

REGIONE PIEMONTE

CITTÀ DI VIGONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE

2007

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA:6 LUGLIO 2007

ELABORATO:

V 2007

RI2

Prof. Ing. Enrico Desideri - Via Tofane n.31 - 10141 Torino - Tel. 011/ 33 77 75 - Fax 011/ 19 71 11 50

Collaboratori: Dott. Arch. Elisa Desideri - Dott. Ing. Mariella Bruni - Geom. Daniele Scorzafava

INDICE

1	PARTE PRIMA – LE ANALISI DELLO STATO DI FATTO	3
1.1	PREMESSA	3
1.2	LO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI VIGONE.....	4
1.3	LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE ATTUALE	5
1.4	IMPOSTAZIONE E PROBLEMI GENERALI PER LA DEFINIZIONE DEL P.R.G.C.	5
1.5	CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL P.R.G.C.....	6
1.6	FINALITÀ DEL P.R.G.C.....	7
1.7	IL CONTESTO REGIONALE DI RIFERIMENTO	8
1.8	IL CONTESTO LOCALE ED IL RELATIVO QUADRO DI RIFERIMENTO	9
1.9	SCHEMA RIASSUNTIVO	11
1.10	SITUAZIONE GEOGRAFICA	12
1.10.1	IL TERRITORIO	12
1.10.2	ANALISI DEL TESSUTO EDIFICATO E DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE EDILIZIE	13
2	PARTE SECONDA – CONSIDERAZIONI GENERALI E PROPOSTE OPERATIVE DEL PIANO	16
2.1	CARATTERI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	16
2.2	PROPOSTE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SUA VOCAZIONALITÀ.....	17
2.3	IL CENTRO STORICO	19
2.4	CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	20
2.5	CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE E DEL SISTEMA VIARIO.....	21
2.6	LA DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA	22
3	PARTE TERZA – ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLA LEGGE REGIONALE SUL COMMERCIO (L.R. 28/99)	23
3.1	CONSIDERAZIONI.....	23
3.2	L'AGGIORNAMENTO ALLE ULTIME DISPOSIZIONI NORMATIVE RELATIVE AL COMMERCIO IN SEDE FISSA	26
3.3	VIGONE	27
4	Titolo dell'elaborato 1:.....	27
5	Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico.....	27
	LA PRESENZA DI STRUTTURE SANITARIE e SOCIO RIABILITATIVE.....	51
	IL TEMPO LIBERO: ATTIVITÀ CULTURALI E DI SPETTACOLO.....	52
6	N. aziende/	53
7	N. addetti	53
	Gli addensamenti comunali.....	66
7.1.1	Le localizzazioni comunali	71

4	PARTE QUARTA – SVILUPPO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	82
4.4	VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....	86
4.5	VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO	88
5	PARTE QUINTA – ANALISI DI COMPATIBILITA'.....	97
	AMBIENTALE DELLA VARIANTE STRUTTURALE-GENERALE DEL P.R.G.C.	97

1 PARTE PRIMA – LE ANALISI DELLO STATO DI FATTO

1.1 PREMESSA

La legge regionale 29 luglio 1997 n. 41 definisce le "varianti strutturali" ai piani regolatori generali ed ha disciplinato in dettaglio il procedimento che occorre seguire per arrivare alla loro approvazione.

Con la circolare del Presidente della Giunta regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 12 agosto 1998, sono state fornite indicazioni e delucidazioni in merito all'applicazione della normativa predetta.

La Regione Piemonte e la Provincia di Torino hanno elaborato delle documentazioni per sostenere gli Uffici Tecnici Comunali ed evitare erranee interpretazioni nelle procedure da seguire.

In particolare la Provincia di Torino ha predisposto un fascicolo di orientamenti per l'applicazione della Legge Regionale 41/97: con tale documento si è inteso far conoscere le modalità che saranno seguite dalla Provincia nell'ambito dei compiti alla stessa affidati dalla legge regionale 41/97 e suggerire ai Comuni i percorsi procedurali e le soluzioni formali ritenute legittime ed opportune, procedendo all'azione interpretativa ancora necessaria anche la presenza della Circolare regionale sopra citata, con l'obiettivo di evitare ai Comuni l'adozione di atti non corretti. Tale documento non vuole certo costituire una circolare applicativa, atto che esula dalle competenze della Provincia, bensì uno strumento di chiarificazione e di collaborazione con i Comuni, inteso a rendere trasparente ed efficace l'iter di formazione delle varianti parziali.

1.2 LO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI VIGONE

Il Comune di Vigone risulta dotato di uno Strumento Urbanistico Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale in data 09.12.1998 n. 15-26220. Tale Strumento Urbanistico seguiva un primitivo Piano Regolatore già adeguato alla Legge Regionale Piemontese 56/77. La Città di Vigone quindi ha sempre dimostrato una particolare attenzione alla pianificazione e gestione del territorio, tenendo conto che il Centro Storico di Vigone è un documento architettonico di particolare interesse e la conurbazione che si è creata nei secoli ed in particolare negli ultimi decenni riveste particolare importanza dal punto di vista economico e produttivo.

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

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

In considerazione a questi fatti il Consiglio Comunale di Vigone ha proceduto, dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale 41/97 ad alcune variazioni (che per la Legge Regionale 41/97 "non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale" utilizzando i disposti dell'ottavo comma dell'articolo 17 della Legge 56/77 come modificata dalla più volte citata L.R. 41/97. In particolare queste variazioni sono state approvate dal Consiglio Comunale con le seguenti deliberazioni:

- 1) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26.04.1999 avente per oggetto "Approvazione modifiche minori al P.R.G.C. ex art. 17 comma 8 lettera A) L.R. 56/77 e s.m. e i."

- 2) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26.04.1999 avente per oggetto “Approvazione modifiche minori al P.R.G.C. ex art. 17 comma 8 lettera C) L.R. 56/77 e s.m. e i.”
- 3) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 27.10.1999 avente per oggetto “Modificazioni al P.R.G.C. ed art. 17 comma 8 L.R. 56/77”
- 4) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 29.02.2000 avente per oggetto “Modificazioni al P.R.G.C. ed art. 17 comma 8 L.R. 56/77”
- 5) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 11.07.2000 avente per oggetto “Modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 8, L.R. 56/77 - 11/2000”
- 6) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 31.05.2001 avente per oggetto “approvazione definitiva terza variante P.R.G.C.”

1.3 LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE ATTUALE

A seguito delle precedenti deliberazioni, la Pubblica Amministrazione, ha inteso procedere ad una variante strutturale (anche se di entità limitata, e che non stravolge il P.R.G.C. approvato) allo Strumento Urbanistico vigente per poter meglio adeguare lo Strumento alla continua variazione delle esigenze della comunità.

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

1.4 IMPOSTAZIONE E PROBLEMI GENERALI PER LA DEFINIZIONE DEL P.R.G.C.

Le indagini e le analisi effettuate per la predisposizione della Variante strutturale al P.R.G.C. sono state condotte, in riferimento a quanto prescritto dall’art. 14 della Legge Regionale n. 56/77 su “Tutela ed uso del suolo”, al fine di evidenziare la composizione strutturale del territorio comunale e le conseguenti interazioni spaziali.

Tali ricerche riguardano:

1. lo stato naturale del suolo, inteso nei suoi caratteri geomorfologici, climatici, idrogeologici, di uso, per individuare da un lato gli elementi indispensabili per una corretta utilizzazione del patrimonio territoriale e dall'altro i modi per garantire un'equilibrata tutela dell'ambiente,
2. lo stato artificiale del territorio, inteso nei suoi principali elementi costitutivi, sia strutturali che infrastrutturali, al fine di valutare la consistenza del patrimonio edilizio nel suo complesso, determinandone il grado di utilizzo ed il livello di conservazione,
3. i fenomeni di localizzazione e strutturazione demografica;
4. la caratterizzazione configurativa delle attività lavorative
5. l'individuazione di vincoli sul territorio aventi incidenza sulle possibilità alternative di uso del suolo.

In relazione alla inderogabile necessità di una corretta pianificazione del territorio a livello comunale, coerente con il contesto regionale e comprensoriale, al fine di disciplinare l'uso del suolo e gli interventi volta a conservare o trasformare i luoghi per scopi insediativi, sia residenziali che produttivi, l'organo Comunale competente, ha inteso affidare l'incarico per l'estensione dello Strumento Urbanistico Generale e quindi procedere ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m. e i. alla formazione della Variante strutturale del Piano Regolatore Generale Comunale. Con tale decisione, la Città di Vigone ha voluto intervenire, nell'interesse comunale e sovracomunale, per una completa utilizzazione razionale delle risorse, salvaguardando e valorizzando il patrimonio naturale in genere, arginando gli squilibri aggregativi in atto, riorganizzando le strutture e le infrastrutture esistenti allo scopo di favorire l'adeguato sviluppo della comunità locale.

1.5 CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL P.R.G.C.

La redazione dello strumento della Variante Strutturale di un piano di programmazione della gestione territoriale, allo scopo di evidenziare gli obiettivi generali da perseguire e di individuare i criteri di impostazione del Piano, comporta preliminarmente lo svolgimento di un'accurata indagine conoscitiva della situazione attuale dei luoghi e dei fenomeni in atto al fine di verificare:

1. la natura fisica del territorio;
2. le dinamiche in atto dal punto di vista demografico e socioeconomico;
3. le consistenze insediative;
4. la dotazione di attrezzature e di servizi di interesse collettivo.

Successivamente, a base dell'elaborazione del Piano, sono evidenziate le ipotesi di sviluppo da assumere nell'arco temporale di riferimento relativo con indicazione delle proiezioni programmatiche e del dimensionamento considerato.

Alla luce di quanto sopra esposto, la formazione del Piano deve pervenire ad una programmazione dell'uso del territorio con i seguenti criteri:

1. adeguato sviluppo della comunità locale con la partecipazione diretta al processo d'uso del suolo, decisionale o gestionale, allo scopo di conseguire il pubblico interesse generale;
2. controllo delle aggregazioni insediative, delle infrastrutture e delle attrezzature di pubblico interesse, evitando il consumo ingiustificato del suolo, al fine di superare gli squilibri esistenti e di salvaguardare il patrimonio naturale in genere;
3. efficace organizzazione e gestione dei servizi sociali attraverso una diffusa ed equilibrata dotazione e distribuzione degli stessi;
4. responsabile gestione dei processi di trasformazione dei luoghi con periodiche verifiche da effettuarsi per mezzo degli strumenti attuativi che programmino gli investimenti sul territorio.

1.6 FINALITÀ DEL P.R.G.C.

Sulla scorta di quanto indicato dall'articolo 11 della Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 il P.R.G.C. è volto ad indirizzare una corretta politica di programmazione nell'ambito della gestione globale del territorio al fine di soddisfare le esigenze sociali della collettività locale.

La formulazione di tale proposta, data la sua ampia portata sociale, richiede di conseguenza la consapevole partecipazione delle differenti componenti della società che devono portare il loro contributo sia nelle fasi di formazione del Piano che durante la gestione attuativa dello stesso.

In particolare il P.R.G.C., attraverso le sue linee programmatiche, intende individuare:

1. il ristabilirsi di rapporti equilibrati all'interno dell'assetto territoriale tra le varie funzioni, con riferimento alle implicazioni regionali, comprensoriali, subcomprensoriali ed intercomunali, così da fornire sviluppi tali da non creare nuove squilibrate compromissioni;
2. il recupero e la riqualificazione dei beni naturali (risorse, patrimonio agricolo, patrimonio ambientale) e dei beni artificiali (patrimonio edilizio, storico, artistico, infrastrutture, servizi);
3. il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti, attraverso una programmata attuazione degli interventi.

1.7 IL CONTESTO REGIONALE DI RIFERIMENTO

L'individuazione delle linee programmatiche dell'assetto territoriale locale non può avvenire senza un preliminare inquadramento regionale che oggi deve dare riferimento al "Piano di Sviluppo Regionale".

In tale ambito si evidenzia lo squilibrio territoriale tra l'area di Torino ed il resto della Regione Piemonte venuto ad accentuarsi progressivamente nel tempo. La strategia indicata al fine di superare tale squilibrio si basa sul controllo del processo di crescita dell'area torinese allo scopo di arginare la dominanza del polo di Torino nella Regione, creando peraltro dei sub-poli di riequilibrio comprensoriale volti ad arrestare il processo di espansione a macchia d'olio della conurbazione torinese. Tale disegno deve inoltre collegarsi con la politica di intervento sul sistema delle comunicazioni individuata dal Piano Regionale dei Trasporti tendente a modificare la struttura radiocentrica convergente su Torino con il potenziamento dei collegamenti a corona tra gli altri comprensori, in particolare quelli circostanti il comprensorio torinese.

Per maggiori specificazioni sulle tematiche e sui problemi socioeconomici in ambito regionale si rimanda al paragrafo successivo, in cui vengono trattati questi argomenti con riferimento soprattutto al contesto comprensoriale.

1.8 IL CONTESTO LOCALE ED IL RELATIVO QUADRO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Vigone risulta appartenere all' ex-Comprensorio di Pinerolo (A.S.L. n. 10 - Pinerolo) per il quale si possono dedurre alcuni indirizzi guida, atti a coordinare le azioni sul territorio, dallo "Schema di Piano Comprensoriale" formato ai sensi degli articoli 7 ed 80 della Legge Regionale n. 56/77 approvato a suo tempo e per quanto ancora valida al momento attuale, oltre alle indicazioni regionali che servono come atti di programmazione e di pianificazione ed inoltre a quanto indicato nel P.T.C. della Provincia di Torino.

La Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 su "Tutela ed uso del suolo" prevede in merito una diretta corrispondenza tra gli strumenti urbanistici a scala superiore (Piani Territoriali) e gli strumenti a livello comunale (Piani Regolatori Generali), tanto che l'art. 8 della succitata legge prevede l'adeguamento degli strumenti comunali al Piano Territoriale entro 18 mesi dall'approvazione dello stesso.

Per le tematiche ed i dati riportati qui di seguito, si è fatto riferimento alle analisi dirette e a quelle più aggiornate della Provincia di Torino, che ha predisposto, ai sensi dell'art. 15 della legge 142/90, il Piano Territoriale di Coordinamento adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 621-71253 in data 28 Aprile 1999.

Situazione socio-economica

L'attuale situazione socio-economica del Pinerolese presenta numerosi elementi di cambiamento rispetto al passato.

Le modificazioni più rilevanti riguardano un calo nei posti di lavoro del settore manifatturiero anche considerando solamente le imprese a prevalente carattere industriale.

Questa variazione assume una maggiore rilevanza qualora si consideri che nel periodo 1951-1971, si era realizzato nel Pinerolese un processo continuo di creazione di nuovi posti di lavoro nel settore industriale.

La provincia di Torino presenta una più marcata specializzazione in senso industriale delle sue attività (56,0% a fronte del 46,6% per i posti di lavoro nell'industria), mentre il contributo in termini occupazionali del terziario e ancor

più quello dell'agricoltura, risultano inferiori ai rispettivi dati medi regionali (41,1% a fronte del 44,4% per le attività terziarie nel loro complesso; 2,9% a fronte del 9,0% per l'agricoltura).

Nel determinare la dinamica occupazionale futura, una particolare rilevanza assume ovviamente l'andamento dell'occupazione negli stabilimenti del gruppo FIAT nel suo insieme. Una politica della FIAT rivolta a modificare sostanzialmente il suo attuale assetto produttivo, sia in termini di localizzazione che in termini di indirizzi produttivi, può avere delle ripercussioni su tutto il sistema produttivo tali da invalidare le estrapolazioni effettuate sulla base delle tendenze passate.

Dinamica Demografica

Negli anni fra il 1961 ed il 1979 la dinamica demografica della provincia di Torino descrive una parabola di sensibile crescita nel decennio iniziale per assestarsi, negli anni 1971-1976, su ritmi, ancora di crescita, ma nettamente più contenuti, fino a giungere alla inversione di tendenza che si registra a partire dal 1977, dapprima con saldi negativi dell'ordine di alcune centinaia di unità (1977 e 1978) e, quindi, con una accentuazione della perdita nel 1979 e nel 1980 e con un ulteriore decremento negli anni '90 sino ai giorni nostri. Il movimento migratorio della Provincia di Torino nell'intero arco temporale considerato presenta un saldo negativo. Per quanto riguarda il saldo naturale la tendenza della Provincia di Torino, rispetto alle aree periferiche piemontesi, si presenta divergente. In particolare, mentre la popolazione dell'area torinese ha continuato ad avere un trend di crescita grazie ad un saldo naturale positivo, quella delle aree periferiche è rimasta sostanzialmente stabile in quanto al generale aumento positivo del movimento migratorio fa riscontro un saldo naturale che si presenta negativo ovunque.

I dati più recenti, si iscrivono in questo quadro evidenziando dinamiche negative sia del saldo naturale sia del saldo migratorio, che interessano in maniera più rilevante la Provincia di Torino, tranne che nell'ultimo decennio in cui il saldo migratorio ha subito invece un notevole incremento.

La Città di Vigone attualmente presenta 5.160 abitanti, con una leggera preponderanza della popolazione femminile che rappresenta il 51% della

popolazione. La composizione media della famiglia risulta nella media italiana che è pari a 2,4 componenti.

1.9 SCHEMA RIASSUNTIVO

Demografia: continua, seppure in modo attenuato, la riduzione del tasso di natalità, si riscontra una stabilità del tasso di mortalità, si ha un saldo migratorio negativo fino al 1984 con successiva ripresa nell'ultimo decennio. Riduzioni nella città di Torino, incremento nel resto dell'area metropolitana.

Industria: riduzione del peso complessivo del comprensorio piemontese e delle grandi imprese nell'area metropolitana. Nuclei di integrazione specializzata nelle aree periferiche. Rilocalizzazione delle unità minori nei comuni della cintura.

Terziario: si accresce lo sviluppo delle attività terziarie, in particolare quelle di rango superiore e di quelle per il sistema produttivo. Lo sviluppo del terziario avviene in termini compensativi della perdita di peso del settore industriale nella città di Torino, in termini di stretta integrazione con lo sviluppo del sistema delle unità industriali minori nel resto dell'area metropolitana e in termini di adeguamento ai bisogni della popolazione residente e delle nuove esigenze delle attività produttive nelle aree esterne.

Agricoltura: gli obiettivi di politica agraria dovrebbero accentuare il loro mutamento da sostegno dei bassi redditi e di operatori deboli a valutazioni di investimento in creazione di capacità produttiva locale, sostituzione di beni importati, possibilità di incrementare la produzione di materie prime in particolare a carattere energetico, stabilizzazione dei tassi di attività nelle aree rurali. La disponibilità di risorse per i mutamenti strutturali si assottiglieranno, in quanto le esigenze settoriali entreranno in progressiva collisione con le esigenze più generali di riqualificazione della base produttiva, poste da altri gruppi e ceti produttivi e dalla classe operaia stessa. Un'ulteriore specializzazione geografica con la concentrazione

dell'agricoltura nelle aree più produttive ed esterne rispetto alle dinamiche di crescita urbana, nelle aziende meglio strutturate, con un ulteriore abbandono dei suoli e delle aree marginali.

Continuerà la sottrazione di suolo per il definito abbandono dell'attività di molti part-time, con accentuazione dei caratteri ricreativi di autoconsumo e residenziali delle strutture fondiarie e aziendali di più piccola dimensione.

In questo ultimo periodo di tempo si è assistito ad un grande fermento, con ritorni di carattere di investimenti anche cospicui in riferimento al futuro (ed ormai prossimo) evento olimpico del 2006, che interessa in modo particolare il Pinerolese e le sue vallate.

1.10 SITUAZIONE GEOGRAFICA

1.10.1 IL TERRITORIO

Il Comune di Vigone appartiene amministrativamente alla Provincia di Torino.

Il territorio comunale è geograficamente individuato dai confini con i comuni contermini che sono rispettivamente, partendo dal Nord in senso orario Cercenasco, Virle Piemonte, Pancalieri, Villafranca Piemonte, Cavour e Buriasco. Il territorio comunale è lambito dal torrente Lemina a Nord e dal torrente Pellice a Sud.

L'area su cui giace il centro di Vigone si eleva a quote superiori a m 260 sopra il livello del mare.

La Città di Vigone ha origini in epoca romana e il suo Toponimo è citato storicamente nel 1001 D.C. in un diploma dell'Imperatore Ottone III, visibile all'archivio di Stato di Torino. Il suo centro storico è ricco di testimonianze del passato in particolare il palazzo dei principi D'Acaja, il palazzo Sillano, il palazzo Baudi di Selve, ecc...

Ulteriori testimonianze architettoniche e culturali sono costituite dall'edificio dell'Ospedale e dal Teatro Comunale Selve.

Numerose Chiese, oltre il Duomo di imponenti dimensioni, abbelliscono il territorio di Vigone: la Chiesa del IX secolo S.Maria de Hortis, La Chiesa di

S.Caterina del XV secolo, la Chiesa di S. Bernardino del XVII secolo, la Chiesa del Gesù del XVII secolo, la Cappella di S.Defendente, La Chiesa di S.Giovanni Nepomuceno, la Chiesa di S.Antonio, la Chiesa di S. Bernardo, la Chiesa di S.Chiara e la Chiesa di S.Maria del Borgo di epoca più recente (primi dell'ottocento)

1.10.2 ANALISI DEL TESSUTO EDIFICATO E DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE EDILIZIE

L'analisi del tessuto edificato del territorio comunale di Vigone è stato finalizzato a formare uno strumento conoscitivo ed operativo del Piano Regolatore Generale Comunale che consenta:

- di conoscere attraverso i dati quantitativi di superficie e volume le caratteristiche dell'abitato ad una certa data;
- quindi di formare la cartografia dello Stato di Fatto degli insediamenti esistenti aggiornato all'epoca della redazione della Variante al P.R.G.C.;
- di orientare in tal modo, la progettazione della Variante Strutturale del Piano Regolatore stesso ed i vincoli concernenti la composizione e la struttura degli usi in atto, della densità edilizia distributiva e della composizione formale dell'abitato;
- di effettuare quindi la valutazione delle condizioni operative (formazione di comparti, valutazione dei progetti da autorizzare mediante concessione, interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia in sede di attuazione del P.R.G.C.).

Le indagini eseguite per la predisposizione del progetto preliminare dello Strumento Urbanistico hanno avuto come elemento qualificante la predisposizione di una cartografia di base aerofotogrammetria che consente di formulare un quadro numerico e cartografico aggiornato a tale momento corrispondente alle finalità su esposte.

L'analisi dello stato di fatto, così succintamente descritta, è stata motivata dall'esigenza posta dalle disposizioni di Legge di formulare le previsioni di dimensionamento ed attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale mediante una valutazione dei fabbisogni di sostituzione e recupero edilizio.

