale

Trattandosi di aree di tutela ambientale (che è necessario definire con puntuale riferimento) si ritengono eccessivi gli ampliamenti previsti, a meno che non siano puntualmente motivati. Inoltre è opportuno specificare le possibilità di ampliamento quando non si trovino in una fascia di tutela, ma in un'area. Infine dovrebbero essere poste norme limitanti per elementi acustici, grafici, luminosi o altro che danneggino l'ambito ecologico circostante. Le fasce di rispetto stradale non paiono rientrare nel titolo dell'articolo.

Art. 35 – Tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale.

Valuti l'AC se coordinare le possibilità di intervento degli edifici in oggetto, tutelati ai sensi dell'art. 24 della LUR, con quelle definite nell'art. 49 per il Centro Storico.

Al comma 3 è opportuno indicare le specifiche possibili destinazioni d'uso per i singoli edifici individuati, valutando la possibilità di ammettere minimi ampliamenti funzionali al fine di facilitarne la trasformazione e l'utilizzo.

Si valuti inoltre se definire norme specifiche per la tutela delle vedute di tali edifici, limitando o normando eventualmente gli edifici agricoli più vicini.

Art. 36.1 – Aree di salvaguardia dei pozzi idropotabili

Si chiede di chiarire se i pozzi sono adeguati al Regolamento regionale 15/R/2006, come sembrerebbero. Si segnala che un pozzo segnato in cartografia come attivo non sembra avere l'indicazione della fascia di rispetto.

Vedi "art. 27 - Destinazioni d'uso proprie , annesse , escluse" a pagina 21

art. 27.1 - La Residenza

N.di A.

art 27.1 sostituito da art. 21 comma 2

art. 27.3 - Strutture connesse con attività Agricole

N.di A.

art 27.3 sostituito da art. 21 comma 7

art. 34.4 -Edifici ricadenti in aree di tutela ambientale

N.di A.

fare riferimento al TITOLO VII

art. 35 -Tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale

N.di A.

art. 35 sostituito dall'art. 39 fare riferimento al TITOLO VII

Art. 36.1 Aree di salvaguardia dei pozzi idropotabili

N.di A.

art. 36.1 sostituito dall'art. 43.2 comma 8



Art. 37.1.1 – Progettazione del verde

Sembra eccessiva la richiesta di una percentuale di spazio permeabile della superficie del lotto non inferiore al 70%, specie se riferito alla superficie fondiaria. Valuti l'Amministrazione la riduzione di tale quantità.

E' inoltre da chiarire col termine 'spazio permeabile' si intende una zona su terrapieno e se tale zona la si intende coltivata e come (alto fusto, ...)

Art. 37.1.3 - Orti in ambito urbano

E' opportuno specificare in quali zone del territorio comunale sono consentiti gli orti urbani, così da limitarne la crescita incontrollata e casuale.

Poiché tali ambiti si formano spesso ai margini urbani, in coerenza con l'art. 25, secondo comma, lettera n, della LUR, è forse possibile coordinare la destinazione di Orti urbani con la scelta di riordinare i margini dell'edificato mediante i Bordi urbani, dando corpo ad un progetto di ricucitura tra il territorio costruito e quello agricolo produttivo.

Art. 39 - Impianti fotovoltaici

E' necessario tenere conto della D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010 che individua le aree e i siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al D.M. del 10.09.2010.

Particolari cautele dovranno essere individuate per la posa di detti impianti nel centro storico o negli edifici immediatamente vicini ad esso o visibili, su edifici storici, o in aree comprese in vedute paesaggistiche particolari.

TITOLO VIII – Norme per la tutela del Centro Storico

Si chiarisca se le norme comprese nel Titolo VIII sono estese anche agli edifici storici o vincolati ai sensi dell'art. 24 della LUR, esterni al Centro storico e al Centro abitato, trattati all'art. 35.

Art. 43 - Destinazioni d'uso, comma 2 e art. 44.1, comma 1d

Sono altresì da valutare gli interventi che comportino la sopraelevazione dei tetti (al colmo o all'imposta), la copertura dei cortili, l'allestimento di strutture temporanee, quali dehors, fioriere, insegne o altro che modifichino in modo significativo la percezione dell'aspetto esterno degli edifici o delle vedute.

Art. 44 – Valorizzazione dei caratteri del Centro Storico

Prendendo positivamente atto della maggior estensione delle norme relative al Centro storico, si ritiene opportuno che alcuni elementi di attenzione progettuale relativamente agli edifici e di arredo urbano (quali ad es. insegne luminose, finiture degli edifici, fioriere, ...) del presente articolo, possano essere eventualmente estesi anche alle vie e agli edifici limitrofi al Centro storico, qualora facciano parte di vedute particolarmente significative.