Metodologia dell'analisi

- *Caratteristiche generali del rilevamento delle consistenze edilizie per la determinazione degli indici e parametri urbanistici nelle aree normative.*

Esso riguarda gli edifici del Centro Storico indicati nelle cartografie di piano, come è stato possibile verificare ove necessario; il rilievo è stato condotto sui documenti o sul luogo per ogni edificio e/o gruppo di edifici, anche facendo riferimento a fotografie aerea dell'abitato, per il controllo cartografico. Sono state rilevate le superfici fondiari e territoriali e sono state valutate le superfici coperte: la superficie in pianta dei fabbricati è stata desunta dai fogli catastali e verificata in caso di modificazioni direttamente in loco; per l'aggiornamento catastale si è utilizzata, ove possibile, la foto aerea, i progetti disponibili in Comune ed i rilievi in loco. Per quanto riguarda i volumi (ove conteggiati al fine della stesura delle Tabelle di Sintesi), il calcolo dei volumi è stato condotto moltiplicando la superficie coperta (perimetro dell'edificio al netto degli sporti come appare dalle mappe catastali) per il numero dei piani corrispondenti e per un'altezza convenzionale di piano e precisamente:

- volume utilizzato (o in disuso) per garage, magazzino, deposito rurali o al servizio delle residenze, del commercio, dell'artigianato, compreso nel corpo di fabbrica o isolato e non avente le caratteristiche del basso fabbricato: altezza lorda di piano 3,00;
- volume utilizzato per garage, depositi, ecc., ma avente le caratteristiche del basso fabbricato: altezza lorda 2,50 m;
- volume utilizzato a fini rurali comprendente l'abitazione rurale, le stalle ed i fienili, i magazzini ed i depositi chiusi almeno tra tre lati: altezza lorda di piano m 3,50.

- *Informazioni rilevate per lo studio della normativa urbanistica.*

Caratteristiche e destinazioni d'uso principali ed accessori dell'edificio per componenti verticali (piani). Data l'ovvia complessità di funzioni e destinazioni d'uso distributive nel tessuto edificato ed all'interno di ciascun edificio (abitazione con negozio, con laboratorio artigiano, ecc....) è stato utilizzato ai fini della classificazione e della rappresentazione cartografia il concetto di

destinazione prevalente. I dati generali di rilevamento indipendenti dagli usi, quale la superficie coperta, sono stati definiti nella scheda in relazione alla prevalenza superficiale di una destinazione rispetto alle altre.

▪ *Stato di conservazione del patrimonio edilizio.*

Per questo tipo di dati l'indagine sui fabbricati è stata svolta precipuamente nel Centro Storico della Città, con i limiti di approssimazione tipici di un rilevato necessariamente non approfondito data l'impossibilità di poter sviluppare, (come invece succede nel caso del censimento nazionale) sia per ragioni formali (quale ad esempio quella di superare la diffidenza del pubblico), sia per la finalità d'uso dei dati rilevati, verifiche accurate per qualità e numero delle informazioni.

Si aggiunga inoltre come la rapidità con cui si possono cambiare, con interventi anche parziali e di poco impegno finanziario, le condizioni rilevate ad una certa data e la rilevanza che assume in questo tipo di ricerche il giudizio soggettivo del rilevatore.

I risultati di questa parte dell'indagine pertanto hanno avuto semplice valore di orientamento e, scostando errori materiali ed interpretativi a volte anche non trascurabili, possono essere utilizzati solo in presenza di altre informazioni e giudizi ad essi collegabili.

2 PARTE SECONDA – CONSIDERAZIONI GENERALI E PROPOSTE OPERATIVE DEL PIANO

2.1 CARATTERI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

- La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale è volta a favorirne un equilibrato sviluppo: come tale è un elemento di elevato contenuto sociale che deve essere in grado di contemperare le esigenze pubbliche con quelle private al fine di consentire una capillare diffusione di una migliore qualità della vita e conseguentemente un'equilibrata distribuzione di occasioni abitative, di servizi, di infrastrutture e di posti di lavoro.
- La Variante strutturale al P.R.G.C. è stata predisposta secondo quanto definito all'art. 15 della Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 su "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni. Gli obiettivi che la Variante al P.R.G.C. si prefigge di perseguire sono quelli emersi dalle indagini svolte e dalle riunioni effettuate con il contributo delle realtà socio-economiche locali, ulteriormente verificati e approfonditi.

In particolare tali obiettivi sono:

- recupero del patrimonio edilizio delle aree centrali finalizzato alla rivitalizzazione dell'esistente onde impedirne il decadimento e l'abbandono;
- uso razionale delle infrastrutture presenti volto ad un completo utilizzo delle medesime, per contenere per quanto più possibile urbanizzazioni di aree non ancora compromesse;
- tutela delle risorse naturali esistenti indirizzata alla valorizzazione del territorio;
- razionalizzazione delle aree compromesse attraverso interventi di ricucitura del tessuto urbano, di completamento infrastrutturale e di

collegamento con le aree attrezzate in particolare per quanto riguarda i quadranti nord-est e sud-ovest;

- individuazione dei servizi da realizzare prioritariamente, al fine di superare le carenze attuali e pervenire al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi della popolazione e di quelli previsti in base allo sviluppo ipotizzato nell'arco temporale di riferimento assunto. In corrispondenza con tali obiettivi e con le analisi effettuate, si sono operate le scelte ed i criteri di indirizzo programmatico, individuando nell'ambito del territorio comunale le previsioni di piano opportunamente articolate alle singole aree ed agli edifici dotati di specifica caratterizzazione.

2.2 PROPOSTE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SUA VOCAZIONALITÀ

I due principali obiettivi si possono così sintetizzare nella salvaguardia e valorizzazione della vocazione agricola della maggior parte del territorio comunale unitamente ad un'accurata tutela dei valori ambientali e nella difesa del patrimonio abitativo esistente d'interesse storico- artistico e documentario, finalizzata al recupero ed alla riqualificazione dello stesso.

L'Amministrazione Comunale di Vigone dopo aver analizzato attentamente il proprio territorio comunale, ne ha evidenziato le caratteristiche vocazionali specifiche, ritenendo di dover procedere, come ipotesi del modello di sviluppo comunale, alla valorizzazione del suolo e del patrimonio edilizio esistente nella loro vocazione originaria, attraverso il recupero delle disponibilità in atto e di quelle obsolete, al fine di proporre un modello che consenta il miglioramento della vita sociale, crei iniziative finalizzate al miglioramento dei livelli occupazionali e consenta un recupero di immagine urbana col completamento urbanistico ed edilizio dei lotti di frangia già compromessi.

Alla luce delle risorse esistenti e da valorizzare, la Pubblica Amministrazione ha inteso formulare con l'impostazione delle scelte di Piano una strategia tendente a proporre, in un ambito volto non solo alle problematiche interne ma pure alle dinamiche comprensoriali e regionali, il Piano attento ai problemi della conservazione dell'immagine ambientale e della valorizzazione del suolo con il

mantenimento del tessuto sociale, in un ambiente ricco di immagine storico-documentario, soprattutto nel Centro Storico.

A scala comunale il P.R.G.C. sottolinea le peculiari caratteristiche tipologiche degli insediamenti abitativi del Comune di Vigone, individuando quelle aree edificate aventi interesse documentario da conservare e rivitalizzare attraverso interventi di recupero urbanistico ed edilizio (vedasi l'area del Centro Storico) di cui è stata fatta una accurata valutazione anche dal punto di vista architettonico, ed inoltre anche relativamente a cascinali che presentano un valore documentario da mantenere e tutelare

Parimenti la Pubblica Amministrazione ha inteso proporre soluzioni di riordino e completamento della rete infrastrutturale, e dei servizi, con elementi coordinati d'intervento idonei a garantire l'equilibrio dell'intero territorio sulla base delle risorse locali disponibili ed a favorire la stabilizzazione della popolazione con il mantenimento di una sufficiente consistenza demografica stabile.

Sono state evidenziate le aree "C" di completamento urbanistico in zone già totalmente urbanizzate con possibilità edificatorie dirette (o meglio con Permessi di Costruire convenzionati).

Le aree "I" e le aree "ZT" invece rappresentano le aree di nuovo impianto urbanistico: gli interventi in tali aree definite di nuovo impianto e completamento sono assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, con la possibilità anche di pubblica iniziativa, in quanto una corretta operazione sul territorio investe un ambito più ampio e necessita di uno studio progettuale più particolare, atto a razionalizzare l'organizzazione degli insediamenti e dei relativi servizi, anche se ridotti, nell'ambito del contesto fisico-ambientale del territorio. Come si può vedere dagli elaborati grafici (Tavola D3) gli interventi e le previsioni di progetto di Piano riguardano praticamente aree già in parte urbanizzate vicino a zone in cui già attualmente sono concentrati i servizi e le attrezzature di maggiore interesse ed importanza, in relazione alle dimensioni dell'abitato.

2.3 IL CENTRO STORICO

Il Centro Storico viene comunemente definito dai testi di Urbanistica il nucleo di una struttura urbana che costituisce per caratteristiche formali, tipologiche e urbanistiche un complesso legato a particolari momenti storici. A volte il concetto di Centro Storico è esteso all'intero concentrico, quando esso rappresenti una testimonianza viva di altre epoche.

Il termine è stato diffuso dalla più recente legislazione urbanistica, la quale si è occupata del problema della conservazione, risanamento e valorizzazione dei Centri Storici.

Secondo il documento conclusivo della Commissione di indagine per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico, archeologico, artistico e del paesaggio "sono da considerarsi centri storici urbani quelle strutture insediative urbane che costituiscono unità culturale, o la parte originaria ed autentica di insediamenti, che testimonino i caratteri di una viva cultura urbana". Essi possono essere, unitari o frammentari, completamente o parzialmente conservati nelle loro originaria strutturazione; la loro delimitazione topografica (ai fini della dichiarazione di bene culturale) dovrà comprendere l'intera struttura urbana, quando si tratti di insediamenti in cui la struttura storica sia prevalente, anche quando questa abbia subito nel tempo pesanti deformazioni che hanno rotto la continuità del territorio storico.

Il concetto di tutela del Centro Storico è prodotto tipico della cultura moderna, la quale ha esteso la protezione del singolo monumento di particolare importanza artistica all'intero ambiente nel quale l'edificio era inserito, e ha inoltre incluso anche gruppi di edifici, che pur non possedendo un valore architettonico particolare, costituissero, a prescindere da scelte di gusto interessanti documenti del passato. Anche il concetto di "anzianità" si è andato modificando: possono rientrare nella tutela dei Centri Storici anche costruzioni relativamente recenti (sec. XIX) o addirittura moderne, se ritenute documenti decisivi e unici nella storia dell'architettura.

Le direttrici del traffico vengono comunque tenute esterne al Centro Storico e sul perimetro dei quartieri antichi.

I criteri operativi da seguire per la tutela sono definibili solo attraverso un esame delle singole situazioni, sotto un profilo storico-critico e anche sociologico.

Essi si distinguono in:

- a) vincolo di protezione assoluta, o “congelamento” allo stato attuale;
- b) vincolo di tutela con interventi di restauro conservativo;
- c) valorizzazione e attivazione con intervento di risanamento e ripristino;
- d) rinnovamento e riordino con interventi di riqualificazione dell’ambiente.

Tali vincoli vengono definiti nei piani regolatori accompagnati da una analisi degli elementi costitutivi: al fine di una ricongiunzione e classificazione dei Centri Storici Italiani, l’I.N.U. propone la suddivisione in comprensori di più comuni, la individuazione di zone storico-ambientali e la elaborazione di piani generali di ristrutturazione che inseriscano il problema del Centro Storico in una visione generale del territorio (per maggiori informazioni si rinvia alla voce “Centro Storico” del “Dizionario Enciclopedico di Architettura e Urbanistica” diretto da Paolo Portoghesi, edito dall’Istituto Editoriale Romano nel 1969).

Nella Tavola D7 sono individuati i tipi di intervento previsti nelle aree normative “ZR” secondo la definizione di cui all’art.13 della L.R. 56/77 e s.m. e i. come desunto dall’art. 31 della legge n. 457 del 5 agosto 1978.

2.4 CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

La scelta prioritaria è stata quella di promuovere il recupero del concentrico, favorendo lo spostamento dell’attuale standard di utilizzo del patrimonio verso un livello ottimale con il risanamento dell’esistente, mediante adeguamenti igienico-sanitari che permettano di migliorare i servizi igienici, le condizioni di vivibilità, di illuminazione pur nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali. Tale criterio è pienamente rispondente alla logica necessità di utilizzare le urbanizzazioni esistenti per una razionale fruizione dei servizi.

Secondo quanto è stato già detto nei capitoli precedenti il piano prevede le seguenti zone residenziali:

- a) zone all’interno delle delimitazioni del centro storico dove il piano prevede interventi diretti o l’adozione di piani esecutivi di recupero per la salvaguardia di tale patrimonio esistente, a destinazione residenziale e

presenza di attività artigianali disciplinate dalla disposizione delle norme di attuazione;

- b) zone esterne alle precedenti aree e ricadenti tra la perimetrazione anzidetta e quella del centro abitato in cui si prevedono opere di ristrutturazione e risanamento del patrimonio esistente, da destinarsi ad abitazione con presenza di attrezzature e servizi a carattere commerciale ed artigianale;
- c) aree destinate ad insediamenti residenziali di completamento e di nuovo impianto, la cui localizzazione è in genere marginale rispetto al concentrico e tende a seguire o a correggere le linee di sviluppo eventualmente in atto.

In sede del P.R.G.C. si prevede il mantenimento delle attività a carattere artigianale nelle aree specifiche già individuate dal P.R.G.C. ed il loro potenziamento nella zona Sud – Est limitrofa al concentrico, in relazione allo sviluppo delle stesse attività che sono destinate a diventare una possibile fonte di reddito per gli abitanti del Comune.

2.5 CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE E DEL SISTEMA VIARIO

L'individuazione degli spazi per le attrezzature d'interesse collettivo si è basata sulla inderogabile esigenza di soddisfare i fabbisogni pregressi della popolazione e quelli previsti in relazione allo sviluppo del Comune, in modo da offrire un buon livello di qualità della vita.

In questo quadro è stata intesa innanzitutto la riqualificazione dei servizi già esistenti in modo da renderli, quanto più possibile, agevolmente accessibili e fruibili da fasce di utenza sempre più vaste ed il potenziamento degli stessi nei settori più carenti. Le aree a verde destinate al gioco, allo sport ed al tempo libero sono legate in quanto a dimensionamento, localizzazione e tipo di attrezzatura al tipo ed al grado di sviluppo sportivo che si vuol dare al Comune, necessariamente legato al numero di fruitori del servizio stesso (area normativa "S9 e ZT1" nella zona Nord – Ovest del concentrico, nelle immediate vicinanze del Centro Storico.

Per soddisfare i livelli di standard minimi, indispensabili alle odierne esigenze, sono state individuate delle aree integrative per pubbliche attrezzature in una

zona di facile accesso, ai lati del nucleo edificato originario, non essendo razionalmente possibile reperire nell'ambito dello stesso, date le caratteristiche di fitta aggregazione, degli spazi ragionevolmente sufficienti.

2.6 LA DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA

La Deliberazione Programmatica fu definita dal Consiglio Comunale in data 1° Giugno 2005, con verbale di C.C. n° 18 e fu oggetto di osservazione e pubblici dibattiti per la stesura del prospetto preliminare adottato dal Consiglio Comunale.

3 PARTE TERZA – ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLA LEGGE REGIONALE SUL COMMERCIO (L.R. 28/99)

3.1 CONSIDERAZIONI

Relativamente al settore produttivo commerciale, dopo anni di attesa, di speranze e di timori il settore del commercio ha visto l'emanazione di una nuova disciplina organica che deve tendere a "rimuovere gli ingiustificati vincoli e privilegi per tutelare il pluralismo sociale, garantendo una maggiore uguaglianza di opportunità per tutti gli operatori." Il passaggio significativo che rappresenta l'enunciazione di principio della riforma del commercio, è contenuto nel parere emesso dal Garante della concorrenza e del mercato sulla proposta di decreto legislativo che il Governo ha predisposto dell'inizio dell'anno 1998.

Il Decreto Legislativo del 31 marzo 1998, n. 114, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile dello stesso anno, rappresenta di fatto la riforma che a piccoli passi tenterà di ottenere il risultato di liberalizzare il comparto e di porlo in grado di affrontare in maniera adeguata le sfide che l'integrazione sempre maggiore nella realtà europea andranno a definire nel prossimo futuro.

Come si può rilevare dalla relazione che ha accompagnato l'emanazione del decreto legislativo, il dibattito sulla modifica della disciplina in materia di commercio, la legge 426 dell'1 giugno 1971, è iniziato da vent'anni, con il venire meno della validità dell'impostazione normativa rilevato già dalle prime indagini del Ministero. In particolare modo la programmazione non ha visto, se non in casi molto limitati, rispettare le funzioni ad essa assegnate dalla legge che erano agevolare, razionalizzare e ammodernare il settore.

Due indagini effettuate dal Ministero nel 1980 (Rapporto sullo stato di attuazione della legge 11/6/1971, n. 426 e i piani di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita in vigore nei capoluoghi di provincia al 30 aprile 1980) hanno evidenziato che la prassi applicativa seguita dagli enti locali, sostenuta

peraltro dalle Organizzazioni di categoria, è risultata generalmente improntata a criteri di rigidità e caratterizzata dall'adozione delle scelte più vincolistiche fra quelle offerte dalla legge.

In sostanza, partendo dalla constatazione di un eccesso di offerta di servizi distributivi rispetto alla domanda potenziale, la programmazione è stata finalizzata a conservare sostanzialmente lo status quo, non ponendosi affatto l'obiettivo di guidare un qualche processo di ammodernamento della rete.

Nel corso degli anni intercorsi, diversi e numerosi interventi a livello normativo, sovente non coordinati, hanno di fatto tentato di scardinare l'impianto garantista predisposto, riducendosi però il più delle volte ad aumentare la confusione e consentendo così il crearsi di situazioni che di fatto sono sfuggite ad ogni controllo, dimostrando di non essere in grado, in quanto interventi parziali, di incidere sull'impianto normativo generale il quale, a fronte delle mutazioni avvenute nel settore, è divenuto assolutamente inadeguato.

La nuova normativa ha pertanto inteso sviluppare, oltre ad una maggiore liberalizzazione e semplificazione delle procedure amministrative, una più incisiva promozione della razionalizzazione della rete commerciale anche in relazione all'obiettivo del contenimento dei prezzi e dell'efficienza della distribuzione.

L'avvenuto adempimento delle normative regionali a quanto disposto dal Decreto Legislativo 114/98 consente di avere a disposizione tutti gli elementi necessari per procedere alla programmazione che il Comune deve adottare.

La legge regionale sul commercio del 12 novembre 1999 n. 28, insieme alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 ed alle ultime deliberazioni della Giunta Regionale hanno di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire gli adeguamenti degli strumenti urbanistici comunali.

Il presente documento rappresenta la risposta al dettato legislativo previsto dal Decreto n. 114/98 che all'articolo 6 prevede che i Comuni provvedano ad adeguare i propri strumenti urbanistici agli indirizzi ed ai criteri emanati dalla Regione.

La principale novità che caratterizza l'applicazione pratica della normativa di riferimento è data principalmente dalla necessità di coordinare la programmazione in materia commerciale ed urbanistica, situazione che impone

un diverso modo di approccio da parte degli Uffici comunali preposti che dovranno sempre più trovare delle procedure congiunte, dalla definizione dei programmi all'applicazione pratica dei procedimenti amministrativi.

La programmazione richiesta dalla normativa, sia nazionale che regionale, deve, in linea generale, perseguire l'obiettivo della modernizzazione del sistema distributivo, migliorandone la produttività, la qualità del servizio al consumatore, favorendo altresì la presenza del servizio commerciale nelle aree maggiormente a rischio di desertificazione, consentendo peraltro che l'offerta si organizzi tramite un sistema articolato sul territorio senza che si producano posizioni dominanti, per assicurare la più ampia possibilità di scelta da parte del consumatore.

Sono obiettivi che presi singolarmente appaiono accettabili ma l'ipotesi di perseguirli contemporaneamente rappresenta un'impresa molto difficile, in quanto alcuni di questi sono in antitesi tra di loro.

Diventa pertanto necessaria la definizione delle priorità in funzione della realtà locale e delle ipotesi di sviluppo, anche più generale, che si intendono raggiungere.

Nella pratica, il Comune di Vigone, per raggiungere i suddetti obiettivi, ha la possibilità di utilizzare quanto riportato nel comma 2 dell'articolo 6 del Decreto sopra citato, il quale specifica gli elementi che devono essere individuati nei loro strumenti urbanistici, che così possono essere sintetizzati:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;
- d) la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e

dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.

Nello specifico, il primo punto vede il contributo fornito dagli Indirizzi di programmazione della Regione Piemonte, che, con la DCR 563-13414 del 29.10.1999 (come successivamente modificata ed interposta con D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003), ha evidenziato quali siano i parametri da utilizzare e da rispettare nella programmazione da parte dei Comuni. Inoltre il Consiglio Regionale, con deliberazione 24 marzo 2006 n. 59 - 10831, ha approvato ulteriori modifiche ed integrazioni all'allegato A) alla deliberazione del consiglio regionale n.563 - 13414 del 29 ottobre 1999.

Diventa necessario considerare l'assetto del territorio attraverso il quale favorire lo sviluppo della concorrenza al fine di migliorare il servizio e le opportunità di scelta del consumatore.

Un altro importante elemento che può incidere pesantemente sulla programmazione prima e sulla gestione dell'ambiente poi, è rappresentato dagli standards urbanistici per i parcheggi, elemento sovente sottovalutato.

La correlazione dei procedimenti va nella direzione della semplificazione e della certezza normativa che deve informare i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il cittadino, al fine di rispettare i termini imposti dalla legge e per verificare adeguatamente l'opportunità del rilascio degli atti autorizzativi.

3.2 L'AGGIORNAMENTO ALLE ULTIME DISPOSIZIONI NORMATIVE RELATIVE AL COMMERCIO IN SEDE FISSA

Qui di seguito, nelle pagine successive viene riportato lo specifico documento predisposto dal Consulente della Città di Vigone Dott. Renato Iaoni relativamente alle tematiche commerciali in sede fissa, allegato alla deliberazione del C.C. di Vigone n° 22 del 30 maggio 2007 con la quale si procedette all' approvazione dei criteri comunali di cui all'art. 8 comma III D. Lgs. N. 114/98 ed art. 4 comma I della Legge Regionale sul Commercio.

<p>Regione Piemonte</p> <p>Provincia Torino</p>	<p>Comune di</p> <p>3.3VIGONE</p> <p>CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI</p> <p>Articolo 8 comma 3 del D.Lvo 114/98</p>
	<p>Delibera C.C n° 22 del 30.05.2007 divenuta esecutiva il</p>
	<p>4 Titolo dell'elaborato 1:</p>
<p>Versione 13/7</p>	<p>5 Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico</p> <p>RELAZIONE MOTIVATA CON VALUTAZIONE CONGIUNTA DEGLI ASPETTI ECONOMICI, STRUTTURALI, TERRITORIALI, E SOCIALI DELL'INTERO COMUNE</p> <p>Articolo 12 comma 4 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni.</p>

1 Finalità

2 DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831: articolo di riferimento

3 Metodo

4 Territorio e infrastrutture

La Provincia di appartenenza e i confini

L'ASL di appartenenza

L' area di programmazione territoriale e il tipo di Comune secondo la classificazione regionale in tema di commercio

IL TERRITORIO COMUNALE: ASPETTI NATURALI E ANTROPICI

Il centro storico

Territorio agricolo, frazioni e case sparse

La viabilità di collegamento

Ipotesi di programmazione urbanistica

5 Assetto economico e sociale

DINAMICA DEMOGRAFICA: ANALISI DELLA SITUAZIONE IN ATTO

Andamento demografico e struttura della popolazione

Fabbisogno abitativo

DINAMICA DELL'ECONOMIA LOCALE

Industria e terziario

Commercio

ANALISI QUANTITATIVA E TIPOLOGICA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

ANALISI QUANTITATIVA E TIPOLOGICA DELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE

6 Conclusioni riassuntive e scelte operate

IL CONCETTO DI PIANIFICAZIONE COMMERCIALE SOSTENIBILE

IL PROGETTO

1. FINALITA'

L'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006 n° 59-10831 pubblicata sul BUR del 30 marzo 2006, porta a tre in sei anni le deliberazioni regionali che definiscono gli "Indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Questo terzo intervento consiliare – tra le altre rilevanti modifiche – introduce un'importante variante rispetto al più recente passato.

I Comuni dovranno raccogliere una serie di elementi di analisi per la fissazione e la scelta motivata delle zone di insediamento commerciale in ambito comunale.

Arrivare a "dare conto" delle scelte programmatiche in campo commerciale operate da ogni singolo Comune, passa dalla fine di marzo 2006 attraverso la rilevazione e l'utilizzo di una serie di dati riferibili all'intera realtà territoriale.

In altri termini, diventa indispensabile definire come presupposto al vero e proprio momento programmatico – che necessita di un intervento urbanistico strutturale - un percorso preparatorio costruito sulla valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali del Comune.

Una previsione questa, che tende a correggere – rispetto alle programmazioni antecedenti ora superate ed azzerate – le valutazioni espresse nelle varianti agli strumenti urbanistiche, basate spesso sulla sola oggettività della rete distributiva esistente oltre che naturalmente delle scelte di PRG.

Appare comunque convincente che le decisioni che conducono ad individuare le prospettive dello sviluppo commerciale locale, si basino su un ragionamento che nasce dall'equilibrata analisi di informazioni complessive più ampie e complete in grado di rendere veramente sostenibile il progetto comunale.

2. DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831: articolo di riferimento

Si tratta del comma 4 dell'articolo 12 degli Indirizzi regionali come integrato della DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831 che testualmente recita:

*“Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali, salvo quanto previsto dall'articolo 14, comma 2 e dall'articolo 30, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d. lgs. n. 114/1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui agli articoli 13 e 14 e di tutti gli articoli di cui alla *“Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della presente normativa.**

*I criteri suindicati sono corredati da relazione motivata nella quale i comuni, previa congiunta valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui ai precedenti articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della *“Parte seconda Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della presente normativa, con particolare riferimento agli artt. 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali, danno conto delle scelte operate e dell'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite.**

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi, con le modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio, dell'articolo 6, comma 5 del d. lgs. n. 114/1998, della presente normativa e della L.R. 56/1977.”

3. IL METODO

Preliminare alla fase di elaborazione del **progetto di variante** del piano regolatore, è stata la ricomposizione della complessità dei sistemi, naturali ed antropici, che caratterizzano il territorio, qui rilevati e commentati in proiezione specifica, per dare conto e spiegare l'attesa programmazione commerciale.

La ricostruzione del quadro dei sistemi attivi sul territorio permetterà una più razionale ed organica lettura delle vere priorità di sistema e il riconoscimento mirato di addensamenti e localizzazioni, oltre che la fissazione di corrette compatibilità di insediamento.

Per questo obiettivo in particolare, all'interno dell'area tematica relativa al **“Quadro sociale”** comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

- a) i dati numerici degli abitanti e delle famiglie residenti;
- b) la serie storica degli ultimi 10 anni
- c) abitanti del 1981 e del 1991
- d) la conformazione dei residenti secondo l'età e l'occupazione;
- e) la conformazione dei residenti non occupati;
- f) la presenza di strutture sanitarie e socio riabilitative;
- e) il tenore di vita: reddito pro capite e risparmio medio;
- f) il tempo libero: attività culturali e di spettacolo.

Di seguito all'interno dell'area tematica relativa al **“Quadro territoriale”** comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

- a) il territorio comunale: aspetti naturali ed antropici;
- b) il territorio comunale: ubicazione e conformazione degli insediamenti;
- a) il territorio comunale: elementi naturali di rilievo;
- b) la Provincia di appartenenza;
- c) l'ASL di appartenenza;
- d) l'area di programmazione territoriale e il tipo di Comune secondo la classificazione regionale in tema di commercio;
- b) le superfici del territorio, i confini;
- c) la viabilità di collegamento;
- d) come sono e dove sono gli insediamenti locali
- e) descrizione della pianta del concentrico

Quindi all'interno dell'area tematica relativa al “**Quadro strutturale**” comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

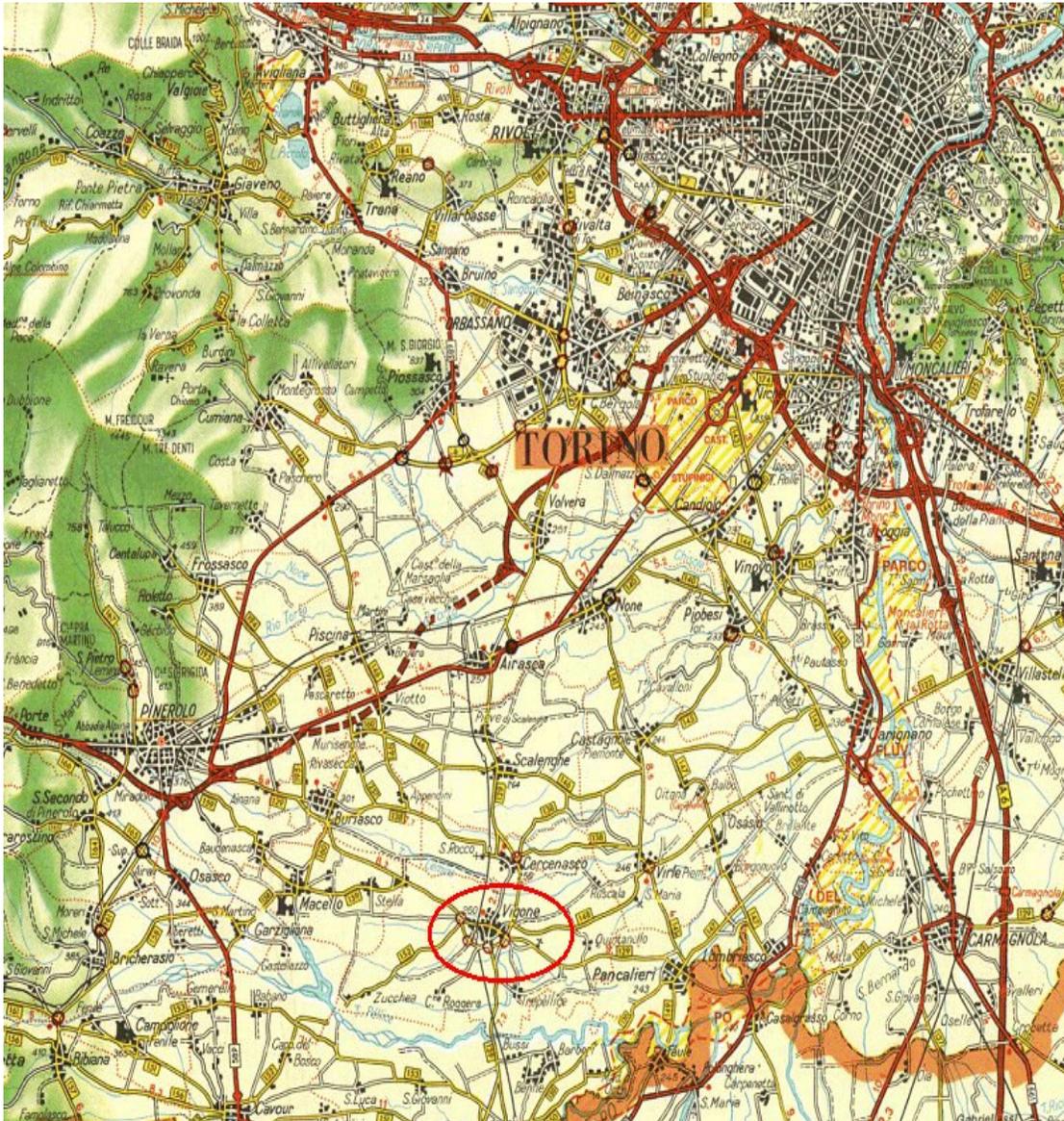
- g) lo stato di fatto delle urbanizzazioni (primaria e secondaria);
- h) le reti (stradale, ferroviaria ecc.) e gli impianti strutturali (idro centrali termo fonti ecc.)
- c) la programmazione degli Enti pubblici e territoriali

Infine all'interno dell'area tematica relativa al “**Quadro economico e produttivo**” comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

- a) la struttura imprenditoriale e la dinamica economica locale;
- b) la rete commerciale locale e quella di gravitazione (locali e aree utili)

Sulla base di questi elementi fissare i criteri di cui all'articolo 8 del D.L.vo 114/91; operare in particolare sui riconoscimenti di addensamenti e localizzazioni commerciali, motivando l'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga consentite e infine fissare le compatibilità di sviluppo.

4 . TERRITORIO ED INFRASTRUTTURE



La Provincia di appartenenza

Il Comune di VIGONE ha come localizzazione amministrativa la Provincia di TORINO, a una distanza di 36 km a sud del capoluogo, nell'area della città di Pinerolo da cui dista 12 Km.

L'ASL di appartenenza

Appartiene all'aggregazione di comuni costituenti unità geografica omogenea che fa riferimento all'articolazione operata in sede di individuazione della A.S.L. n.° 10.

L' area di programmazione territoriale e il tipo di Comune secondo la classificazione regionale in tema di commercio

Non appartiene invece - per quello che riguarda la territorialità in tema di programmazione commerciale - ad alcuna area di programmazione e si colloca per definizione - in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica - ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente provvedimento tra i Comuni Intermedi vale a dire tra i "*Comuni non turistici con dimensione demografica a partire da 3000 abitanti*".

Le superfici e i confini

Il territorio comunale si estende per una superficie di 41,32 Km². ed il capoluogo è a 260 metri s.l.m.

I confini sono a Nord con il Comune di Cercenasco, ad Est con Virle Piemonte e Pancalieri, a Sud con il Comune di Villafranca Piemonte, ad Ovest con Cavour e Buriasco.

IL TERRITORIO COMUNALE: ASPETTI NATURALI E ANTROPICI (1)

La fertilità della terra, la dotazione di acqua e la collocazione di Vigone su due importanti direttrici di comunicazione (nord-sud ed est-ovest) hanno determinato l'affermazione di una vocazione agricola che, in base ad alcuni reperti archeologici ritrovati sul territorio in regione S. Francesco, risalirebbe all'epoca romana ma che comunque si è consolidata e sviluppata nel corso dei secoli, soprattutto a seguito delle bonifiche effettuate in epoca medioevale.

In tempi ben più recenti, dopo gli anni '50, ma ancor più negli anni successivi, con l'evolversi dell'agricoltura e lo sviluppo industriale legato alla Fiat, Vigone diminuisce il numero degli occupati nell'agricoltura.

Nonostante l'abbandono dell'agricoltura, per la sua collocazione, al centro di un crocevia che si sviluppa con la direttrice turistica tra Carmagnola, Pinerolo e Sestriere, e la direttrice dei pendolari che gravitavano da Saluzzo su Torino, la città di Vigone continua ad avere un ruolo nel sistema della pianura pinerolese.

La sua popolazione rimane sostanzialmente costante nel tempo intorno ai 5.000 abitanti.

Negli anni 70-80, grazie all'iniziativa degli agricoltori riuniti in cooperativa, sul territorio del Comune si sviluppa un sistema di produzione e commercializzazione del mais che ha caratteristiche d'avanguardia, che ben

presto si estende anche all'agricoltura dei paesi limitrofi fino ad interessare tutta la Provincia di Torino.

Questa nuova organizzazione del lavoro agricolo e della commercializzazione del mais, mentre fa aumentare le produttività dei terreni e rende più efficiente la produzione e commercializzazione della granella di mais, fa perdere ancora più drasticamente importanza all'agricoltura in termini di percentuale di occupati. Sul piano ambientale, il diffondersi della monocoltura intensiva del mais procura qualche problema.

Già negli ultimi anni 70, ma soprattutto negli anni 80, si sviluppa a Vigone l'allevamento dei cavalli da trotto che permette di recuperare, a livello di salariati, qualche occupato nell'ambito dell'agricoltura e fa riconvertire a prato stabile una parte del territorio coltivato. L'allevamento del cavallo richiama anche l'attenzione sui cascinali, quei complessi di fabbricati rurali che avevano e talvolta hanno conservato, una configurazione caratteristica e propria della pianura pinerolese.

Vigone vive anche, nei decenni scorsi, il tempo dell'agricoltura a tempo parziale, vale a dire la storia dei contadini che vanno a lavorare alla FIAT ed a metà tempo continuano a condurre le loro aziende agricole ed a presidiare il territorio.

Fino agli anni 70, i contadini, per andare a lavorare alla FIAT, abbandonavano solo le stalle. Ma diventando vecchi i contadini-operai spesso si comprano la casa o l'alloggio in città dove preferiscono la periferia, alimentando, in una certa misura, lo sviluppo edilizio degli anni 60-80.

Chi viene ad abitare in città spesso abbandona e poi vende o affitta i fabbricati rurali, soprattutto quelli di minor valore.

È stato questo il destino di molte case sparse delle frazioni Zucchea, Quintanello, Trepellice.

Ma nella seconda generazione c'è anche chi utilizza gli ex fabbricati rurali come abitazione e magazzino-laboratorio di piccole attività artigianali. Sono i figli di agricoltori che sono diventati artigiani (muratori, idraulici, meccanici) ed utilizzano le tettoie e le stalle dei fabbricati rurali come magazzini.

Si assiste anche, negli anni 70-90, alla trasformazione quasi generalizzata delle aziende agricole che si trovavano nel centro abitato, fuori dal centro storico, che

vengono trasformate in abitazioni per chiusura dell'azienda agricola o per delocalizzazione dell'azienda fuori dal centro abitato.

Talvolta, con poca lungimiranza, il trasferimento avviene solo nella prima periferia urbana ed in pochi anni il problema si presenta di nuovo. È il destino successo ad alcune strutture agricole che trasferitesi, sono state incluse nel centro abitato dal successivo sviluppo edilizio.

Le quattro porte della città di Vigone che possiamo identificare con il ponte del torrente Lemina e le tre rotonde esistenti sulla circonvallazione negli incroci di questa con via Pancalieri, via Villafranca e via Pinerolo, sono da considerarsi gli ingressi che danno accesso alla città e forniscono la prima immagine del nostro territorio urbano.

Beni culturali.

Il centro storico è di fatto la città antica che in misura articolata si perpetua nella città contemporanea.

Di monumenti, intesi letteralmente come testimonianze, ricordi, Vigone ne conta molti di più di quanti si è soliti enumerarne; bisogna scostarsi però dall'ottica un po' limitativa di chi considera monumenti solo gli edifici di ingente valore storico o le opere generalmente di maggiore rilevanza artistica. Spostarsi dal consueto punto di osservazione non significa trascurare il significato di queste testimonianze, ma inserirle in una visione più ampia del cammino percorso da una comunità nei suoi vari aspetti dell'esistenza per giungere fino ai giorni nostri, seppure consapevoli dell'esiguità di questo spazio a nostra disposizione. Il sorgere o il tramontare di chiese e conventi, il loro variegato disporsi sul territorio lungo le vie di accesso della città o nelle nuove zone di espansione diventano allora preziose testimonianze della sensibilità e delle convinzioni religiose di una comunità come quella vigonese che ha sempre segnato e sottolineato lo spostamento del suo nucleo originario o i suoi successivi ampliamenti con l'erezione di chiese o cappelle che, fungendo da polo di attrazione, hanno influito sulle scelte collettive. Così la chiesa di S. Maria "de hortis" o "extra muros", le cui origini sono antecedenti all'anno mille, indica la presenza del primo insediamento vigonese conosciuto; mentre attorno al luogo prescelto dai Benedettini nel duecento per edificare il loro convento e la chiesa di S. Maria del Borgo crescerà poi progressivamente un nuovo gruppo di abitazioni che daranno origine all'attuale Vigone, anche se l'abbandono

definitivo della vecchia chiesa da parte del Pievano si avrà solo verso la metà del quattrocento, quando verrà eretta la nuova chiesa parrocchiale di S. Caterina.

In pratica a partire da quel momento la vita religiosa e per molti versi anche quella civile, ad essa strettamente connessa, ruoterà attorno a queste due istituzioni, anche se successivamente verranno eretti altri conventi e chiese. I Benedettini nel duecento, come detto, gli Agostiniani ed i Francescani nel quattrocento ed i Cappuccini nel seicento, fonderanno loro conventi in Vigone, ma dapprima le vicende interne di alcuni ordini e successivamente le decisioni napoleoniche porteranno alla loro totale soppressione. Rimarranno invece molte chiese sorte nel frattempo ed altre: quelle seicentesche del Gesù e di S. Bernardino; quelle di S. Antonio, S. Defendente, S. Bernardo e S. Nicolao (queste ultime in stato di abbandono) e quelle frazionali di Zucchea, Trepellice, Quintanello e Sornarsca, oltre a quella vicariale intitolata alla Immacolata Concezione: il loro numero elevato è indubbiamente il segno tangibile di una fede incrollabile, supportata dall'esigenza di un richiamo visivo, più che dalla necessità di contenere in nuovi spazi una popolazione numericamente stabile come quella vigonese; l'apertura di nuovi cantieri in spazi anche vicini vuol essere lo specchio fedele della vitalità e del dirompente slancio religioso della comunità. Slancio che supera ogni misura nell'ottocento, quando si decide di sostituire la vecchia chiesa di S. Maria del Borgo con una nuova costruzione dalle dimensioni e dai volumi spropositati rispetto alla realtà vigonese ed alle sue caratteristiche architettoniche. Così, mentre nei secoli precedenti le dimensioni contenute ed una certa sobrietà di fondo avevano consentito una perfetta integrazione delle chiese nel tessuto urbano, nell'ottocento, forse per un eccesso di zelo o di ambizione da parte dei fautori dell'opera, si è pressoché dimenticato il contesto urbano precedente e lo si è addirittura alterato. Per ciò stesso è la sintesi dei beni culturali tramandati e conseguentemente costituisce il luogo di organizzazione e sviluppo dei fondamentali modi aggregativi e organizzativi delle complesse relazioni umane.

IL VERDE URBANO COME STRUTTURA PORTANTE DELL'AREA URBANIZZATA

Così come il verde agricolo non urbanizzato fornisce una configurazione paesistica ed ecologica propria e tipica al nostro territorio agricolo che si caratterizza e tipizza soprattutto per la struttura del verde laddove assume la connotazione di aree umide, di vegetazione ripariale lungo i rii (Angiale e suoi affluenti), o delle antiche sembianze del bosco planiziale nei relitti di boschi ancora rimasti (Bosco di Tetti Gironi), o dei filari di ceduo e o di piante più o meno secolari o anche soltanto di salicacee (salici e pioppi) o robinie lungo i torrenti, i canali e le strade, altrettanto si ritiene possa fare, il verde urbano all'interno della città.

Gli alberi ed il verde possono dare alla città qualità ed identità, ma anche rendere omogenee o perlomeno non incoerenti aree o singoli fabbricati di fattezze talvolta contrastanti.

Il verde può trasformare un'area brulla e spoglia in un parco, una periferia urbana in un borgo, dove la gente si ritrova a parlare ed a vivere all'ombra delle piante, dove le case si confondono e vengono valorizzate dalle linee morbide o svettanti delle alberate, dei prati, delle aiuole, del verde pubblico o privato: di quel colore che diventa il colore dominante del benessere della natura, in netto contrasto con l'inquinamento metropolitano.

Il verde urbano deve anche permettere di integrare la città, senza soluzione di continuità, con la rete ecologica del territorio agricolo formando un raccordo tra questa e gli elementi fondamentali dei servizi pubblici.

Questo collegamento permetterà di trarre dal verde tutte quelle funzioni che le sono proprie.

Tra le funzioni che il verde può svolgere in Vigone vanno principalmente riconosciute soprattutto le seguenti:

- funzione ecologica, di diversificazione naturalistica,
- funzione paesaggistica e di arredamento di aree ricreative,
- creazione di spazi e percorsi protetti,
- funzione igienica per la riduzione dei rumori, la cattura delle polveri, il controllo microclimatico,

- funzione architettonica per definire i contorni delle aree aperte ed i percorsi che si trovano nella struttura compatta della città,
- funzione di raccordo tra il territorio agricolo e quello urbano.

Il verde urbano che possiamo considerare tradizionalmente in dotazione della città e pertanto da salvaguardare, mantenere ed arricchire.

Territorio agricolo, frazioni e case sparse

Le aree agricole sono servite da sempre, oltre che dalle strade di accesso ai terreni, su praticamente tutto il territorio comunale, da una rete di adduzione delle acque irrigue che captano le acque dei pozzi, dalle opere di presa presso i torrenti Pellice, Chisone e Lemina, o dai fontanili che sono stati scavati quasi sempre a monte di Vigone e si sviluppano con un sistema per lo più lineare di canalizzazioni, strade, filari che si dipartono da ovest verso est, secondo la pendenza naturale e costituiscono una rete di fossi a funzione irrigua ed ecologica e, in caso di eccesso idrico, di sgrondo delle acque piovane. Per motivi non soltanto paesistici, ma anche collegati ad aspetti idrogeologici, tale rete deve essere conservata.

Esiste ancora, ma ridotta ai minimi termini, qualche reliquato del bosco di roveri e carpini (il bosco di Tetti Gironi) che un tempo ricopriva l'intera pianura padana e, soprattutto lungo il Pellice e l'Angiale, è rimasta qualche superficie investita a vegetazione ripariale. È da segnalare anche, per il valore di zona umida, il "Biotopo" dei "Molli di Zucchea". Le canalizzazioni, soprattutto quelle che dipartono dai fontanili, costituiscono altrettanti corridoi ecologici lungo i quali vegeta e si sviluppa una vegetazione ed una fauna selvatica che costituisce un importante elemento di diversificazione di un territorio agricolo essenzialmente investito a mais.