Art. 49.7 – Completamento ambientale

Valuti l'Amministrazione se indicare fin da ora eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero ai fini del Completamento ambientale

Si ricorda che le aree di possibile atterraggio delle possibilità edificatorie degli edifici demoliti nel CS devono essere quantificate e indicate nel PRGC, individuandole nelle norme (ad es. aree Bt01) o in cartografia/scheda.

Art. 36.1 Progettazione del Verde N.di A.

art. 37.1.1 sostituito dall'art.57.1

- Rapporto min di permeabilità 30% su SF

Art. 36.1 Orti in ambito urbano N.di A.

previsti in aree a servizi (Art.21 comma 8)

Schede Normative
Cf02

Art. 39 - Impianti Fotovoltaici

N.di A.

art. 39 sostituito dall'art.49

Titolo VIII- NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO

N.di A.

Nuovo Articolato Titolo VIII + art. 39

Art. 49.7 - Completamento Ambientale

N.di A.

art. 49.7 sostituito dall'art.5 comma 5



Al comma 3, per mero errore materiale, il riferimento all'articolo 47.10 non pare coerente.

TITOLO IX – Governo delle aree per le attività produttive

Per quanto riguarda la distinzione tra il sistema delle aree compatte e quello delle attività disperse sul territorio, si ritiene necessario che le indicazioni date dai singoli articoli indichino un riscontro cartografico, così da consentire un'applicazione della norma univoca e non mediata da scelte fallibili. Gli articoli potranno quindi essere completati con la denominazione delle aree cui competono, mentre in cartografia le aziende individuate come "disperse sul territorio" dovranno avere una puntuale individuazione in legenda.

Art. 51 – Destinazioni d'uso

Al comma 2 le possibili destinazioni d'uso commerciali trovano una opportuna specificazione nella norma della DCR n. 563-13414 del 1999 al Titolo Le Strutture della Concorrenza, che all'art. 5 indica che "La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva;". Si richiede quindi di rivalutare il comma alla luce della norma vigente o fare opportunamente riferimento ad essa.

Le possibilità di commercializzazione devono essere trattate anche in riferimento alla localizzazione propria (in aree produttive Pdt) ovvero in zona impropria (disperse sul territorio) dell'azienda, alla vendita all'ingrosso o al minuto, alla necessità di adeguamento alla normativa commerciale (parcheggi), ai servizi necessari ed alla loro possibilità di monetizzazione.

E' inoltre opportuno fissare una soglia percentuale per tale destinazione, compatibile con l'ambito industriale cui si applica la norma. Se la percentuale di superfici di vendita rispetto alla destinazione industriale risulta molto elevata e tale da caratterizzare l'area in senso commerciale, è necessario verificarla rispetto al Piano del Commercio. E' comunque opportuno controllare preventivamente la funzionalità delle infrastrutture viarie rispetto al possibile incremento di traffico (normale e dei mezzi pesanti) indotto dall'attività commerciale.

Art. 51.1 – Criteri per l'insediamento ... attività che comportino la detenzione di sostanze pericolose DLgs 334/99 e s. m. e i..

L'articolo deve essere aggiornato sulla base delle indicazioni fornite dall'allegato parere dell'OTR VAS.

Art. 52 – Obiettivi prestazionali

Al fine di completare i contenuti di tali articoli, si ricorda che un'efficace riqualificazione delle aree industriali tende all'applicazione delle indicazioni definite dalla Regione per le aree APEA, in termini di:

- autonomia energetica

TITOLO IX - GOVERNO DELLE AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

N.di A.

Artt. 23 e 27.4 e TITOLO IX sostituiti dall'**art. 26 (aree P)**

Schede Normative

P [Pd / Pt / Pdt]

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5

ART.51 - DESTINAZIONE D'USO

N.di A.

Artt. 51 sostituito dall'**art. 22**

Schede Normative

P [Pd / Pt / Pdt]

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5

Art. 51.1 - Criteri per l'insediamento, la modifica e la trasformazione di altre attività che comportino la detenzione di sostanze pericolose D.lgs. n. 334/1999 e s.m.i.)

N.di A.

Artt. 51.1 sostituito dall'**art 26 comma 11**

Schede Normative

P [Pd / Pt / Pdt]

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5



- creazione di servizi comuni (raccolta rifiuti, servizi pubblici di trasporto, servizi di logistica, mense, aree a verde e verde ad alto fusto, altre attività di servizio quali benzinai e supermercati...)
- riassetto viario, creazione o ampliamento di aree di manovra, parcheggi, ...
- riassetto delle infrastrutture quali i canali fognari, i servizi telematici, ecc...