Lo sviluppo dell'allevamento del cavallo ha fatto sì che si conservasse all'antica destinazione di prato stabile alcune aree che sono da apprezzare anche sul piano ecologico e paesaggistico.

Il sedime del percorso ferroviario Airasca-Moretta, ormai abbandonato, collega il territorio comunale da nord a sud ed intercetta la zona delle risorgive permettendone il collegamento dalla sorgente dei Ciapin a quella dell'Ulè e poi oltre fino al canale di S. Maria, del Martinetto, intercetta Biarone e va oltre, fino al Canale dell'Oca.

Si ritiene che l'utilizzo della ferrovia come elemento di collegamento ciclabile e pedonabile tra la rete viaria minore, i torrenti e queste aree di valore ambientale, possa essere considerato l'elemento di raccordo e di collegamento fisico tra la città ed il verde naturale, che lo rende facilmente accessibile alla città.

Utilizzando questo percorso si potrebbe davvero passare nei confronti dei fontanili da un atteggiamento prevalentemente vincolistico, finalizzato a conservarli, ad una progettualità che ne permetta l'utilizzazione come parco urbano facilmente raggiungibile dalla popolazione sia in bicicletta che a piedi. Le aree che già ora sono, seppur in minima parte, attrezzate come il fontanile dell'Ulè' verrebbero ad essere immediatamente valorizzate e si presenterebbe l'opportunità, con modica spesa, di intervenire su qualche altra risorgiva prossima all'abitato.

La viabilità di collegamento

Gli interventi che sono in via di realizzazione sulla direttrice Moretta-Cardè-Villafranca-Vigone consentiranno di ottenere dei miglioramenti effettivi della percorribilità della strada che congiunge il Saluzzese a Vigone ed in particolare ad alcune nostre aree produttive e commerciali che saranno ancora più appetibili.

Non altrettanto però si può dire tuttora della percorribilità delle strade che da Vigone conducono a Torino, soprattutto per la strozzatura di Scalenghe.

La realizzazione del collegamento Airasca-Volvera porterà qualche miglioramento rispetto ad un'altra strozzatura attualmente esistente.

La strada di collegamento con Pancalieri deve essere messa in sicurezza perché la sua tortuosità e la presenza di canali laterali lungo il suo tragitto la rendono oltremodo pericolosa. Il suo allargamento con la realizzazione di un pista ciclabile a fianco della carreggiata, ancorché onerosa, potrebbe raggiungere lo scopo di rendere la strada meno pericolosa e di facilitare il trasporto in bici.

Anche la strada di collegamento con Pinerolo, fino a Buriasco, deve essere allargata.

Anche le strade provinciali di collegamento con Virle e con Cavour, devono essere messe in sicurezza.

Le relative sezioni percorribili ed asfaltate hanno spesso una larghezza troppo esigua rispetto alla velocità dei veicoli da cui sono percorsi e per permettere a due autoveicoli anche soltanto di incontrarsi. La presenza di canali laterali alle strade, talvolta troppo accostati all'asfalto, a causa dello spurgo che avviene sempre erodendo la sponda verso la strada, ha reso le strade stesse, in molti punti, piuttosto pericolose.

La Viabilità rurale

La maggior parte delle strade rurali sono tuttora dimensionate sulle necessità di un tempo allorché i mezzi di trasporto erano costituiti solo da carri trascinati da bestiame ed i loro carichi a velocità diverse rispetto alle moderne autovetture. C'è anche la tendenza di alcuni coltivatori ad arare i campi fino ad interessare il sedime stradale. In questo modo, anno dopo anno, la strada si restringe.

Il Comune deve collaborare nella manutenzione delle strade vicinali ed assicurare l'asfaltatura prioritariamente delle strade dove passa il pulmino che offre il servizio scuolabus.

La viabilità interna

La viabilità interna al Comune è tuttora gravata dalla eccessivo carico di alcune strade. Via Ospedale e via Giannini presentano, in questo senso, i maggiori problemi e richiedono un alleggerimento che potrebbe realizzarsi con la chiusura dell'anello della circonvallazione che potrebbe realizzarsi utilizzando un percorso che, almeno per un tratto, potrebbe collocarsi a fianco del percorso della ex ferrovia, fino a Cercenasco, dove l'anello dovrebbe ricongiungersi con la prossima realizzazione del collegamento della strada che porta a Torino. La strada di nuova costruzione in ogni caso dovrebbe affiancarsi alla ferrovia per creare meno impatto sui terreni, ma non sovrapporsi al sedime ferroviario di cui si vorrebbe conservare l'integrità del percorso da Moretta ad Airasca come collegamento ciclabile trasversale a tutta pianura pinerolese.



Ipotesi di programmazione urbanistica

LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO URBANO A PARTIRE DAI PERCORSI PEDONALI, I PORTICI, LE PIAZZE E LE EMERGENZE CHE CARATTERIZZANO IL CENTRO

Il Piano regolatore dovrà anche consentire e favorire quegli interventi che permettono di restaurare o ristrutturare le abitazioni fatiscenti che tuttora esistono lungo gli assi principali d'ingresso al centro.

Vi sono anche alcuni scorci, luoghi e strutture particolari che ricordano un passato caratteristico come per esempio le pompe dell'acqua che consentivano alla cittadinanza, fino a qualche decennio fa, di prelevare l'acqua dal sottosuolo, che in caso di restauro dell'edificio su cui insistono, bisognerebbe evitare che siano eliminate.

LE ATTUALI AREE DI ESPANSIONE

Le aree di espansione individuate dal vigente PRGC che presentano dei problemi per la loro edificazione sono :

L'area di Via Vernetto che non ha un collegamento sulla strada Comunale delle dimensioni previste dal Piano Regolatore.

L'area compresa tra il Canale Ronco, via Brun e le Aie Nuove.

La Variante dovrà verificare se esistono le condizioni per rimuovere i problemi che hanno impedito l'edificazione.

La variante dovrà ridurre al minimo le aree impermeabili ed evitare, per quanto possibile, nelle aree d'espansione, la cementificazione e catramizzazione delle aree a servizi, di giuoco e comunque libere.

LE AREE URBANE CHE RICHIEDONO PARTICOLARE ATTENZIONE IN QUANTO CREANO, O POTREBBERO CREARE, DEI PROBLEMI

Ai fini del disturbo che potrebbero provocare alle attività proprie in termini di rumore, polveri, esalazione, della viabilità, ecc

- le attività artigianali site in zona impropria,
- le attività di essiccazione del mais (quelle che presentano delle anomalie di funzionamento degli impianti) site a ridosso delle abitazioni,
- alcune altre attività che andremo ad identificare.

LE INFRASTRUTTURE CITTADINE

La stesura della Variante al PRGC è anche il momento di effettuare una verifica della dotazione di infrastrutture urbane. Tanto per citare solo, per ora, le necessità più urgenti si ricorda la necessità di interventi sulle scuole medie, di sistemazione del locale antistante il palazzo comunale, di ristrutturazione dell'ex asilo e di molti altri interventi necessari.

LE NECESSITÀ DI AUMENTARE LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI IN ALCUNE AREE

Fortunatamente il Comune di Vigone dispone di una buona dotazione di parcheggi tuttavia, in alcune aree, sono carenti. Per esempio, chi arriva da via Villafranca e deve parcheggiare a sud del Municipio trova non poche difficoltà.

La Variante dovrà porsi questo problema e cercare di risolverlo.

LE NUOVE POSSIBILITÀ DI UN' AGRICOLTURA MULTIFUNZIONALE

La Variante al Piano regolatore nel territorio agricolo dovrà salvaguardare l'esercizio dell'agricoltura nelle nuove forme che la legge consente ora che venga esercitata, secondo le linee di un adeguato sviluppo rurale. La Variante dovrà contenere la diffusione sul territorio agricolo di abitazioni di non addetti all'agricoltura e la diffusione di attività in zona impropria, che creano numerosi problemi.

LA NECESSITÀ DI UNA PEREQUAZIONE TRA AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE E LE AREE A SERVIZI

Il Piano regolatore, rendendo edificabili alcune aree, destinandone altre a servizi ed imponendo vincoli ad

altri terreni determina una notevole sperequazione tra i proprietari della prima categoria di terreni rispetto ai proprietari della seconda e terza categoria ed ancor più rispetto a quelli che avrebbero voluto avere gli stessi privilegi dei primi ma, per necessità di contenere lo sviluppo, non hanno potuto essere inclusi tra le aree edificabili e magari si trovano ad essere inclusi nelle aree di rispetto, in attesa di un futuro che per ora rimane incerto.

Al fine di diminuire le sperequazioni determinate dal PRGC si vorrebbe introdurre nella Variante un

sistema di perequazione che distribuisca equamente i vantaggi e gli svantaggi della edificabilità e della vincolistica.

LE PREVISIONI DI PIANO: LA NECESSITÀ DI UNO SVILUPPO STABILE E CONTINUO

Le previsioni di espansione demografica dovranno essere pertanto coerenti con la realtà e tali da permettere un' espansione costante, che procuri un aumento della popolazione coerente con i ritmi effettivi di crescita in modo da produrre lavoro, non creare squilibri, essere sostenibile sul piano ambientale e conveniente su quello economico.

Giova a questo proposito non dimenticare che Vigone è un comune della seconda cintura torinese la cui popolazione, avendo una buona capacità imprenditoriale, una inventiva sua propria, ha saputo esprimere nel tempo ed ancora negli ultimi anni, un sistema produttivo suo proprio; una comunità che è stata capace di assicurarsi nel tempo un buon livello di servizi, la tranquillità di una vita di paese, una cultura locale che spesso offre, o vorremmo che offrisse, il calore dei rapporti umani e l'equilibrio determinato più dalla ricerca di valori che non da un esasperato esercizio dei consumi.

IL DISEGNO DI UNA CITTÀ VIVIBILE A SVILUPPO INTERSETTORIALE

La valorizzazione delle nostre risorse architettoniche, urbanistiche, storiche ed ambientali finalizzata, come s'è detto all'inizio, a caratterizzare e valorizzare il più possibile il nostro territorio deve dunque essere rivolta verso una prospettiva

di sviluppo socioeconomico plurisettoriale e sostenibile che consenta il riequilibrio delle diverse risorse, la conservazione delle tradizioni e della cultura locale in una struttura urbana in cui diventi fondamentale la qualità della vita resa possibile dalla buona qualità dell'ambiente urbano e del territorio in cui si vive.

(1) **Branì tratti da:** COMUNE DI VIGONE - INDIRIZZI ED OBIETTIVI PRELIMINARI ALLA STESURA DELLA VARIANTE DI PRG.

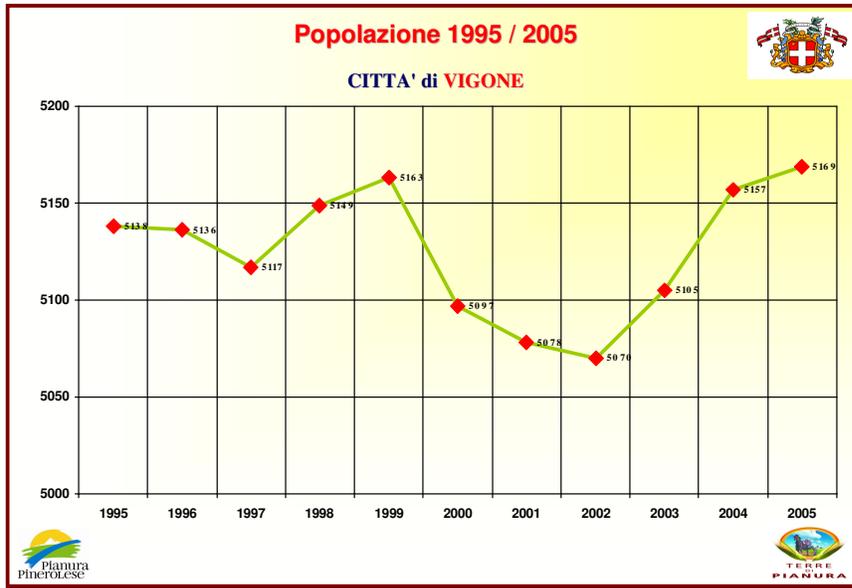
5 – ASSETTO ECONOMICO E SOCIALE

DINAMICA DEMOGRAFICA: ANALISI DELLA SITUAZIONE IN ATTO

Il Comune di Vigone presenta un saldo di 5169 abitanti al 31/12/2005.

L'analisi della serie storica relativa alla dinamica demografica nel comune (dal 1995 al mese di dicembre 2005 eseguita con i dati censuari e con quelli dell'anagrafe comunale) evidenzia un andamento consolidato e stazionario fino al 2002. Dopo tale data si nota una inversione di tendenza con un trend a salire negli ultimi quattro anni. La popolazione aumenta in valore assoluto di 99 unità dal 2002 al 2005 con un tasso di crescita pari al 2% circa.

ANNO	RESIDENTI	FAMIGLIE
1995	5138	2066
1996	5136	2066
1997	5117	2070
1998	5149	2090
1999	5163	2095
2000	5197	2093
2001	5078	2098
2002	5070	2105
2003	5105	2125
2004	5157	2142
2005	5169	2148
1981	5081	
1991	5148	

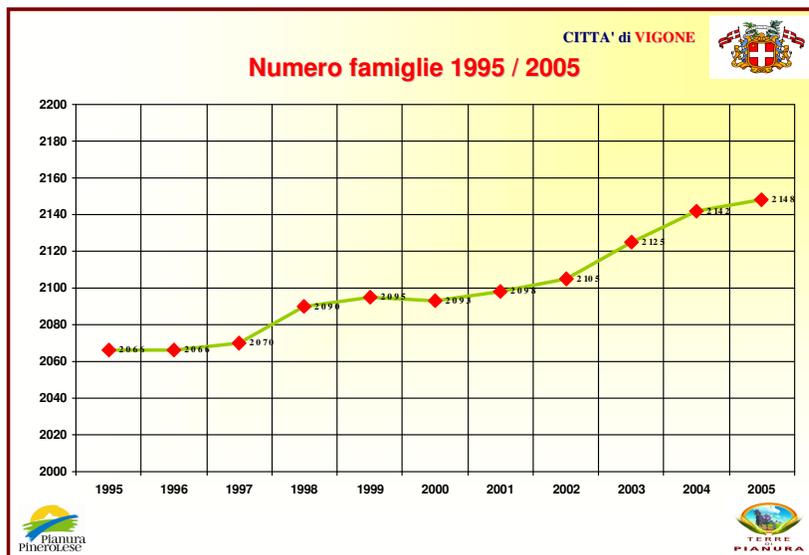


Negli ultimi anni, confermato anche nei primi mesi del 2006, si registra un flusso migratorio specialmente dai paesi dell'Est europeo, con una presenza fissa sul nostro territorio comunale di circa 150 persone.

STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

L'andamento dei nuclei familiari evidenzia un aumento in valore assoluto di 82 nuovi nuclei dal 1995 al mese di dicembre 2005 con tassi di piccoli incrementi costanti rispetto al calo, in alcuni periodi, della curva dei residenti.

La consistenza delle famiglie residenti al 31.12.2005 è pari a 2148 (2150 alla data del 30 giugno 2006).



La tabella sottostante evidenzia la suddivisione per numero di componenti alla data del 30 giugno 2006:

Composizione famiglie

componenti numero %		
1	591	27,488
2	687	31,953
3	467	21,721
4	325	15,116
5	55	2,558
6	20	0,930
7	4	0,186
oltre	1	0,047
totale	2150	

L'andamento per classi di età evidenzia una percentuale di "giovani" (fino a 24 anni) pari al 20,50% di poco inferiore agli ultra-sessantacinquenni che risultano essere il 23,95% della popolazione. Il nucleo composto dai residenti tra i 25 e i 55 anni rappresenta il 55,95% del totale della popolazione residente.

Popolazione - età -

	numero	%
da 0 a 4 anni	170	3,289
da 5 a 9 anni	218	4,217

da 10 a 14 anni	217	4,198
da 15 a 24 anni	434	8,396
da 25 a 34 anni	673	13,020
da 35 a 44 anni	832	16,096
da 45 a 54 anni	723	13,987
da 55 a 64 anni	664	12,846
da 65 a 74 anni	592	11,453
da 75 anni	646	12,498
totale	5169	

I dati del censimento 2001 dichiarano un tasso di 4,48 anziani per ogni bambino.

Sul totale della popolazione il 51,6% è coniugato, il 36,5% è celibe/nubile, mentre l'8,5% sono vedovi/e.

LA CONFORMAZIONE DEI RESIDENTI OCCUPATI

Alcuni dati esemplificativi degli occupati che risultano essere 2279:

<i>Occupati per sesso</i>		
	numero	%
Maschi	1392	61,08
Femmine	887	38,92
totale	2279	

Occupati per età

numero	%
--------	---

da 15 a 19 anni	39	1,71
da 20 a 29 anni	486	21,33
da 30 a 54 anni	1543	67,71
sup. a 55 anni	211	9,26

totale	2279
---------------	-------------

Occupati

numero	%
--------	---

Imprenditori e liberi professionisti	130	5,704
Lavoratori in proprio	730	32,032
Dipendente o altra posizione subordinata	1419	62,264

totale	2279
---------------	-------------

I dati censuari denunciano un tasso di disoccupazione generale per il nostro Comune di 5,42 suddiviso in 3,42 per i maschi e 8,39 per le femmine.

Il dato del tasso di disoccupazione giovanile è più preoccupante: 13,73 nel totale suddiviso in 14,84 per i maschi e 12,38 per le femmine.

LA CONFORMAZIONE DEI RESIDENTI NON OCCUPATI

I non occupati risultano 2632 (in questo dato non sono compresi 259 minori da 0 a 6 anni).

Non occupati		
	numero	%
Casalinghe	496	18,845
Studenti	732	27,812
Pensionati	1293	49,126
Disoccupati	111	4,217
totale	2632	

LA PRESENZA DI STRUTTURE SANITARIE e SOCIO RIABILITATIVE

Sul territorio del Comune di Vigone esistono alcune importanti strutture sanitarie.

Il Distretto Sanitario dell'ASL 10 con i servizi di guardia medica, assistenza sociale e veterinario.

A questo riguardo è opportuno sottolineare che l'Amministrazione Comunale, di concerto con l'ASL 10 e il Centro Servizi Socio Assistenziali e Sanitari di Vigone ha elaborato un progetto per la realizzazione di un nuovo Distretto Sanitario localizzato presso l'ex Ospedale Civile che aumenterà la qualità dell'offerta di servizi sanitari per tutto il territorio. Nei locali della residenza Castelli Fasolo è prevista la concentrazione dei medici di base per creare un polo di medicina di gruppo.

Due strutture per anziani: la "Castelli Fasolo" con 25 posti da RSA e 14 da RAF e la "Canonico Ribero" con 42 posti letto per anziani non autosufficienti non gravi.

Importante presenza nella struttura "Casa Brun" di una comunità per disabili superiori a 14 anni con 12 posti e, da inizio anno, del Centro Diurno per disabili gestito direttamente dal CISS (Consorzio Intercomunale Servizi Sociali).

IL TEMPO LIBERO: ATTIVITÀ CULTURALI E DI SPETTACOLO

I costumi di una comunità essenzialmente agricola quale era Vigone negli anni scorsi si sono evoluti e oggi richiedono sempre maggiori momenti dedicati allo sport, all'ambiente e alla cultura.

Nel territorio comunale esistono un buon numero di strutture preposte a tale funzione alcune delle quali frutto di recentissimi recuperi.

Gli spazi votati alla cultura sono: il "Teatro Selve", la ex Chiesa del Gesù, il Museo del cavallo da trotto.

Gli impianti sportivi offrono diverse possibilità per calcio, campo polivalente, tennis e bocce.

Sono presenti vari spazi verdi di quartiere, un grande parco "la LEA" attrezzato con giochi per bambini, percorsi naturalistici tra i fontanili e i canali naturali.

Le piste ciclabili si snodano per diversi chilometri nella nostra campagna e c'è in programma il recupero del sedime della ex ferrovia che offrirà ulteriori opportunità di escursioni.

Appena ultimata l'area camper, che permette il carico/scarico dei mezzi e il loro stazionamento.

Il numero di strutture culturali e la buona offerta di eventi e spettacoli, grazie alle tante Associazioni che operano sul territorio, hanno incrementato in misura ormai significativa la domanda delle attività commerciali specialmente di somministrazione di bevande, di ristorazione e alberghiere.

Le attività promosse dalle Associazioni, ed in particolare dalla Pro-Loco, anche a livello di promozione territoriale (Fiera del Mais e dei Cavalli, Mangia-ai-fontanili, Vigoflor etc) permettono di coprire con la loro programmazione l'intero arco annuale.

DINAMICA DELL'ECONOMIA LOCALE

Per la fotografia delle attività presenti in Vigone si riporta la seguente tabella riassuntiva:

TABELLA

Attività e Servizi:	6 N. aziende/	7 N. addetti
Distretto sanitario ASL		
Studi medici di base	6	6
Farmacie	2	6
Studi odontoiatri	4	10
Studio veterinario	2	2
Studi Professionali	20	50
Case di riposo	2	
Comunità per disabili per n. 12 posti	1	
Strutture ricettive – Hotel	1	6
Agenzia di viaggio	2	2
Asilo Nido Privato	1	6
Autoscuola agenzia pratiche automobilistiche	1	2
Sportelli bancari	4	20
Pubblici Esercizi (bar, ristoranti, pizzerie ecc)	17	85
Esercizi Commerciali Settore Alimentare:	16	36
Esercizi Commerciale settore non alimentare	70	180
Media struttura Mq. 791 Alimentare e Non Alimentare	1	10
Parrucchieri, Barbieri, Estetiste	12	25
Aziende Agricole (censimento 2000):		500
Aziende con seminativi	271	380
Aziende con allevamenti	128	
Settore abbattimento raccolta piante ecc	4	
Sartorie	2	2/3
Falegnamerie(restauro, fabbricazione infissi in legno ecc)	10	20
Fabbricazione cartelli pubblicitari	1	2
Lavorazioni profilati e trafilati in plastica	1	
Fabbricazione prodotti ceramici incisioni sculture	1	

Carpenteria (fabbri, carpenteria edile ecc)	9	
Meccanica in genere(officine, riparazioni, torneria, autoriparazioni, Carrozzerie ecc)	28	60
Software	3	
Montaggio manutenzione impianti per l'essiccazione prodotti agricoli , cereali ecc	2	
Maniscalco	1	1
Produzione di stampi termoplastici e servizi di stampaggio	1	8
Montaggi ed assemblaggi elettrici e elettronici (INDUSTRIA)	1	70
Legnami, Compensati INDUSTRIA	1	35
Recupero ceppi e legnami in genere	1	3
Imprese Edili, Artigiani edili, Muratori, Attività non specializzate di lavori edili	40	120
Scuderie (Allevamento, allenamento,pensione cavalli ecc)	10	100
Impianti elettrici, Radiotelevisivi (installazione, manutenzione, riparazione ecc)	7	10
Impianti termici, sanitari, gas ecc	24	70
Intonacatura	3	6
Piastrellista	2	4
Decoratori Imbianchini Tinteggiatura	6	12
Autotrasportatori per conto terzi	6	12
Servizi di consulenza campo finanziari, promotori finanziari	3	6
Sub Agenzie di assicurazioni	5	10
Immobiliari, Gestione di immobili, compravendita, consulenza. mediazione ecc	12	
Essiccazione, stoccaggio cereali	4	50 (di cui molti stagionali)
Servizi di pulizia	3	
Procacciatori di affari	2	
Assemblaggi	1	
Montaggio apparecchiature industriali per la pulizia	1	
Altri generi	80/100	

Commercio

ANALISI QUANTITATIVA E TIPOLOGICA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

La rete distributiva del commercio in sede fissa di VIGONE, è costituita da complessivi 87 esercizi di vendita suddivisi come segue secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore con il decreto legislativo 114/98.

Degli 87 punti vendita secondo le definizioni di settore, 14 sono alimentaristi tipici, 2 sono attività miste con prevalenza di alimentari, 71 sono negozi del settore non alimentare e di questi 5 rappresentano tabelle speciali.

Degli 87 esercizi secondo le dimensioni tipologiche 76 (l'87,36%) sono esercizi di vicinato e solo 11 sono medie strutture di vendita (1 alimentare 2 miste con prevalenza di alimentare e 8 non alimentari) a identificare una rete commerciale per lo più rivolta ai residenti.

Non si rileva alcuna grande struttura di vendita.

Una rete commerciale – si è detto – in larga maggioranza numerica rivolta ai residenti, anche se si deve rilevare che la superficie di vendita (6.333 mq.) di medie superfici rappresentano una rete di discreta importanza.

Attualmente l'area mercatale (commercio su area pubblica) si estende su Piazza Cardinal Boetto, su (l'area lorda di suolo pubblico occupato è pari a circa mq 4.910 tenuto conto della non omogeneità di distribuzione). Il numero dei posti - banco - settimanali è di 67, con un riparto di 23 banchi per alimentari, 44 banchi per extra alimentari e 7 banchi per prodotti agricoli.

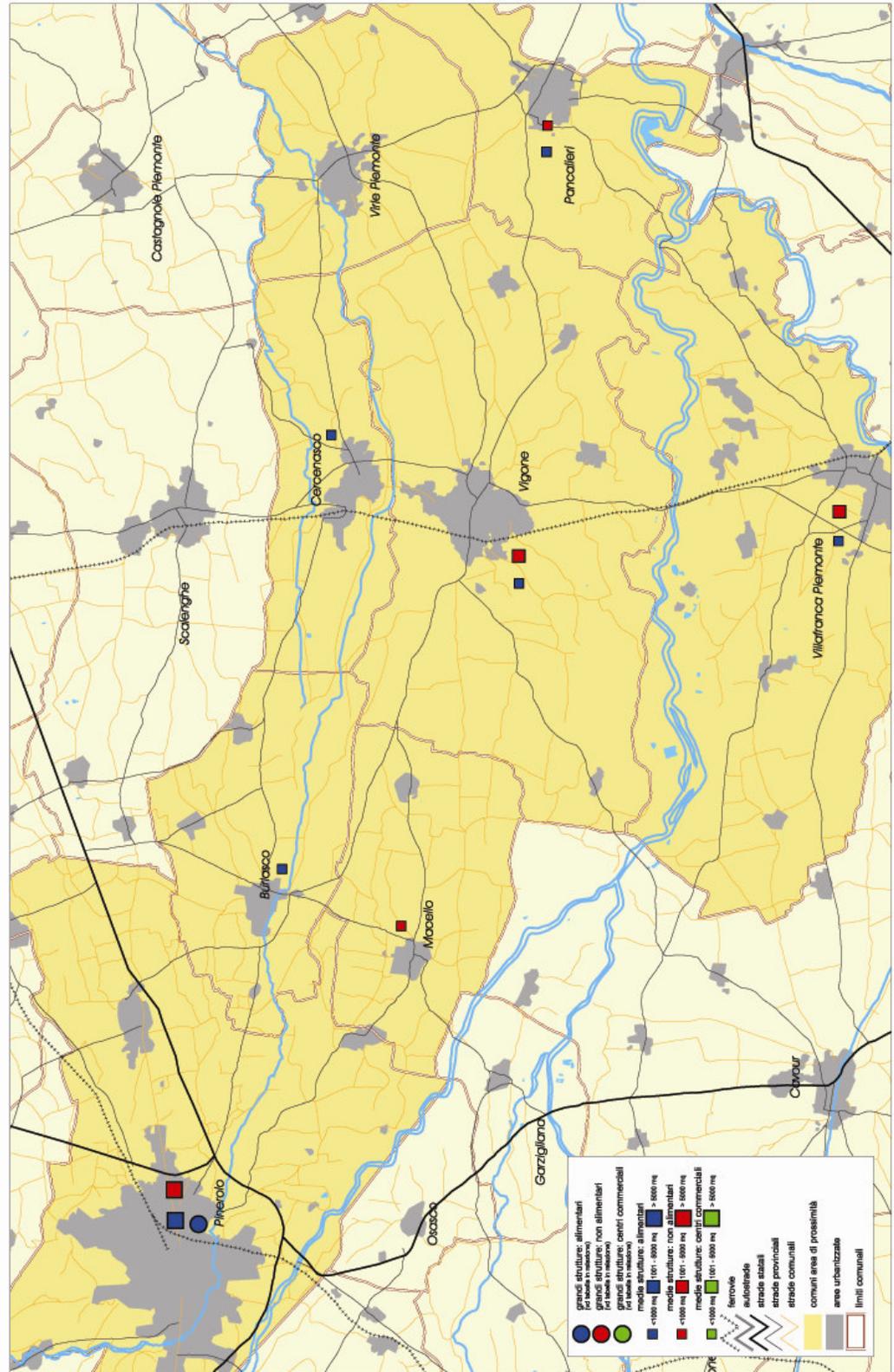
Numero e tipologie degli esercizi a confronto

Settore merceologico: offerta alimentare e mista			Settore merceologico: offerta non alimentare		
Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.	Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.
Vicinato	fino a 150	13	Vicinato	fino a 150	63
M-SAM 1 Media alimentare e mista	151 – 250		M-SAM 1 Media alimentare e mista	151 – 250	
M-SAM 2 Media alimentare e mista	251 – 900	3	M-SAM 2 Media alimentare e mista	251 – 900	
M-SAM 3 Media alimentare e mista	901 – 1500		M-SAM 3 Media alimentare e mista	901 – 1500	
M-SE 1 Media extralimentare	151 - 400		M-SE 1 Media extralimentare	151 - 400	4
M-SE 2 Media extralimentare	401 - 900		M-SE 2 Media extralimentare	401 - 900	2

M-SE 3	Media extralimentare	901 - 1500		M-SE 3	Media extralimentare	901 - 1500	2
M-CC	Medio centro commerciale	151 - 1500		M-CC	Medio centro commerciale	151 - 1500	
G-SM 1	Grande mista	1501 - 4500		G-SM 1	Grande mista	1501 - 4500	
G-SM 2	Grande mista	4501 - 7500		G-SM 2	Grande mista	4501 - 7500	
G-SM 3	Grande mista	7501 - 12000		G-SM 3	Grande mista	7501 - 12000	
G-SM 4	Grande mista	Oltre 12000		G-SM 4	Grande mista	oltre 12000	
G-SE 1	Grande extralimentare	1501 - 3500		G-SE 1	Grande extralimentare	1501 - 3500	
G-SE 2	Grande extralimentare	3501 - 4500		G-SE 2	Grande extralimentare	3501 - 4500	
G-SE 3	Grande extralimentare	4501 - 6000		G-SE 3	Grande extralimentare	4501 - 6000	
G-SE 4	Grande extralimentare	Oltre 6000		G-SE 4	Grande extralimentare	oltre 6000	
G-CC 1	Grande centro commerciale	fino a 6000		G-CC 1	Grande centro commerciale	Fino a 6000	
G-CC 2	Grande centro commerciale	6001 - 12000		G-CC 2	Grande centro commerciale	6001 - 12000	
G-CC 3	Grande centro commerciale	12001 - 18000		G-CC 3	Grande centro commerciale	12001 - 18000	
G-CC 4	Grande centro commerciale	Oltre 18000		G-CC 4	Grande centro commerciale	oltre 18000	
Totali			16	Totali			71

VIGONE: Reti distributive - Area di prossimità

scala 1:60000



L'AREA DI PROSSIMITÀ COMMERCIALE DEL COMUNE

VIGONE è stato classificato come **comune Intermedio** non appartenente a nessuna AREA DI PROGRAMMAZIONE, così come riportato nell'allegato B della D. C. R. 563-13414.

Il Comune di VIGONE, pertanto, deve essere classificato – per quanto attiene agli aspetti della rete commerciale appartenente cioè alla cosiddetta rete commerciale secondaria e deve essere individuato secondo l'intervento ufficiale della Regione Piemonte con la seguente definizione: “ *Comune non turistico con dimensione demografica a partire da 3000 abitanti e non compreso tra i Comuni della rete primaria rappresentati questi dai Comuni metropolitani, dai poli della rete primaria e dai subpoli della rete primaria. Posto in posizione gerarchica intermedia tra i Comuni minori o deboli e i Comuni della rete primaria.* “

Naturalmente VIGONE non si trova isolato sotto il profilo commerciale, solo perché non è stato inserito in un'area commerciale specifica.

Pinerolo è infatti distante solo 12 chilometri e la sua rete commerciale rappresentata da 728 esercizi (30 medie strutture e 2 grandi strutture) non può non costituire un riferimento di gravitazione per i residenti dei Comuni di zona.

Infatti anche un'area di Comuni limitrofi e di Comuni prossimi si pone di per sé in stretta relazione per flussi di persone, dipendenza e/o influenza reciproca per servizi e strutture commerciali. Ed è questa realtà territoriale che è possibile prendere in considerazione.

L'area di prossimità di VIGONE è allora composta dai seguenti Comuni:

Comune
Buriasco
Cercenasco
Macello
Pancalieri
PINEROLO
Villafranca Piemonte
Virle Piemonte

Nell'area disegnata ci si riferisce in primo luogo al Comune Polo di Pinerolo.

Poi all'area dei Comuni limitrofi di Vigone dove si rilevano i seguenti Comuni Intermedi:

RETE SECONDARIA COMUNI INTERMEDI
Vigone
Villafranca Piemonte

Gli altri Comuni della rete distributiva limitrofa sono considerati Comuni “**minori**”.

ANALISI QUANTITATIVA E TIPOLOGICA DELL’AREA DI PROSSIMITÀ

La rete distributiva del commercio in sede fissa di Vigone e dell’area di prossimità disegnata, senza evidenziare la realtà di Pinerolo, conta poco più di 17.000 residenti ed è costituita da complessivi **211 esercizi** di vendita per una densità degli esercizi commerciali pari a 81.

I **211** esercizi commerciali risultano così suddivisi secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore con il decreto legislativo 114/98 e dai criteri regionali del Piemonte: **70** sono alimentaristi e misti, **141** (il 66%) sono negozi del settore non alimentare.

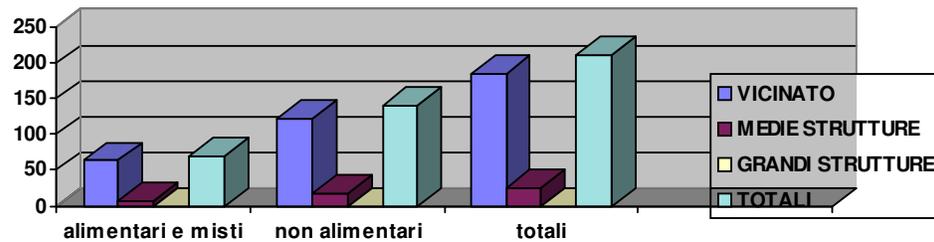
Tra i 211 esercizi commerciali valutati secondo le dimensioni tipologiche **186** punti vendita sono esercizi di vicinato (l’89,05%) **25** sono medie strutture di vendita e di queste **18** (il 72%) sono non alimentari.

Non si rilevano grandi strutture di vendita.

Comune	Esercizi totali	Medie strutture		Grandi strutture		Tipo di Comune
		N°	Mq.	N°	Mq.	
Buriasco	9	1	300			Minore 1.302
Cercenasco	13	1	174			Minore 1.777
Macello	7	1	270			Minore 1.152
Pancalieri	22	4	1.139			Minore 1.879
Villafranca Piemonte	68	7	2.830			Intermedio 4.785
Virle Piemonte	9					Minore 1.070
VIGONE	83	11	6.333			Intermedio 5.056
Totali	211	25	11.257			17.021

Fonte Regione Piemonte: Il commercio in Piemonte n° 30 – 2003

Numero e tipologie esercizi a confronto



MORFOLOGIA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

“È la forma del sistema distributivo, il fattore che non trascurando e reinterpreta il ruolo della forza, condiziona maggiormente il comportamento del mercato. Uno dei principali indicatori della forma di un sistema distributivo è rappresentato dalle caratteristiche dei luoghi nei quali l’offerta è significativamente presente e agglomerata. I nodi e le fasce del sistema reticolare possono presentare caratteristiche” (Il disegno territoriale della concorrenza – Alessio Lofaro 1999 Franco Angeli)

L’area commerciale che stiamo esaminando ha un assetto spaziale consolidato che può essere classificato come “**Assetto monocentrico allargato**”.

Vi si riconosce infatti il ruolo commerciale privilegiato della rete distributiva di Pinerolo, costituita – come detto – da 728 esercizi commerciali tra cui si rilevano 30 medie strutture e 2 grandi strutture che assommano da sole oltre 26.000 mq. di vendita e dove sono in fase avanzata numerose ipotesi di potenziamento di medie e grandi superfici di tipologia massima.

Cui si aggiungono le reti dei Comuni più importanti che risultano Vigone e Villafranca Piemonte dove sono attive 15 medie strutture.

Tutti gli altri Comuni dell’area di programmazione, compresi quelli dell’area di prossimità, garantiscono il minimo servizio commerciale di vicinato ai residenti.

Una brevissima considerazione, non marginale, riguarda il profilo dell’accessibilità viaria e dei parcheggi: l’area commerciale si è sviluppata e si svilupperà correttamente lungo i principali assi stradali ed è possibile sostenere che ogni agglomerato commerciale sia sufficientemente dotato di parcheggi strutturati.

CONCLUSIONI RIASSUNTIVE FINALIZZATE

IL CONCETTO DI PIANIFICAZIONE COMMERCIALE SOSTENIBILE

Il decreto legislativo 114/98 aumenta la competenza programmatica delle Regioni e assegna loro, fra gli altri, un obiettivo principale: favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive.

“L'equilibrio non può essere confuso con l'immobilità e la stazionarietà: invece di appiattirsi sul concetto di uguaglianza (uguale forza, uguale trattamento, ecc.) bisogna promuovere le differenze, affinché possano produrre i loro effetti positivi. Lo squilibrio provoca movimento.” (Il disegno territoriale della concorrenza – Alessio Lofaro 1999 Franco Angeli)

Da qui pare corretto stabilire che l'obiettivo cui mirare sia quello di una pianificazione commerciale che crei squilibri più o meno accentuati tenuto conto dell'area di intervento e delle sue componenti.

Una programmazione flessibile che non abbia tuttavia pretese di infallibilità e completezza per le innumerabili sfumature e variabili da valutare lungo il percorso e soprattutto si confronti con quello che si può definire uno “sviluppo commerciale sostenibile”.

Il tema dello sviluppo è strettamente legato all'economia, ma l'utilizzo del termine è condizionato dal contenuto della riflessione cui si riferisce.

Negli ultimi anni infatti ridimensionata una prima e assolutistica visione economicistica di sviluppo, se ne è sviluppata una seconda legata a una serie di variabili considerate essenziali per lo stesso processo di accrescimento. Attualmente e a partire dalla fine degli anni '80 si parla sempre più spesso di processo di sviluppo sostenibile in molti ambiti della vita sociale.

Nel 1987 il rapporto Brundtland (primo Ministro della Norvegia) elaborato nell'ambito delle Nazioni Unite introdusse questa definizione dello sviluppo sostenibile: *“Lo sviluppo è sostenibile se soddisfa i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere le possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni.”*

Una definizione che a prima vista può sembrare solo intuitiva e semplicistica, si fonda invece su concetti e presenta problemi importanti che hanno dato origine a discussioni di notevole risalto attraverso l'esame di termini come “sostenibilità, capitale naturale critico, equità nella distribuzione delle ricchezze, tecnocentrismo e ecocentrismo” ed altri, che non è qui il caso di richiamare per

le loro caratteristiche di elementi da macroindagine in cui in genere vengono affrontati.

In estrema sintesi, bisogna riconoscere che il “commercio” come settore economico di un paese non può andare immune da queste riflessioni, così che sembra corretto tentare un adeguamento della definizione di “commercio sostenibile” secondo questa traduzione: **È sostenibile il commercio che soddisfa la funzionalità del servizio con insediamenti nelle aree urbane più adeguate senza compromettere, anzi nel maggior rispetto, della rete distributiva già esistente, dell’ambiente e del patrimonio culturale del territorio.**

Programmare l’incremento della rete distributiva non può più passare solo attraverso i concetti economici di “mercato” e di “produttività”, ma si deve tenere nel debito conto anche un concetto secondo cui la quantità e la qualità dei negozi vada collegata all’impatto ambientale di ogni insediamento, da quelli di maggiore dimensione fino a quelli minori altrettanto determinanti per il mercato e la funzionalità del servizio. Nessuno può impedire in sostanza che pure utilizzando gli strumenti normativi vigenti, si introducano nella pianificazione di settore, metodi e analisi in linea con il concetto di sviluppo sostenibile e proiezioni che tendano fino da oggi a privilegiare le valutazioni sull’impatto ambientale degli insediamenti anche commerciali.

IL PROGETTO

In sintonia con l’obiettivo che consenta di pianificare uno sviluppo **commerciale sostenibile**, si deve partire dalle considerazioni e dalle brevi analisi di vario peso e genere sopra definite.

Da qui è possibile trarre una serie di considerazioni che si possono così riassumere:

1 – Dall’analisi territoriale e strutturale si rileva che Vigone, ha definito nel corso degli anni - anche attraverso diverse amministrazioni - una politica urbana di rispetto, tutela e di conservazione verso la storicità del proprio nucleo urbano e della propria vocazione agricola ritenendola indispensabile. Non sono infatti previste aree di sviluppo commerciale in posizione esterna al nucleo centrale.

2 – Dall'analisi socio-economica si rileva che la dinamica e la struttura della popolazione residenti sono rimaste sostanzialmente stabili nel corso degli ultimi 25 anni. La dinamicità economica dell'area nel suo complesso si conferma che l'agricoltura nelle sue diverse componenti è l'attività cittadina principale.

3 – Dall'analisi oggettiva della rete distributiva locale e da quella di area si rileva:

- a) L'area di programmazione disegnata individua ancora una posizione dominante della rete distributiva del polo primario di Pinerolo;
- b) VIGONE in primo luogo e Villafranca Piemonte poi rappresentano i due agglomerati commerciali ubicati nell'area, alternativi alla rete primaria;
- c) non esistono altre previsioni di sensibile potenziamento in nessuna altro Comune di area;
- d) la rete locale non necessita di integrazioni rilevanti.

IL RUOLO COMMERCIALE DI VIGONE

VIGONE – come abbiamo visto - è classificato dalla Regione come Comune INTERMEDIO e appartiene alla cosiddetta “rete commerciale secondaria”. I Comuni Intermedi in Piemonte sono 140 (84 Comuni sono poli e Subpoli, 980 Comuni sono Minori) su 1206, un 11% di realtà comunali che presenta una posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori (o deboli) e i comuni della rete primaria; offre servizi non quotidiani, ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore.

VIGONE tuttavia, pure se ricompreso tra i Comuni Intermedi, non appare esattamente individuato dalle definizioni correnti, in quanto dotato di un servizio commerciale adeguato alle esigenze dei residenti e in grado di assorbire ulteriori potenziamenti.

Soprattutto quando tali potenziamenti saranno legati ad un corretto collegamento con le previsioni urbanistiche del PRG vigente e all'individuazione delle compatibilità di ogni zona addensata e di sviluppo.

In sintesi si può sostenere che sul territorio di VIGONE non esistano le condizioni urbanistiche oggettive per prevedere un ampliamento della rete distributiva attraverso l'insediamento di grandi superfici di vendita, tenuto conto della realtà e delle programmazioni dei Comuni circostanti.

Proprio alla luce di queste rilevazioni l'Amministrazione Comunale di VIGONE riconosce il ruolo trainante degli agglomerati esistenti, e in attesa di verificare le caratteristiche dei nuovi insediamenti definisce una propria progettualità di settore contenuta nel documento strutturale di programmazione urbanistica.

E si inserisce nella pianificazione di area assumendosi il ruolo di “mantenere” il proprio servizio di prossimità, basato su piccoli nuclei di esercizi commerciali, senza tuttavia precludere in assoluto lo sviluppo di superfici di vendita di vicinato e di media struttura, nel proprio territorio attraverso un movimento di aperture “lento” e consolidante.

Sulla base di queste considerazioni è possibile procedere alla fissazione dei criteri di cui all'articolo 8 del D.l.vo 114/98 riconoscendo gli addensamenti e le localizzazioni commerciali locali confermando oggettivamente attività al dettaglio e posizioni territoriali esistenti.

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI

1.1 ADEGUAMENTO AGLI INDIRIZZI E AI CRITERI REGIONALI

Con le nuove disposizioni legislative in materia di commercio (D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, LR 12 novembre 1999, n. 28 s.m.i., DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 s.m.i. successivamente modificata ed integrata con DCR del 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e con DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831) è stato modificato sostanzialmente lo scenario di programmazione del settore commerciale.

Il Comune è tenuto ad adeguare i propri strumenti urbanistici - generale ed attuativi - ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, al fine di recepire quanto previsto dalla legge regionale per la disciplina, lo sviluppo e l'incentivazione del commercio al dettaglio, in sede fissa:

Con riferimento alle necessità di portare ulteriori modificazioni, di seguito descritte, la seguente Relazione illustra i criteri per l'applicazione degli indirizzi, di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in attuazione del D.lgs. 114/98, per l'adeguamento della pianificazione urbanistica e della programmazione commerciale, oltre alle motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale.

2. CRITERI ARTICOLO 8 D.L.VO 114/98

Il comune, sulla base delle disposizioni regionali, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'apertura, al trasferimento di sede e all'ampliamento della superficie di una media struttura di vendita.