Si ritiene opportuno valutare ed eventualmente modificare la norma del comma 4, in cui si riconosce la possibilità di incrementare la SLP per la destinazione produttiva/terziaria senza incrementare le aree a servizi. Ai fini della rigenerazione dell'ambito potrebbe invece essere opportuno avere ulteriori aree in cessione o in monetizzazione.

Art. 52.1 – Il sistema delle aree compatte

Al comma 1 è necessario individuare con maggiori indicazioni le attività terziarie di servizio alle imprese alle quali si intende consentire lo stanziamento nelle aree industriali: A titolo esemplificativo si citano le attività logistiche e spedizioniere, mense e impianti sportivi, ricettive congressuali e per lo spettacolo, uffici pubblici e privati, attività bancarie e assicurative, attività sanitarie centri di analisi e di ricerca, impianti tecnologici ecc...

Art. 52.2 – Il sistema delle attività produttive disperse sul territorio

Se si tratta di edifici produttivi in zona impropria, si può fare riferimento a quanto già detto precedentemente al riguardo.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si ritiene sia da valutare e normare la possibilità per le aziende in zona impropria di modificare la destinazione d'uso (ad es. da artigianale a terziario) o di aggiungere o modificare i tipi di lavorazione, la possibilità di commercializzare i prodotti, ecc...

Pur riconoscendo la necessità di trasferire in zona adeguata o cessare l'attività delle aziende in zona impropria, a fronte della crisi economica tutt'ora in atto, si richiede che l'A. C. valuti ulteriori possibilità di intervento eventualmente con ampliamenti limitati. Tali possibilità potrebbero essere assentite a fronte di migliorie nelle prestazioni ambientali ed energetiche delle aziende stesse, quantificabili e definite nelle norme di PRG.

Art. 54 – Aree da qualificare in base a progetti unitari

Ai fini di un complessivo ed efficace coordinamento degli interventi pubblici e privati, si chiede di chiarire se la riqualificazione di tali aree è di iniziativa pubblica. E' inoltre opportuno che le aree siano individuate in cartografia e nelle schede, approfondendole nei modi opportuni.

Art. 55 –Dotazioni di parcheggi correlata alle trasformazioni fisiche

Al comma 1 è opportuno considerare, ai fini della individuazione dei parcheggi, anche le modifiche alla destinazione d'uso.

Art. 56 – Definizione degli ambiti unitari di intervento

Deve essere chiarito il soggetto che può definire gli ambiti unitari di intervento e con quali modalità, procedure e limiti.

Art. 59 - Edifici con destinazione d'uso impropria

Si tratta presumibilmente di edifici agricoli o residenziali che devono comunque essere individuati in cartografia e normati, individuando i tipi di intervento ammissibili e quanto si

TITOLO IX - GOVERNO DELLE AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

N.di A.

Le Aree Produttive (TITOLO IX) sono state suddivise in Aree P "Produttive - Artigianali" (art. 26) e aree TC "Commerci - Terziarie " (art. 27)

Schede Normative

Pd / Pt / TC

Cartografia

1/A - 1/A.quadranti 1..5



ritiene necessario. Valuti l'A.C. se consentire a tali edifici possibilità minime di ampliamento funzionale.

3.21 SCHEDE NORMATIVE

In generale, in analogia con le zone urbanizzate, al fine di meglio coordinare gli ambiti urbanizzati con il territorio extraurbano, l'**elaborato Schede normative** dovrà essere completato con le schede relative alle aree a servizi, alle aree a servizi tecnologici, alle diverse categorie del territorio agricolo (Ela, Elb, Elc, Eld, Ele), ecc...

Per quanto riguarda in particolare le **single schede normative**, si ritiene opportuno che ognuna di esse, al fine di consentire una completa esposizione delle prescrizioni agenti su ogni area, contenga:

- le norme e le prescrizioni derivanti dall'analisi idrogeologica del territorio,
- le norme, le prescrizioni e le indicazioni derivanti dall'analisi ambientale (comprehensive quindi di eventuali indicazioni agronomiche, acustiche, di tutela di elementi e/o alberi storici, ...); tali indicazioni sono già in gran parte riportate nelle "Schede degli interventi" comprese nel Rapporto Ambientale;
- indicazioni di altro genere quali la possibilità di inserire destinazioni commerciali specificando di che tipo, ecc. ...
- L'estratto cartografico deve essere esteso a tutte le aree interessate dalla scheda.
- gli abitanti esistenti e previsti nell'area