Le scelte – al di là degli aspetti oggettivi – sono state definite anche tenendo conto degli aspetti territoriali, strutturali ed economico-sociali rilevati e commentati con relazione a parte.

In particolare i criteri contengono il riconoscimento sul proprio territorio delle zone di insediamento commerciale che si definiscono addensamenti e localizzazioni commerciali.

Il Comune di VIGONE, con la presente variante del piano regolatore, strutturale, inserisce nello strumento urbanistico l'adeguamento specifico alle norme sul commercio al dettaglio confermando la maggior parte degli assunti antecedenti ed apportando una serie di modifiche secondo lo schema che segue:

Gli addensamenti comunali

La Regione prevede che in ciascun Comune sono riconoscibili gli ambiti territoriali (addensamenti e localizzazioni) nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione commerciale con lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori.

GLI ADDENSAMENTI sono: Porzioni del territorio urbano o extraurbano percepite come omogenee e unitarie che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a VIGONE che è **Comune Intermedio** i seguenti addensamenti:

Tipo	Descrizione	A VIGONE
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Centro storico
A.2	Addensamento storico secondario: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. È l'ambito commerciale di antica formazione, posto all'interno del tessuto residenziale che costituisce la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzato da un'elevata densità commerciale e di servizi.	Non riconosciuto. Riconoscibili oltre che nel centro Metropolitano solo nei Comuni Polo della rete primaria

A.3	Addensamento commerciale urbano forte: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.	Non riconosciuto.
A.4	Addensamento commerciale urbano minore o debole: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	Via Torino e le collegate Via Rossini, Via San Francesco e Via Ugo Foscolo.
A.5	Addensamento commerciale extraurbano arteriale: Si riconosce in ambiti extraurbani che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1. A.2. A.3. e A.4. È ogni ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo assi o nodi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. È sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione di merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.	Non riconosciuto

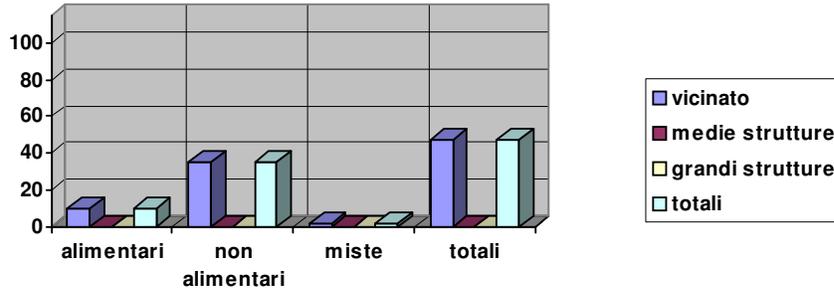
A1 – Addensamento storico rilevante.

Unico. Riconoscibile nell'ambito coincidente con la perimetrazione del centro storico di VIGONE, è l'**ambito urbano centrale e di antica formazione** caratterizzato da una discreta densità commerciale e di servizi.

Questo addensamento è delimitato secondo la grafica allegata e raccoglie 53 esercizi (il 60%) della rete esistente nel Comune, secondo la seguente scaletta:

Tipologie	Numeri
Alimentari di vicinato	10
Alimentari medie strutture	0
Non alimentari di vicinato	41
Non alimentari medie strutture	0
Misti di vicinato	2
Misti medie strutture	0
Totali	53

Numero e tipologie in zona A.1



Delimitazione viaria e rete dell'addensamento per via

Asse viario	esercizi n.	alimentari	non alimentari
Piazza C.Boetto	3	1	2
Piazza C. Corte	2	1	1
Via Fichetto	3	1	2
Via Garibaldi	1	1	
Via Luisia	1		1
Via Monsignor Ressa	1		1
Via Oggero Bessone	3		3
Via Ospedale	1		1
Piazza Palazzo Civico	6	1	5
Via Santa Caterina	2		2
Via Sillano	2	1	1
Via Torino	4	1	3
Via Umberto I°	23	4	19
Piazza Vittorio Emanuele	1		1

A.4 Addensamenti commerciali urbani minori

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.

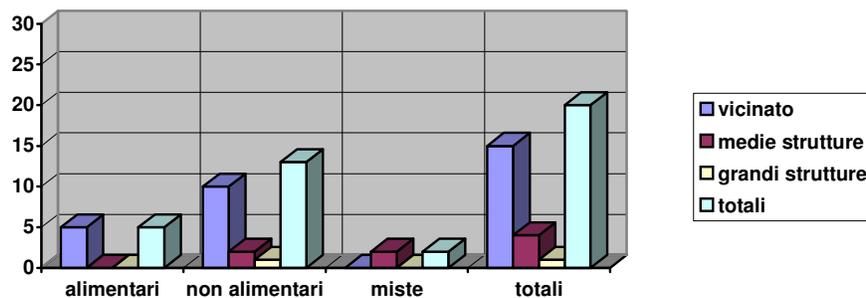
A VIGONE si riconosce quello rappresentato dagli assi viari di Via Torino dai numero civico pari dal 10 al 34 e dai numeri civici dispari dal 7 al 43 oltre che dalle collegate Via Rossini, Via San Francesco e Via Ugo Foscolo.

La ricognizione effettuata, ha permesso di rappresentare in modo razionale l'ambito dell'addensamento A.4, essendo inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria e/o slarghi includendovi gli edifici che vi prospettano.

L'addensamento è delimitato secondo la grafica della tavola allegata e raccoglie 12 esercizi (il 15%) della rete esistente secondo la seguente scaletta:

Tipologie	Numeri
Alimentari di vicinato	0
Alimentari medie strutture	0
Non alimentari di vicinato	7
Non alimentari medie e grandi strutture	4
Misti di vicinato	0
Misti medie strutture	1
totali	12

Numero e tipologie in zona A.4



Per ciascun tipo di comune, gli addensamenti commerciali urbani minori sono riconoscibili attraverso i seguenti parametri orientativi:

1) numero degli esercizi presenti (parametro Q.4) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (parametro F.4), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali ed assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (parametro P.4). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i parametri Q.4 ed F.4 sono dimezzati;

2) estensione possibile da computare oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (parametro E.4).

Il prospetto 2 che segue indica, per ciascun tipo di comune, gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione degli addensamenti commerciali urbani minori o deboli. L'ordine di grandezza dei parametri P.4, Q.4, F.4 per il centro metropolitano, comuni polo e subpolo della rete primaria, dei comuni intermedi s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. È facoltà dei suddetti comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri Q.4 ed F.4.

L'asse costituisce di fatto una zona di presenza commerciale e acquisisce valore di addensamento commerciale urbano minore, rappresentato come si rileva da un ambito semicentrale di non antica formazione all'interno al tessuto residenziale, lambita da assi viari di livello urbano-locale, sede attuale di esercizi commerciali che presentano un'offerta limitata alle funzioni meno rare, che risponde nel concreto anche ai requisiti fissati dalla Regione Piemonte per le zone A 4.

Scheda di verifica motivata

Addensamenti commerciali urbani forti A.4	parametro	parametri orientativi	parametri effettivi
Lunghezza del fronte strada e/o piazza	P.4	m. 100	> 100
Numero esercizi presenti sul fronte strada	Q.4	n. 10	n. 12
Estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	m. 100	Pari a 100
Mq di vendita cumulati dai punti di vendita presenti	F.4	mq 250	Mq. 4.177

Il resto delle attività commerciali, è ubicato nel resto del territorio comunale con le caratteristiche dei cosiddetti “esercizi sparsi”.

7.1.1 Le localizzazioni comunali

LE LOCALIZZAZIONI sono: Singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali non costituenti addensamento commerciale.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione le localizzazioni si riconoscono a VIGONE che è **Comune Intermedio**:

Tipo	Descrizione	A VIGONE
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell’ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell’offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Via Mattalia, Via Nitais,
L.2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all’esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Nessun riconoscimento

L.1 – Localizzazioni urbane non addensate

Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. ovvero L.2. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell’ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell’offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

A VIGONE sono quelle che saranno rilevate in analisi grafica con la sigla **L.1**

Area sigla	Tipologia di compatibilità	Descrizione di PRGC	Superficie territoriale complessiva
L.1.	A prevalenza commerciale	IE.24	Inferiore a 20.000 mq.

L'area indicata rispetta tutti i seguenti parametri orientativi:

	Parametri orientativi	Parametri effettivi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti Y.1	Mt. 500	Mt. 500
Numerosità minima dei residenti X.1	1000 residenti	Maggiore 1000 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione dal nucleo residenziale J.1	Mt. 500	Mt. 500
Dimensione massima della localizzazione M.1	Mq. 20.000	Minore di Mq. 20.000

Intervento previsto dai criteri di programmazione urbanistica

Per ognuno degli addensamenti e delle localizzazioni sopra individuati si procede a rilevare il rispetto delle previsioni, di cui all'articolo 22 e seguenti, dei criteri di programmazione urbanistica.

Addensamento o localizzazione	Aree a destinazione commerciale Art. 22 criteri	Destinazioni d'uso Art. 24 criteri	Aree a parcheggi pubblici e privati Art. 22 e 25 criteri	Beni culturali e ambientali Art. 23 criteri
A.1	Come da PRG vigente	Come da PRG vigente	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (●)
A.4	Come da PRG vigente	Come da PRG vigente	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (●)
L.1	Come da PRG vigente	Come da PRG vigente	Come da tabella regionale	
<ul style="list-style-type: none"> Non sono individuati parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali che presentino caratteri tali da evitarne snaturamento e/o espulsione dagli addensamenti riconosciuti. 				

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive, di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i., è delineata nella tabella che segue.

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni		
			A1	A3	A4	A5	L1	L2	
	VICINATO	fino a 150	Si	=	Si	=	Si	=	
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	=	Si	=	Si	=	
	M - SAM2	251 – 900	No	=	No	=	No	=	
	M - SAM3	901 – 1500	No	=	No	=	No	=	
	M - SE1	151 – 400	Si	=	Si	=	Si	=	
	M - SE2	401 – 900	No	=	Si	=	Si	=	
	M - SE3	901 – 1500	No	=	No	=	No	=	
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	No	=	No	=	No	=	
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	=	No	=	SI (4)	=	
	G - SM2	4501 – 7500	No	=	No	=	No	=	
	G - SM3	7501 – 12000	No	=	No	=	No	=	
	G - SM4	> 12000	No	=	No	=	No	=	
	G - SE1	1501 – 3500	No	=	No	=	No	=	
	G - SE2	3501 – 4500	No	=	No	=	No	=	
	G - SE3	4501 – 6000	No	=	No	=	No	=	
	G - SE4	> 6000	No	=	No	=	No	=	
	Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	=	No	=	SI (2)	=
		G - CC2	6001 – 12000	No	=	No	=	No	=
G - CC3		12001 – 18000	No	=	No	=	No	=	
G - CC4		> 18000	No	=	No	=	No	=	
<p>(2) Solo fino a mq. 3.000</p> <p>(4) Solo fino a mq. 1.800</p>									

Come si può rilevare dalla tabella fissata a **VIGONE** risulterà possibile attivare:

In addensamento A.1	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 250 mq. Medie strutture di vendita non alimentari fino a 400 mq.
In addensamento A.4	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 250 mq. Medie strutture di vendita non alimentari fino a 900 mq.
In localizzazione L.1	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 250 mq. Medie strutture di vendita non alimentari fino a 900 mq. Grandi strutture ammesse solo con istanza regionale

* fino alla dimensione massima consentita nell'area per quanto riguarda la superficie di vendita al dettaglio

** per centro commerciale si intende quanto previsto all'articolo 6 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23 dicembre 2003 n° 347-

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99

ARTICOLO 1

Classificazione del comune e definizione del centro urbano.

Il comune di VIGONE in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 se successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete secondaria del tipo comune intermedio: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)

COMUNE INTERMEDIO: PROVINCIA DI TORINO: VIGONE*

* non compreso in un'area di programmazione commerciale

ARTICOLO 2

Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di Vigone si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

Addensamenti:

Tipo	Descrizione	A VIGONE
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Centro storico
A.2	Addensamento storico secondario: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. È l'ambito commerciale di antica formazione, posto all'interno del tessuto residenziale che costituisce la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzato da un'elevata densità commerciale e di servizi.	Non riconosciuto. Riconoscibili oltre che nel centro Metropolitano solo nei Comuni Polo della rete primaria
A.3	Addensamento commerciale urbano forte: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta	Non riconosciuto.

	commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.	
A.4	Addensamento commerciale urbano minore o debole: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	Via Torino e le collegate Via Rossini, Via San Francesco e Via Ugo Foscolo.
A.5	Addensamento commerciale extraurbano arteriale: Si riconosce in ambiti extraurbani che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1. A.2. A.3. e A.4. È ogni ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo assi o nodi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. È sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione di merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimite.	Non riconosciuto

Localizzazioni

Tipo	Descrizione	A VIGONE
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Via Mattalia, Via Nitais,
L.2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Nessun riconoscimento

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

ARTICOLO 3**Compatibilità territoriale dello sviluppo**

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 150	Si	=	Si	=	Si	=
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	=	Si	=	Si	=
	M - SAM2	251 – 900	No	=	No	=	No	=
	M - SAM3	901 – 1500	No	=	No	=	No	=
	M - SE1	151 – 400	Si	=	Si	=	Si	=
	M - SE2	401 – 900	No	=	Si	=	Si	=
	M - SE3	901 – 1500	No	=	No	=	No	=
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	No	=	No	=	No	=
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	=	No	=	SI (4)	=
	G - SM2	4501 – 7500	No	=	No	=	No	=
	G - SM3	7501 – 12000	No	=	No	=	No	=
	G - SM4	> 12000	No	=	No	=	No	=
	G - SE1	1501 – 3500	No	=	No	=	No	=
	G - SE2	3501 – 4500	No	=	No	=	No	=
	G - SE3	4501 – 6000	No	=	No	=	No	=
	G - SE4	> 6000	No	=	No	=	No	=
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	=	No	=	SI (2)	=
	G - CC2	6001 – 12000	No	=	No	=	No	=
	G - CC3	12001 – 18000	No	=	No	=	No	=
	G - CC4	> 18000	No	=	No	=	No	=

ARTICOLO 4**Attuazione della destinazione d'uso commerciale**

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

ARTICOLO 5

Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di Vigone nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti

- 1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- 2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

ARTICOLO 6

Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della *D.C.R. n° 563-13414* se successive modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 7

Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

L'addensamento A1 del Comune di Vigone nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art.24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento a1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle Nta del PRGC ed alle disposizioni relative al mantenimento dei ai caratteri tipologici e formali degli edifici per le aree RS.

ARTICOLO 8

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

o standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M- SAM 2 (1)	400- 900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M - SAM 3	901- 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M - SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15 (S-1800)$
G - SM 1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500) (2)$
G - SM 2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25 (s - 4500)$
G - SM 3		
G - SM 4		
M - SE 2 3 4	401- 2500	$N = 0,045 \times S$
G - SE 1	DA 1501 0 251	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G - SE 2		
G - SE 3		
G - SE 4		
M - CC	151 - 1500 251 - 2500	$NCC = N + N' (3)$
G- CC 1	FINO A 12000	$NCC = N + N' (3)$
G- CC 2		
G- CC 3	FINO A 12000	$NCC = (N + N') \times 1,5 (3)$
G- CC 4	OLTRE 18000	

NOTE

- (1) gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 400 mq. devono disporre di aree parcheggi pubblico in ragione del 50% della S.U.L.
- (2) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e /o miste da 1801 mq a 2500 mq. (M-SE4)
- (3) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
 N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

ARTICOLO 9

Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.

ARTICOLO 10

Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

ARTICOLO 11

Progetto unitario di coordinamento

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

ARTICOLO 12

Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

4 PARTE QUARTA – SVILUPPO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

4.1 PROGETTO PRELIMINARE DEL P.R.G.C.

Il Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale Comunale è stato predisposto nel novembre 2005 per la conseguente adozione da parte del Consiglio Comunale, che avvenne con la deliberazione C.C. n° 56 del 12/12/05. Successivamente, dopo la pubblicazione, sono pervenute al Comune di Vigone le osservazioni ai sensi del 6° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 del 05.12.1977.

Le osservazioni pervenute sono state esaminate da parte del Consiglio Comunale e controdedotte nella seduta all'uopo convocata in data 1 giugno 2006 e verbalizzata con D.C.C n° 15/06. L'accoglimento di parte delle osservazioni ha prodotto alcune lievi modificazioni alle Norme Tecniche e alla cartografia di Piano ed in particolare alla localizzazione delle aree di trasformazione urbanistica con conseguente modificazione delle previsioni iniziali e di apposizione di vincoli per le aree a servizi e per la viabilità di Piano. Pertanto l'Amministrazione Comunale ha inteso predisporre (sulla base delle osservazioni e delle controdeduzioni) nuovi elaborati coerenti con le scelte effettuate dal Consiglio Comunale anche a seguito delle varie consultazioni popolari avvenute in sedute di Consiglio Comunale aperto, nello spirito di una fattiva collaborazione tra cittadini e Pubblica Amministrazione.

La Legge Regionale 56/77 e s.m.e i. all' art. 15 precisa l'iter di formazione e approvazione del PRGC. In particolare al comma 7 la L.R. indica che a seguito della valutazione e controdeduzioni alle osservazioni pervenute dopo la pubblicazione del Progetto Preliminare di PRGC. *“Il Consiglio comunale adotta il Piano Regolatore Generale motivando l' accoglimento e il rigetto delle osservazioni e delle proposte presentate. Non sono soggette a pubblicazione né a nuove osservazioni le modifiche indotte nel Piano Regolatore Generale a seguito di accoglimento di osservazioni.”*

Al seguente ottavo comma viene precisato che: *“il Piano Regolatore adottato è depositato presso la segreteria ed è contemporaneamente pubblicato all’ albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi. Dell’ avvenuto deposito è data notizia anche a mezzo stampa”*.

In realtà la P.A. del Comune di Vigone, proprio per il fatto che lo sviluppo del progetto del piano è stato ampiamente dibattuto e approfonditamente discusso in numerose riunioni tra i Consiglieri e in numerosi dibattiti aperti al Pubblico, ha inteso consentire, dopo i canonici 30 giorni di pubblicazione la possibilità a chiunque di far pervenire osservazioni al progetto di PRGC pubblicato. Questo fatto consente infatti un dibattito pubblico più democratico ed una più mirata programmazione dello sviluppo urbanistico della città di Vigone.

Nello stesso tempo tale pausa ha consentito la conclusione dell’iter di verifica dello studio geoidrologico. L’adeguamento delle osservazioni regionali hanno prodotto una lunga serie di verifiche di carattere idraulico che sono state sviluppate dal geologo dr. Novo, cui è stato dato uno specifico incarico professionale, resosi necessario per poter fornire al Comune le indicazioni definitive per poter procedere nella definizione della pianificazione urbanistica del P.R.G.C.. Il documento conclusivo del geologo é pervenuto nella seconda quindicina di dicembre 2006 ed il tecnico estensore del P.R.G.C. ne ha dovuto prendere atto per le conseguenti variazioni di tipo urbanistico.

Tali variazioni hanno prodotto necessariamente la rielaborazione di quasi tutti i documenti del piano regolatore (Tavole D2.1, D2.2, D2.3, D2.4, D3, NTA, Tabelle di Sintesi, Relazione Illustrativa) e la predisposizione di nuovi elaborati di piano E1, E2.1, E2.2, E2.3 ed E3.

Questi ultimi elaborati sono stati predisposti dall’urbanista avendo finalmente a disposizione tutti i dati di base geologici che ne hanno consentito una puntuale elaborazione. Queste tavole rappresentano un documento di sintesi della pianificazione urbanistica in quanto contengono una precisa individuazione delle aree normative con riferimenti dell’idoneità geomorfologia.

L’elaborazione di queste nuove tavole é stata estesa a tutto il territorio comunale, con particolare dettaglio relativamente al concentrico.

4.2 ELABORATI DI PIANO

Il Progetto Preliminare della Variante Strutturale anno 2007 al P.R.G.C. è composto dai seguenti elaborati:

- Elaborato RI2 – Relazione Illustrativa (che sostituisce e annulla l'elaborato RI1);
- Elaborato NTA2 – Norme Tecniche di Attuazione (che sostituisce e annulla il precedente elaborato NTA1);
- Elaborato C1[2007] : Opere di urbanizzazione primaria - scala 1:2000 (che sostituisce e annulla il precedente elaborato C) Scala 1:2000
- Elaborato D1[2007] – Planimetria sintetica del P.R.G.C. rappresentativa anche delle fasce marginali dei comuni contermini (che sostituisce e annulla il precedente elaborato D1) scala 1:25.000;
- Elaborato D2.1[2007], D2.2[2007], D2.3[2007] e D2.4[2007]. – Territorio Comunale (che sostituisce e annulla il precedente elaborato D2) scala 1:5000;
- Elaborato D3[2007] – Sviluppo del P.R.G.C. Concentrico: destinazione d'uso (che sostituisce e annulla il precedente elaborato D3) scala 1: 2000;
- Elaborato D4 [2007] - Rilievo filologico delle tipologie edilizie centro storico. Elaborato vigente approvato con deliberazione della giunta regionale 9 Dicembre 1998 N. 15-26220
- Elaborato D5[2007] – Individuazione delle unità di intervento nell'ambito del centro storico (che sostituisce e annulla il precedente elaborato D5) scala 1: 500 ;
- Elaborato D6[2007] – Individuazione degli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 (che sostituisce e annulla il precedente elaborato D6) scala 1: 1000;
- Elaborato D7[2007] - Interventi ammessi nella zona ZR (che sostituisce e annulla il precedente elaborato D7) scala 1:500;
- Elaborato D8[2007] - Sviluppo del P.R.G.C. concentrico: individuazione degli addensamenti commerciali di tipo A.1 e A.4 e della localizzazione commerciale L.1 scala 1:2000;
- Elaborato E1 – Carta d'uso del suolo: individuazione delle aree normative

con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologia [concentrico] ; scala 1:2000;

- Elaborati: E2.1, E2.2, E2.3 e E2.4 - Carta d'uso del suolo: individuazione delle aree normative con i riferimenti dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in rapporto alla pericolosità geomorfologica [territorio comunale].scala 1: 5000

Oltre a tali elaborati, prettamente urbanistici, sono stati predisposti gli Allegati Tecnici di cui al punto 2 dell'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m. e i. relativi alle analisi geologiche, come sviluppate definitivamente in questi ultimi mesi.

Gli elaborati relativi all'indagine geologica sono stati predisposti dal Dott. Marco Novo – Via Carducci n.15 – 13044 Crescentino (VC).

4.3 VALUTAZIONI PROGETTUALI

Gli elaborati costituenti il P.R.G.C., in ottemperanza all'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m. e i., comprendono quindi oltre alla presente Relazione Illustrativa, le Norme Tecniche di Attuazione, che contengono le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano, ivi comprese quelle relative agli insediamenti commerciali al dettaglio.

Le dotazioni di attrezzature e servizi pubblici sono comprese nella tavola C1 che individua le principali urbanizzazioni.

La tavola D1 rappresenta una planimetria sintetica del P.R.G.C. in scala 1:25.000, rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini per le quali sono illustrate schematicamente le situazioni di fatto e le esistenti previsioni dei relativi Piani Regolatori Generali.

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vigone, con le destinazioni d'uso e le relative aree normative è presentato nelle tavole D2.1, D2.2, D2.3, D2.4 (in scala 1:5.000) comprendente l'intero territorio comunale.

Nella tavola D3 è rappresentato lo sviluppo del P.R.G.C., in scala 1:2.000, per la zone del concentrico, con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle diverse aree normative. Sono rappresentate le aree destinate prevalentemente ad uso

abitativo, quelle destinate ad impianti produttivi e/o commerciali e quelle destinate ad uso agricolo.

La tavola D7 (in scala 1:500) descrive nel dettaglio i tipi di interventi previsti nelle aree normative "ZR" ossia nel centro storico.

4.4 VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

In relazione a quanto previsto dalla L.R. 14 dicembre 1998 n. 40 – "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", all'Art. 20 individua una serie di valutazioni progettuali per lo sviluppo dei Piani Regolatori: in particolare la Variante, oggetto del Presente studio viene definita dall'Art. 17 della L.R. 5 dicembre 1977 n°.56 "Tutela ed uso del suolo" come "Variante Strutturale", secondo la definizione del comma 4 dell'Art. 17. In realtà il termine Variante Strutturale, applicato al caso specifico del P.R.G.C. di Vigone non coincide con la definizione di "Varianti Sostanziali" indicata al comma 2 dell'Art. 20 della L.R. 40/1998. Infatti la Variante Strutturale del P.R.G.C. viene a mantenere sostanzialmente la struttura dello Strumento urbanistico vigente, e le modifiche che la Variante apporta sono modifiche dettate dall'approfondimento dello studio geoidrologico connesso con l'adeguamento al P.A.I. e importano semplicemente la ridefinizione dei confini di alcune aree normative e l'introduzione di alcuni lotti di completamento in aree già antropizzate e di fatto considerate parte integrante del tessuto urbano del Comune.

In ogni caso gli studi e gli approfondimenti effettuati e riportati sia nella presente Relazione Illustrativa e sia negli allegati tecnici di approfondimento geoidrologico dimostrano la particolare attenzione del P.R.G.C. ai valori di rispetto ambientale.

In particolare sono state fatte attente valutazioni per la definizione del P.R.G.C. che garantiscano la compatibilità ambientale del Piano con quanto indicato nella L.R. 40/98, con specifico riferimento al 2° comma dell' Art. 20 e dell'allegato "F" cui la Legge rinvia per una migliore comprensione degli scopi normativi.

In realtà quindi alle informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale richieste dall'allegato F del 2° comma dell' Art. 20 della L.R. 40/98, si può specificare quanto segue:

- a) il contenuto del Piano ed i suoi obiettivi principali non viene ad alterare l'attuale impianto strutturale del P.R.G.C. ed in particolare non produce modifiche dell'ambiente, in quanto non vengono previsti insediamenti in aree attualmente non utilizzate, non vengono previsti interventi infrastrutturali di modificazione del territorio, in quanto il Piano fotografa una situazione di fatto esistente e ne produce miglioramenti dal punto di vista ambientale e di utilizzazione del territorio. La maggior parte del territorio comunale è infatti sottoposto a normative di tutela ambientale autonomamente assunte da parte del Comune, in quanto non esistono vincoli ambientali definiti tra le normative di settore;
- b) Le caratteristiche ambientali di tutte le aree che possono essere significativamente interessate dal programma risultano di carattere urbano con preesistenze edilizie ai bordi come risulta evidente analizzando i lotti di completamento che il P.R.G.C. individua con le sigle C,I e ZT. Gli interventi infrastrutturali in queste aree saranno limitati alla infrastrutturazione viaria coi relativi impianti fognari e di urbanizzazione primaria (pubblica illuminazione, acquedotto, reti Enel e Gas,..) che comunque sono di limitatissimo impatto e non possono essere considerati interventi che producano particolari modifiche ambientali sul territorio.
- c) Non sono presenti problemi ambientali rilevanti ai fini del Piano (con specifica attenzione alle aree sensibili ed aree urbane): come già detto la maggior parte del territorio del Comune è stato individuato con destinazione ad uso agricolo ed in particolare con dei vincoli di carattere urbanistico molto severi al fine della tutela dell'impianto boschivo ove esistente;
- d) Gli obiettivi di tutela di cui all'Art. 20, comma 1, perseguiti nel Piano e le modalità operative adottate per il loro conseguimento

sono chiaramente esplicitate nelle Norme Tecniche di Attuazione, che formano parte integrante della presente Relazione;

- e) Non esistono pertanto prevedibili impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano in quanto il P.R.G.C. ha inteso tutelare al massimo i valori ambientali del Territorio comunale che costituiscono anche e soprattutto risorsa economica per la collettività locale (in effetti è innegabile che la qualità della vita in Vigone è decisamente più elevata di quella dei Comuni contermini e del livello medio di tutti i comuni piemontesi);
- f) In fase di elaborazione del Piano non sono state considerate alternative progettuali, proprio in funzione di quanto definito dalla Legge Regionale 56/77 circa la composizione del P.R.G.C. che deve avere norme univoche, derivanti da una attenta valutazione progettuale che impatti nel modo più lieve possibile sul territorio preesistente.
- g) Poiché l'attuazione del Piano non prevede impatti ambientali significativi, come sopra precisato, non sono previste misure per compensare impatti inesistenti, bensì sono state dettate norme attente all'ambiente proprio per evitare al minimo interventi edilizi ed infrastrutturali che possano pregiudicare la qualità della vita e dell'ambiente.

Gli approfondimenti al fine del rispetto delle disposizioni legislative sono riportati nella successiva parte quinta della presente Relazione Illustrativa, come direttamente verificati da parte del Dott. Bernardino Ambrosio e dai tecnici Silvia Ruata e Mario Druetta.

4.5 VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Qui di seguito viene riportato un estratto del Fascicolo relativo all'oggetto predisposto dal Geologo Marco Novo, a chiarimento delle problematiche emerse nelle indagini geologiche effettuate per il presente P.R.G.C..

4.5.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le indagini descritte nella presente relazione sono state eseguite ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m. e i. “Tutela ed uso del suolo”, nonchè in ottemperanza a quanto prescritto ai punti 3.2.1. e 3.2.7 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989, n. 16/URE e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell’8 maggio 1996, n. 7/LAP e successiva Nota Tecnica Esplicativa; gli elaborati prodotti risultano inoltre conformi agli allegati 2 e 3 della D.G.R. 15 luglio 2002, n. 45-6656.

La L.R. 56/77 e s.m. e i. rappresenta la normativa di riferimento per la pianificazione urbanistica e territoriale a scala regionale, provinciale e comunale; essa disciplina la tutela ed il controllo dell’uso del suolo e gli interventi di conservazione e trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi con la finalità di accrescere la sensibilità e la cultura urbanistica delle comunità locali, di perseguire la conoscenza del territorio e degli insediamenti negli aspetti fisici, storici, sociali ed economici, di salvaguardare e di valorizzare il patrimonio naturale, di dare piena e razionale utilizzazione delle risorse, evitando ogni immotivato consumo del suolo, di superare squilibri territoriali attraverso il controllo e di programmare gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio.

L’art. 14 della stessa legge, nel definire in via generale gli elaborati del Piano Regolatore Comunale, comprende fra gli allegati tecnici, le indagini e le rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio, nonchè la relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza.

Tali allegati sono definiti in maggior dettaglio nella circolare n. 16/URE, che disciplina le procedure, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici richiesti per l’approvazione degli strumenti urbanistici; la circolare precisa che le indagini e le rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche, devono essere estese a tutto il territorio comunale e debbono consentire di individuare le aree di cui agli artt. 13 e 30 della L.R. 56/77, nelle quali occorre escludere ogni forma di utilizzazione del suolo a fini urbanistico-edilizi, orientando le prescrizioni di Piano sia all’uso del suolo a fini edificatori e di urbanizzazione, sia alla determinazione dei vincoli di inedificabilità o di edificabilità condizionata.

La stessa circolare precisa che ai sensi della L. 8 agosto 1985, n.431 (legge Galasso), le aree boscate sono sottoposte al vincolo di cui alla L. 29 giugno 1939, n.1497.

Specifiche tecniche di elevato dettaglio per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici, derivano dalla circolare della Regione Piemonte n. 7/LAP, del 6 maggio 1996 ("Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici"); in particolare la circolare prevede la redazione di numerosi elaborati tematici in funzione della tipologia di territorio (di pianura, collinare o montano), finalizzati alla definizione della pericolosità geomorfologica del territorio e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Secondo la Circolare, obiettivo dell'intervento del geologo deve essere la valutazione della pericolosità delle aree in studio, ovvero la valutazione, in base a criteri di tipo geomorfologico intrinseco, della tipologia, quantità e frequenza dei fenomeni dissestivi che vi si possono innescare.

La zonazione del territorio in base a differenti classi di pericolosità dev'essere condotta in 3 distinte fasi operative:

1. analisi di tutti gli elementi connessi con la propensione dissestiva del territorio (geolitologia, geomorfologia, idrogeologia ed idrologia, ...) e redazione delle relative carte tematiche;

2. redazione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, che costituisce il documento di riferimento per le successive scelte urbanistiche;

3. eventuale redazione di porzioni dettagliate della Carta sopracitata, relative alle aree di nuovo insediamento, completamento o destinate ad interventi pubblici di rilievo.

Vengono quindi proposte 3 classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

- Classe I: "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88".

- Classe II: "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione (...)".

Classe III: "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

La classe III viene ulteriormente suddivisa in tre sottoclassi (IIIa, IIIb, IIIc) in relazione alla pericolosità rilevata nell'area e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti o preventivate.

Le linee guida operative della Circolare esplicitano quindi, in modo estremamente dettagliato, le varie indagini da realizzare, i documenti e gli elaborati cartografici da produrre.

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELLA PROPENSIONE ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.

Secondo quanto previsto dall'attuale normativa di riferimento (Circolare P.G.R. n.7/LAP), il procedimento di analisi geologica del territorio trova la sua sintesi nella classificazione del territorio in aree a differente pericolosità geomorfologica.

Sulla base dell'analisi degli elementi geologici e geomorfologici rappresentati nella Carta Geomorfologica, della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite (Tavola 1), nella Carta geoidrologica e schema litostratigrafico (Tavola 2), nella Carta delle caratterizzazione litotecnica dei terreni (Tavola 3), nonché sulla base degli approfondimenti prodotti per l'area di Zucchea (allegato 1) e per l'area del concentrico (allegato 2), il territorio comunale è stato suddiviso in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica.

Come suggerito dalla Circolare P.G.R. 6/5/1996, n° 7/LAP, sono state individuate 3 classi a differente livello di pericolosità geomorfologica, ulteriormente suddivise in sottoclassi, fino a giungere a 14 distinzioni; alle stesse sono state applicate le norme di cui all'art. 9 delle norme di attuazione del PAI.

Area a bassa pericolosità (Classe I)

Nel territorio comunale di Vigone sono stati individuati pochi settori ricadenti in classe I, posti nel concentrico ed immediatamente ad est dello stesso.

Tali aree, oltre a non essere soggette ad alcuna interferenza con potenziali fenomeni di inondazione legati all'idrografia principale, si presentano prive di segmenti relativi alla rete idrografica secondaria, risultando caratterizzate da

bassa pericolosità geomorfologica. Le aree ricadente in tale classe mostrano, inoltre, un assetto complessivamente contraddistinto da limitata criticità di tipo geotecnico, presentando valori di soggiacenza della falda freatica superiori a 3 metri dal piano campagna e spessori della coltre superficiale a granulometria limoso-argillosa compresi tra 2,5 e 5 metri.

Area a pericolosità da bassa a moderata (Classe II)

I settori di territorio appartenenti alla classe II risultano privi di situazioni di dissesto e, in relazione agli aspetti geomorfologici, idrogeologici e geotecnici, vengono suddivisi in due sottoclassi.

Classe IIa

In corrispondenza al settore orientale del territorio comunale è stata individuata un'area ricadente in classe IIa; a determinare l'inserimento della porzione di territorio in oggetto in tale sottoclasse è stata la presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità variabili dai 5 ai 20 metri; la soggiacenza della falda freatica è caratterizzata da valori tali da non configurare interferenza con piani interrati di eventuali edifici.

Classe IIb

Per quanto riguarda i settori ricadenti nella sottoclasse IIb, essi sono stati identificati sulla base della soggiacenza della falda freatica, variabile da pochi metri dal piano campagna fino all'interazione diretta con la superficie topografica. In tali aree è possibile il configurarsi di fenomeni di ristagno dovuti sia a criticità lungo la rete idrografica minore sia alla risalita fino al piano campagna della falda superficiale stessa.

Sottoclasse IIb/CI

Zone di approfondimento delle eventuali criticità idrauliche connesse alla rete idrografica minore (Zone di approfondimento "C.I.")

Zone, individuate attraverso un retino trasparente sovrapposto alla classe di sfondo, contigue alla fascia di rispetto della rete idrografica minore (ricadente in classe IIIa1/IIIb), all'interno delle quali gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento con occupazione di suolo (ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento delle sagome dei fabbricati e nuova costruzione), dovranno

essere suffragati da specifici approfondimenti di indagine geomorfologici/idraulici finalizzate a definire le eventuali situazioni di criticità.

Aree a pericolosità da media a molto elevata (Classe III)

Tale classe è suddivisa in dodici sottoclassi, distinte in funzione della distribuzione di centri e di nuclei abitati e della presenza di differenti dissesti della rete idrografica principale o secondaria che inducono diversificati gradi di pericolosità.

AREE ESTERNE ALLE PERIMETRAZIONI IN DISSESTO

Classe IIIa1

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alla fascia di rispetto della rete idrografica minore (10 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i corsi d'acqua demaniali e privati principali, 5 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i restanti) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenersi fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ai sensi del R.D. 523/1904.

Classe IIIb

Porzioni di territorio edificate interne alla fascia di rispetto della rete idrografica minore (10 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i corsi d'acqua demaniali e privati principali, 5 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i restanti) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenersi fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ai sensi del R.D. 523/1904.

AREE INTERESSATE DA DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA (NON EDIFICATE)

Classe IIIa-FF

Sono state inserite in tale classe le porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alle Fasce "A" e "B" del torrente Lemina e dei torrenti Chisone/Pellice.

Classe IIIa-E1 (Pericolosità molto elevata – EeA)

Rientrano in tale classe le porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati potenzialmente interessabili da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata.

I settori che presentano un grado di pericolosità molto elevata e che sono stati inseriti nella classe in esame sono: le aree relative alle fasce fluviali “A” dei Torrenti Lemina e Pellice, la fascia depressa Bealera Chisonetto-Rio Biarone-B. Angiale, potenzialmente inondabile per effetto di esondazioni in sponda sinistra Torrente Chisone in comune di Pinerolo (loc. Agnesini), allungata in senso ovest-est, nonché alcuni settori contigui alle Bealere del concentrico (Chisonetto/Ronco e dei Bastioni).

Classe IIIa-E2 (Pericolosità elevata – EbA)

Ricadono all’interno di tale classe i settori inedificati o con edifici isolati potenzialmente soggetti a fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata.

Presentano tali condizioni di pericolosità le porzioni di territorio ubicate all’interno delle fasce fluviali “B” relative ai torrenti Pellice/Chisone e Lemina, nonché alcuni settori contigui alle Bealere Chisonetto e dei Bastioni, a monte dei rilevati insormontabili della circonvallazione e della ex- ferrovia.

Classe IIIa-E3 (Pericolosità media o moderata – EmA)

Rientrano in classe IIIa-E3 le porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che sono potenzialmente interessate da fenomeni di inondazione, di allagamento e da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media o moderata.

Oltre ad i settori posti all’interno delle fasce “C” relative ai torrenti Pellice/Chisone e Lemina, rientrano nella classe in oggetto le aree esterne alla fascia “C” del Torrente Lemina interessate da fenomeni di inondazione relativi all’evento 2000 e connessi alla dinamica fluviale del medesimo corso d’acqua, nonché alcuni settori contigui alla Bealera Chisonetto, in prossimità dell’attraversamento della circonvallazione in località S. Bernardo.

AREE INTERESSATE DA DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA (EDIFICATE)

Classe IIIb4

Rientrano in tale classe, n. 3 aree edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata o molto elevata; tali porzioni di territorio risultano interne alla fascia fluviale “A” del Torrente Lemina o alla fascia “B” del Torrente Pellice.

Classe IIIb3

Rientrano in tale classe n. 5 aree edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata; risultano interne alle fasce fluviali “B” dei torrenti Pellice/Chisone e Lemina.

Classe IIIb2a

Ricadono in tale classe n. 10 aree edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità da elevata a media/moderata caratterizzate e sulle quali sono pertanto necessarie previsioni di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, con interventi di tipo strutturale; risultano ubicate all’interno delle fasce fluviali “C” dei torrenti Pellice/Chisone ed all’interno della fascia C e delle aree interessate da fenomeni di inondazione relativi all’evento 2000, connessi alla dinamica fluviale del Torrente Lemina.

Classe IIIb2b

Ricadono in tale classe n. 7 aree edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media o moderata e sulle quali sono pertanto necessarie previsioni di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, con interventi di tipo non strutturale; risultano ubicate all’interno delle fasce fluviali “C” dei torrenti Pellice/Chisone ed all’interno della fascia C e delle aree interessate da fenomeni di inondazione relativi all’evento 2000, connessi alla dinamica fluviale del Torrente Lemina.

Classe IIIb1

Sono stati inseriti in tale classe n. 23 aree edificate interne alla fascia inondabile connessa alla zona depressa Bealera Chisonetto-Rio Biarone-B. Angiale; l'alimentazione del fenomeno che caratterizza tale settore deriva dalla tracimazione in sponda sinistra del torrente Chisone in località Agnesini di Pinerolo e coinvolge anche il concentrico di Macello; nella zona di alimentazione, a seguito dell'evento alluvionale 2000, è stato realizzato un primo lotto di opere di difesa arginale che determina la parziale riduzione del rischio connesso al fenomeno; in attesa del completamento dell'opera il cui progetto esecutivo è in fase di approvazione, tale zona è stata inserita in classe IIIb1; a seguito della verifica della valenza tecnico-urbanistica delle opere di riassetto territoriale esistenti o in fase di realizzazione, a tali aree verranno applicano le norme della classe IIIb2b post-interventi.

PARTE QUINTA – ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE STRUTTURALE-GENERALE DEL P.R.G.C.

5.1. INTRODUZIONE

La revisione generale del PRGC si è resa necessaria per adeguare lo strumento urbanistico comunale :

- al P.A.I.,
- alla legislazione commerciale,
- alla normativa ambientale (rumore e radiazioni) nel frattempo approvata
- alle esigenze della città

La Variante si imponeva anche perché:

- Tutte le aree produttive previste dal vigente PRGC, al momento dell'inizio della Variante, erano esaurite nel senso che erano state edificate tramite PEC e completate o in via di edificazione;
- Nonostante che l'espansione residenziale possibile nel vigente PRGC fosse realizzabile tramite PEC tali aree non venivano edificate per l'impossibilità di superare i problemi che di fatto impedivano la loro trasformazione urbanistica.
- L'attività edilizia delle nuove aree di espansione negli ultimi anni di fatto era impedita.
- La domanda di alloggi non poteva essere soddisfatta da una adeguata offerta per cui i giovani non potevano e tuttora non possono appagare in loco le loro necessità abitative ed i flussi migratori centripeti sono bloccati.

La Variante del Piano regolatore si pone pertanto l'obiettivo di:

- rimuovere i problemi esistenti e sopra specificati che impediscono lo sviluppo edilizio cittadino,
- valorizzare le risorse, nell'ottica di un riequilibrio delle stesse, con l'obiettivo principale del miglioramento della qualità della vita, dell'ambiente urbano e del territorio, che permetta alla città di svilupparsi in una visione moderna e sostenibile.
- cogliere le specificità del luogo ricostruendo il legame tra città e campagna come modello su cui ricomporre l'ambiente ed il paesaggio attraverso le sue peculiarità: la rarefazione del territorio esterno e la densità del concentrico, attraverso il recupero della storia del luogo e dei suoi edifici di maggior pregio, il recupero dei resti, delle memorie, dei frammenti esistenti, per mettere insieme e formulare, anche riutilizzando ciò che è rimasto incompiuto, ed irrisolto, un progetto complessivo che permetta di dare una risposta alle richieste della popolazione che ha la elementare necessità di vivere e lavorare.

Le indagini demografiche permettono di osservare che Vigone presenta, al 31/12/2005, un numero di 5169 abitanti. L'analisi della serie storica relativa alla dinamica demografica nel comune negli ultimi 10 anni evidenzia un andamento consolidato e stazionario senza cambiamenti apprezzabili per quanto riguarda i residenti. I nuclei familiari sono aumentati, in valore assoluto, di 82 nuove famiglie nell'ultimo decennio portando il numero totale a 2150. La popolazione residente sotto i 35 anni è pari a circa il 35 % mentre gli ultra-sessantacinquenni rappresentano quasi il 24 %.

Si ritiene che il più importante motivo della mancata crescita demografica sia conseguenza della mancanza di sviluppo edilizio cittadino.

Le valenze ambientali locali in passato hanno determinato la fortuna della città permettendo l'affermarsi di un'agricoltura molto produttiva grazie alla fertilità della terra e alla dotazione di risorse idriche (risorgive, fontanili, falda freatica abbondante e quasi affiorante).

Queste risorse originarie, unite alla laboriosità dei residenti, consentirono alla comunità vigonese di accumulare le ricchezze necessarie a realizzare un centro storico di pregio ed una configurazione paesaggistica urbana e rurale di indubbio valore, non soltanto per le preziosità di emergenze specifiche, ma soprattutto per il valore d'insieme del patrimonio edilizio, economico e culturale locale.

La Variante pone con forza la necessità di tutelare le valenze storiche ed ambientali e di far sì che le trasformazioni edilizie non distruggano, ma accrescano il valore del patrimonio edilizio, territoriale ed ambientale locale permettendo anche di porre in questo modo, su un piano di qualità urbana, le condizioni di uno sviluppo sostenibile.

Il territorio esterno ed il paesaggio rurale sono caratterizzati dalla notevole espansione della coltura del mais avvenuta negli ultimi anni grazie alla congenialità delle condizioni pedoclimatiche, ma anche alle condizioni di mercato favorevoli.