Sembra altresì opportuno inserire i seguenti elementi, eventualmente anche solo come rimando all'articolo specifico delle Norme di Attuazione:

- tutte le modalità di intervento ammesse, coerenti con le previsioni e le prescrizioni particolari della scheda; ad esempio è possibile che l'attuazione mediante SUE consenta anche interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, fatto salvo il rispetto dei vincoli, delle altezze e tutto ciò che pare utile al miglioramento dell'aspetto urbano delle aree;
- le destinazioni compatibili con la destinazione d'uso principale, specificando eventuali indicazioni per la localizzazione delle attività secondarie, quali ad esempio la possibilità di localizzare determinate attività ai diversi piani degli edifici, il coordinamento con altre norme di tipo commerciale, acustico, R.E. , la necessità di parcheggi, ecc...)
- gli elementi di cui l'UTC dovrà tenere conto al fine di garantire la progettazione unitaria del fronte edificato su via. I fronti per cui si richiede la garanzia di uniformità devono essere individuati cartograficamente;
- Laddove si prescrive la necessità di realizzare percorsi ciclabili, pedonali o filari alberati, ovvero modificare/realizzare pavimentazioni permeabili e piantumazioni per i parcheggi, è opportuno che tali tratti di viabilità siano evidenziati in cartografia. Sono inoltre da indicare le prescrizioni specifiche inerenti tipologie, materiali, tipi di piantumazioni, ecc ... , indicando le modalità attuative e i soggetti preposti all'intervento;
- eventuali necessità di interesse pubblico, quali la manutenzione di rii e canali che interessino l'area stessa, la tutela di elementi naturali, ...
- le superfici di aree a standard esistenti e previste per soddisfare il fabbisogno indotto da nuovi abitanti;

27

3.21 - SCHEDE NORMATIVE

Vedi Nuove Schede normative



- le zone relative ai parcheggi pertinenziali, alle isole ecologiche, a percorsi pedonali o ciclabili. Le percentuali di verde su terrapieno, ...

Dalle schede potrà essere eliminato il riferimento alle aree del PRGC del 1996 (utili in questa fase per meglio apprezzare le modifiche apportate), ormai facenti capo ad una progettazione di PRG non più vigente e quindi non legittima. Qualora si intenda motivatamente conservarle, esse dovranno trovare una corrispondenza cartografica univoca e una denominazione adeguata alla nuova normativa.

3.22 SCHEDE NORMATIVE DEL CENTRO STORICO

- E' opportuno che le schede normative del Centro storico siano integrate con la definizione delle destinazioni d'uso appropriate per il diverso valore degli edifici, la definizione delle aree commerciali, la presenza di attività agricole e/o artigianali che risulterebbero in zona impropria, ecc ...
- Ai fini di una corretta applicazione delle norme del Centro Storico, in presenza di edifici che si ritengano particolarmente significativi, e laddove sia consentita la destinazione commerciale, è opportuno integrare le schede con le necessarie indicazioni prescrittive (o i riferimenti agli articoli delle NdiA) relative alle insegne, ai déhors, alla disposizione di eventuali fioriere ed alla parte di cortile utilizzabile a tale scopo, e quanto si reputi utile alla corretta attuazione degli interventi.
- Verificare la completezza della scheda relativa al cortile n. 68.

4. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto, questo Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord Ovest, è del parere che la Variante generale del PRGC del Comune di Alpignano, adottata con D.C.C. n. 69 del 10 dicembre 2015 e integrata con D.C.C. n. 9 del 29 aprile 2016, debba essere rinviata all'Amministrazione Comunale affinché la stessa assuma le proprie determinazioni ai sensi dell'art. 15 della LR 56/77 e s.m. e i. (in attuazione delle disposizioni transitorie di cui all'art. 89 della LR 3 del 2013), recependo le proposte di modificazioni illustrate al punto 3 della presente Relazione e nei pareri allegati.

Il Funzionario istruttore arch. Paola BISIO

Il Dirigente del Settore
arch. Leonello SAMBUGARO
(Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005)

Allegati:

- Parere unico Direzione OOPP ai sensi della DGR 64-7417 del 7.4.2014, prot. Settore Copianificazione Area Nord Ovest n. 15035 del 23.06.2017;
- Parere motivato OTR VAS, ai sensi del D.Lgs 152/2006, Determina Dirigenziale n. 286 del 23 giugno 2017.

Vedi "3.21 - SCHEDE NORMATIVE" a pagina 26

Nessuna Modifica