Le più importanti strutture agricole sono tuttora adibite prevalentemente alle produzioni agricole che, oltre a quelle prettamente maidicole, si svolgono in aziende zootecniche per l'allevamento di vacche da latte (frisone) e da carne (piemontesi), di vitelloni (razze francesi), di suini e di cavalli da trotto. Queste ultime si sono diffuse solo negli ultimi 30 anni.

Sul territorio comunale non c'è stata una consistente trasformazione, in residenza, dei fabbricati rurali abbandonati, in quanto sulla maggior parte del territorio agricolo, finora, il PRGC non consentiva gli interventi previsti dalla legge sul recupero dei rustici Legge Regionale 9/2003.

Al fine di valorizzare le risorse ambientali la Variante di PRGC intende tutelare e valorizzare:

- Il terreno fertile;
- Le sorgenti naturali ed i fontanili (di origine artificiale);
- I filari di alberi che si sviluppano lungo le strade rurali ed i canali di adduzione dell'acqua delle numerose bealere che solcano da est ad ovest il territorio urbano;
- Le formazioni boschive naturali e naturaliformi,
- Il centro storico;

- I fabbricati rurali e non di pregio;
- Il verde urbano che si vorrebbe collegare con il verde rurale per interconnettere con dei percorsi ecologici lungo i canali a cui si attribuisce, oltre alla funzione di arredo urbano, anche una funzione naturalistica e paesaggistica;
- La falda sotterranea;
- Il percorso ferroviario;

Sotto l'aspetto ambientale e paesistico la Variante di PRGC si pone l'obiettivo di far diventare il verde urbano esistente lungo i percorsi di accesso al centro, costituiti dalle aree verdi e dai filari cittadini, la struttura portante dell'area urbanizzata per dare identità e qualità alla città e permettere di individuare, lungo il percorso di penetrazione verso il centro, le attrattive da mettere in risalto e quelle brutture eventualmente da rimuovere, o nascondere con l'arredo.

Si intende raggiungere tale obiettivo con le seguenti azioni:

- la interconnessione delle aree a verde;
- la progettazione di aree verdi con l'utilizzo di essenze locali;
- la riproposizione di configurazioni paesistiche caratteristiche di luoghi e tratte dagli scenari paesistici esistenti lungo le sponde dei canali, le strade, ed i relativi filari;
- La realizzazione di nuove aree verdi e di nuovi percorsi a verde;

I problemi ambientali più rilevanti posti dalla situazione oggettiva, talvolta conseguenza della stessa presenza delle risorse ambientali, riguardano:

a. la presenza su una fascia di terreni siti a ridosso dell'abitato (a sud, ad ovest ed a nord del concentrico) di una falda freatica molto superficiale 2-3 m da cui peraltro dipartono molte risorgive e fontanili;

b. la presenza di aree soggette ad esondazione (si veda documentazione idrogeologica già condivisa con la Regione Piemonte e costituita dalla Tavola 1 "Carta geomorfologia della dinamica fluviale"; Tavola 2 "Carta geoidrologica e schema litostratigrafico" Tavola 3 "Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni" Tavola 4 "Carta del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica

censite” Tavola 5 “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” Relazione geologico-tecnica Allegato 1 Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico torrente Chisone-Area frazione di Zucchea” Allegato 2 “Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico minore-Area concentrico”; Allegato 3 “Schede di rilevamento delle opere di difesa idraulica” a firma del Dott. Geol. Marco Novo);

c. la presenza di un territorio agricolo che a causa dell’eccessivo sviluppo della coltura del mais rischia la banalizzazione paesaggistica e la mancanza di una sufficiente diversificazione naturalistica;

d. la presenza di insediamenti artigianali nel centro urbano e nel circostante territorio agricolo, che costituiscono fonte di rumore, di polveri, di esalazioni per le aree circostanti (in via Brun essiccazione mais, in via Torino essiccazione mais, in via Vecchia impianto lavorazione biomasse ect.);

e. La presenza di un ripetitore Telecom nel centro della città che sconsiglia l’edificazione nelle immediate vicinanze, a ridosso dello stesso;

I Problemi urbanistici legati all’ambiente attualmente esistenti nel PRGC vigente, che la Variante di piano si è proposta di risolvere sono i seguenti:

- Nell’area del ristorante IPPOCAMPO le previsioni del PRGC vigente, area I1, prevedevano di destinare ad edificazione l’area attualmente adibita a parcheggi con la sottrazione dei posteggi indispensabili per la sosta dei clienti del ristorante;
- In via Brun i problemi di viabilità, le polveri ed il rumore proveniente dall’impianto di essiccazione del mais, situato in pieno centro abitato, a ridosso di aree di espansione richiede la rilocalizzazione dell’area;
- L’area prevista dal vigente PRGC in via Vernetto, oltre a non avere sbocco sulle strade principali di adeguata larghezza (la D.P. prevedeva che le strade dei PEC avessero un minimo di 9 m.) è localizzata in zona paludosa, di ex fontanili che non è adatta all’ edificazione;
- C’è la necessità di permettere la trasformazione in residenza dei fabbricati rurali abbandonati che si trovano in zona agricola ponendo però anche dei

limiti alla loro trasformazione art.52 NTA del PRGC vigente;

- Si vuole favorire l'intervento edilizio su alcune aree urbane interne al centro abitato che sono sotto-utilizzate o inutilizzate e che attualmente giacciono in condizioni di degrado (aree di Via Torino: Consorzio Agrario Provinciale, area ex Flesia; aree di Via Villafranca, ecc...);
- Si ritiene opportuno agevolare la rilocalizzazione e la riutilizzazione delle aree a destinazione impropria che creano disturbo agli insediamenti limitrofi;
- Occorre creare degli spazi per le attività artigianali che si trovano ad operare in zona impropria .

Le azioni del piano che potrebbero dare impatti negativi sono:

- Il completamento della circonvallazione, ultimo tratto, sul lato tra via Pinerolo ed il comune di Cercenasco, a nord-ovest del concentrico, proposta dalla Variante per risolvere i problemi viabili interni in via Ospedale ed i flussi di traffico sulla direttrice verso Pinerolo (tale completamento determina però sottrazione di suolo fertile, di I classe di capacità d'uso);
- il riordino delle aree produttive esistenti e la previsione di nuove aree per i trasferimenti e le espansioni delle attività produttive (la cui previsione determina sottrazione di suolo fertile di I classe di capacità d'uso e impatto sulla falda freatica delle aree poste a sud, tra via circonvallazione e via Mattalia);
- la previsione di nuove aree di espansione con le loro strade e servizi di quartiere (tutte le aree ZTn sottraggono suolo agricolo fertile di I classe di capacità d'uso);
- interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei servizi di interesse comune, riorganizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato (che determinano sottrazione di suolo agricolo fertile, I classe di capacità d'uso);
- L'espansione delle aziende agricole in zone che presentano rischi idrogeologici (interventi da realizzarsi in condizioni di sicurezza rispetto ai rischi rilevati dalle tavole di compatibilità urbanistica condivise con Regione Piemonte);

Le tutele ed i miglioramenti ambientali attivati dalla Variante di PRGC

- Sul piano della **difesa idrogeologica** sono stati effettuati degli studi di analisi del territorio e successivamente condiviso, con Regione Piemonte, il quadro del

dissesto rilevato secondo le procedure previste per l'adeguamento della Strumentazione Urbanistica Comunale al PAI;

- Sugli **ambienti acquatici e sulle risorse idriche (aree umide, risorgive e fontanili)** sono state predisposte nella Variante di piano le seguenti tutele delle risorgive e dei fontanili:

- **Interventi di miglioramento sui fontanili su terreni recentemente acquistati dal Comune** per destinarli ad aree a verde e su cui insistono o sono adiacenti i seguenti fontanili: dell'Ule' (su terreno recentemente acquistato dal comune di circa mq 2.717) dell'area zona del Palesetto (su terreno recentemente acquistato dal comune di circa mq 1.961), dell'area boschiva posta tra il canale Tagliata ed il canale Angialotto, zona Ressia (su terreno recentemente acquistato dal comune di circa mq 6.215) e l'affitto sempre da parte del Comune ed il miglioramento dell'area su cui insistono i fontanili delle Roggere (su terreno recentemente affittato dal comune di circa mq 3.044);

- **Tutela sugli altri fontanili** istituita con la Variante vedi Tavole D2.n e art.55 per le aree EA ed F delle NTA

- **Tutela della vegetazione (ecosistemi) naturali e seminaturali** (tutela dei boschi adiacenti al Pellice, e delle aree umide in regione Molli) Tav.D2.n e art. 55 delle NTA;

- **Miglioramento e tutela delle aree verdi (filari)** lungo le quattro strade di accesso all'abitato: Via Pinerolo (querce), via Torino (carpini), via Umberto I (Iagestroemie), via Virle (acacie) e Via Villafranca (acacie da sostituire con altro filare di essenze autoctone);

- **Area di rispetto interdetta all'edificazione dell'area immediatamente circostante il ripetitore Telecom;**

- **Tutela dell'area residenziale ZT sita a sud del ristorante Ippocampo mediante la piantumazione di un filare lungo il canale Ronco posto tra questo e la prevista strada** per costituire un'area d'ombra al servizio del parcheggio ed a funzione paesaggistica e di mascheramento dell'impianto di essiccazione posto a sud dell'area di cui trattasi;

- **Tutela della ferrovia Airasca Moretta;**

- **Salvaguardia dei fabbricati rurali abbandonati** e non con l'approvazione di Norme Tecniche d'Attuazione, che permettono, a certe condizioni e garanzie, la

ristrutturazione delle case sparse site in campagna non più utilizzate agli originali fini agricolo-produttivi ;

- **Tutela del centro storico** si vedano NTA articoli 35 e 36.n.

5.2. DESCRIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio viene suddiviso dalla Variante nelle seguenti aree omogenee:

Le Aree esterne al centro abitato:

- agricole
- naturalistiche lungo i torrenti
- naturalistiche protette (bosco di Tetti Gironi e Molli di Zucchea, fontanili e bealere)
- nuclei rurali presso le borgate
- aree di rispetto

Il Centro abitato esistente

- aree con immobili di impianto rurale RA RAT
- aree esaurite E
- aree di ristrutturazione urbanistica R
- aree di completamento C
- zone urbane di trasformazione (ZTn)
- aree artigianali e commerciali (IE-IEL-IR-IN)
- aree a servizi (S)

Il Centro storico

- aree di recupero e/o insediamenti urbani aventi carattere storico-documentario (ZR)

5.3. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI DI TUTELA, MIGLIORAMENTO E SVILUPPO

IL DISEGNO DI UNA CITTA' VIVIBILE A SVILUPPO INTERSETTORIALE

L'obiettivo fondamentale della Variante è rivolto alla valorizzazione delle risorse architettoniche, urbanistiche, storiche ed ambientali da ottenere con l'ulteriore

evidenziazione delle caratterizzazioni della città in una prospettiva di sviluppo socioeconomico plurisettoriale e sostenibile che consenta il riequilibrio delle risorse, la conservazione delle tradizioni e della cultura locale in una struttura urbana rivolta al miglioramento della qualità della vita resa possibile dalla buona qualità dell'ambiente urbano e del territorio.

In questo senso la Variante si propone di far sì che le espansioni urbane siano rispondenti al conseguimento delle seguenti aspettative:

- consentire un adeguato sviluppo della città tenendo conto anche del fabbisogno pregresso non soddisfatto a causa delle problematiche urbanistiche non risolte dal PRGC vigente,
- permettere un riequilibrio che distribuisca equamente il carico urbanistico dal centro cittadino verso tutte le direzioni di sviluppo esterno;
- risparmiare risorse prevedendo lo sviluppo in aree che non presentano problemi ambientali ed urbanistici e che sono già, almeno parzialmente, urbanizzate o hanno minori costi di urbanizzazione.

Verso questi obiettivi generali sono pertanto rivolte le diverse azioni di miglioramento che interessano i diversi settori :

LA VEGETAZIONE E GLI ECOSISTEMI NATURALI O SEMINATURALI

La Variante ha esteso la tutela alle valenze del territorio che di seguito sono indicate:

Esiste ancora, ma ridotta ai minimi termini, qualche reliquato del bosco di roveri e carpini (il bosco di Tetti Gironi) **che un tempo ricopriva l'intera pianura padana e, soprattutto lungo il Pellice e l'Angiale, è rimasta qualche superficie investita a vegetazione ripariale. La Variante si pone l'obiettivo della sua tutela.**

E' da segnalare anche, per il valore di zona umida, il "Biotopo" dei "Molli di Zucchea". I fontanili e le canalizzazioni che da essi dipartono, costituiscono altrettanti corridoi ecologici lungo i quali vegeta e si sviluppa una vegetazione ed una fauna selvatica che costituisce un importante

elemento di diversificazione di un territorio agricolo essenzialmente investito a mais. La Variante si pone l'obiettivo della loro tutela e valorizzazione.

Lo sviluppo dell'allevamento del cavallo ha fatto sì che si conservasse all'antica destinazione di prato stabile consociato con i filari di pioppi alcune aree che sono da apprezzare anche sul piano ecologico e paesaggistico. L'allevamento del cavallo ha consentito anche che si recuperassero all'agricoltura dei fabbricati che altrimenti avrebbero avuto destinazioni meno congeniali. La Variante si pone l'obiettivo della loro tutela.

Il sedime del percorso ferroviario Airasca-Moretta, ormai abbandonato, collega il territorio comunale da nord a sud ed intercetta la zona delle risorgive permettendone il collegamento dalla sorgente dei Ciapin a quella dell'Ulè e poi oltre fino al canale di S. Maria, del Martinetto, interseca il Canale Biarone e va oltre, fino al Canale dell'Oca.

La Variante individua la ferrovia come elemento di collegamento ciclabile e pedonabile tra la rete viaria minore, i torrenti e queste aree di valore ambientale, ed ipotizza che la stessa possa essere considerata l'elemento di raccordo e di collegamento fisico tra la città ed il verde naturale, che lo rende facilmente accessibile alla città.

Utilizzando questo percorso, che viene tutelato dalla Variante, si potrà davvero passare nei confronti dei fontanili da un atteggiamento prevalentemente vincolistico, finalizzato a conservarli, ad una progettualità che ne permetta l'utilizzazione come percorso urbano a parco facilmente raggiungibile dalla popolazione sia in bicicletta che a piedi. Le aree che già ora sono, seppur in minima parte, attrezzate come il fontanile dell'Ulè' e quello delle Roggere verrebbero ad essere immediatamente valorizzate e si presenterebbe l'opportunità, con modica spesa, di intervenire su qualche altra risorgiva prossima all'abitato.

IL VERDE URBANO COME STRUTTURA PORTANTE DELL'AREA URBANIZZATA

La Variante attribuisce al verde urbano una funzione essenziale all'interno della città per caratterizzare e tipicizzare ulteriormente la stessa e pone, quale esempio di riferimento a cui informarsi, da "copiare" per le

progettazioni del verde urbano, le scenografie del verde agricolo non urbanizzato che caratterizza la campagna e che fornisce una configurazione paesistica e naturalistica propria e tipica.

La Varatine propone che a tale riferimento si acceda sia nella scelta delle specie che pertanto dovranno essere prevalentemente autoctone che nelle configurazioni proprie dei sistemi naturali o naturaliformi (boschi e aree umide) o delle associazioni di elementi paesistici tipici che si sviluppano in modo arteriale da ovest ad est del territorio lungo i canali di adduzione dell'acqua ed in cui sono solitamente associati: canali, strade e la vegetazione ripariale.

Così come la struttura del verde dà valore al paesaggio laddove assume la connotazione di aree umide, di vegetazione ripariale lungo i rii (Angiale e suoi affluenti), o delle antiche sembianze del bosco planiziale nei relitti di boschi ancora rimasti (Bosco di Tetti Gironi), o dei filari di ceduo e o di piante più o meno secolari o anche soltanto di salicacee (salici e pioppi) o robinie lungo i torrenti, i canali e le strade, altrettanto si ritiene possa fare, il verde urbano all'interno della città di Vigone, comune da sempre agricolo, che si trova nel bel mezzo della pianura pinerolese. Gli alberi ed il verde, se opportunamente scelti e posti a dimora, possono dare alla città qualità ed identità, ma anche recuperare le periferie urbane, rendere omogenee o perlomeno non incoerenti aree o singoli fabbricati di fattezze talvolta contrastanti.

E' per questi motivi che la variante prevede che siano ripetuti all'interno della città gli ecosistemi e le scenografie naturali della campagna che peraltro rappresentano la storia della città e che il verde trasformi le aree spoglie e prive di valore ambientale di periferia in piccoli o relativamente grandi parchi urbani per dare alle aree di espansione, o di più o meno antica edificazione, l'aspetto del borgo.

La Variante propone l'utilizzo del verde urbano non soltanto come elemento di arredo che permette di valorizzare le abitazioni maggiore o minor pregio ma soprattutto come elemento di aggregazione per invogliare la gente a ritrovarsi, a parlare, a fare sport, a vivere all'ombra ed alla frescura del verde, dove i bimbi trovino spazio per giocare, i vecchi possano assaporare l'alito e la frescura del verde pubblico o privato e

apprezzare le tante sfumature di quel colore (il verde) che diventa il colore dominante del benessere della natura, in netto contrasto con il grigiore dell'inquinamento metropolitano.

A questo riguardo la Variante permette di :

- creare ulteriore spazio al verde,
- fare in modo, per quanto possibile, di diminuire le spese di manutenzione dello stesso,
- interconnettere ed unire, anche con un'attività di progettazione, il verde pubblico con quello privato,
- utilizzare spazi privati per completare alberate anche stipulando eventuali convenzioni con i privati,
 - collegare tra di loro le singole aree a verde già attualmente esistenti.

La Variante si pone l'obiettivo di realizzare i collegamenti tra i frammenti di verde (giardini di piccole dimensioni che hanno avuto origine da dismissioni scollegate o da reliquati incoerenti) con un'interconnessione che consente di costituire un sistema unitario di struttura di verde pubblico di uso multiplo, e tale da costituire un insieme di aree tra loro collegate da percorsi ecologici, pedonali e ciclabili, protetti da alberate.

Il verde urbano con l'attuazione della Variante permetterà anche di collegare ed integrare la città, senza soluzione di continuità, con la rete ecologica del territorio agricolo formando un raccordo tra questa e gli elementi fondamentali del verde urbano. Questo collegamento permetterà di trarre dal verde tutte quelle funzioni che, sul piano della maggiore integrazione possibile, esso è in grado di dare e che, in particolare, sono:

- funzione ecologica, di diversificazione naturalistica sulla fauna e la diversificazione ambientale,
- funzione paesaggistica e di arredamento di aree ricreative,
- creazione di spazi e percorsi protetti,
- funzione igienica per la riduzione dei rumori, la cattura delle polveri, il controllo microclimatico,
- funzione architettonica per definire i contorni delle aree aperte ed i percorsi che si trovano nella struttura compatta della città,
- funzione di raccordo tra il territorio agricolo e quello urbano.

Il verde urbano che possiamo considerare tradizionalmente in dotazione della città e che la Variante tutela, salvaguarda, ed intende mantenere ed arricchire, è costituito da:

Piazza Clemente Corte “La lea”: è il parco storico della nostra città che potrebbe essere ulteriormente valorizzato scoprendo, almeno a tratti, le mura del castello che copriva la parte alta;

Piazza Vittorio Emanuele “Piazza delle bestie” e cortile dell’ ex asilo: la conservazione della destinazione a verde dell’area permette tra l’altro di ricordare l’antica destinazione dell’area a cortile e giardino del palazzo dei conti Baudi di Selve e di Vesme, ora occupato dalle banche;

Piazza Cardinal Boetto, ex cortile di un complesso di case a ridosso del Duomo;

Piazza del Palazzo Civico, vite secolare addossata a casa Borra;

Il parco delle scuole elementari svolge la funzione plurima: decorativa, verde e parco delle scuole;

Il parco fratelli Bessone, adiacente al S. Giovanni Nepomuceno;

Zone verdi dell’impianto sportivo (dal parcheggio della bocciofila al campo da calcio ai campi da tennis);

Filare di collegamento tra il parco fratelli Bessone e l’ex sedime ferroviario la “Virostula”;

Filare di collegamento tra il torrente Lemina e l’abitato (distributore);

Filare esistente, in alcuni tratti di Via Torino (dal Parco della Rimembranza del Cimitero verso il centro, a tratti alterni)

Via Pinerolo, filare di querce secolari su prato;

Via Villafranca, (filare di acacie, tra via santa Maria e Rotonda per Villafranca);

Via Umberto I (filare di Iagestroemie lungo la siepe di ligustro).

Via Virle, filare compreso tra la Chiesa di Sant’Antonio e la Circonvallazione e che si ricongiunge con via Umberto I e la riva del canale Ronco (quest’ultimo verde da costruire ex novo in raccordo con la piazzola di via Virle oltre la circonvallazione).

Tra il sistema delle aree verdi di più recente costituzione ricordiamo:

-Piazza Mafalda di Savoia, posta tra Via Marconi e Via Pancalieri,

-Filare ed area verde di via Mattalia con giardino “di Patun” (già via Ressia),

-Area verde in Via Montagna 24 (davanti al ristorante del Moro),

- Area verde in via Villafranca numero civico 32 (davanti ingresso ditta ACCAGI),
- Area verde centrale realizzata nell'ambito del PEC della ex compensati Superga, che si potrà connettere con le nuove aree in progetto fino all'area del campo sportivo;
- Le rotonde sulla circonvallazione di Vigone, alle porte della città,
- L' area di parcheggio di via Allisio;
- L' isola ecologica di via Mattalia.

I collegamenti tra aree a verde che la Variante si propone di realizzare e pertanto pone le condizioni di conformità urbanistica per metterlo in atto, sono relativi al completamento del progetto di collegamento ed interconnessione del verde urbano sopra esposto con i seguenti interventi:

- pista ciclabile alberata sul sedime della ferrovia che permetterebbe di realizzare i percorsi di collegamento:

a)tra la "Lea", l'area della ex stazione, fino alla chiesa di S. Maria per giungere alla fontana dell'Ulè;

b)tra la ex stazione FF.SS, il campo sportivo, la fontana dei Ciapin e l'area cimiteriale.

- una striscia di terreno lungo il canale Ronco, dietro il ristorante Ippocampo, (creerà una fascia di verde che si congiungerà con l'area della piazza Vittorio Emanuele e consentirà per lo spazio di espansione del canale, la saltuaria pulizia dello stesso);
- alcune piante in via Ospedale, nei pressi del parcheggio prospiciente Via Alfieri, permetterebbero di creare un effetto filare sulla via;
- proseguimento dell'area a verde di Via Teologo Franco fino a Via San Francesco;
- recupero di un'area a verde in Via Torino, angolo via Moglia, in collegamento con il verde di Via Torino e la campagna;
- ultimo tratto di via Villafranca, verso la rotonda ed in via Montagna.

LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO URBANO A PARTIRE DAI PERCORSI PEDONALI, I PORTICI, LE PIAZZE E LE EMERGENZE CHE CARATTERIZZANO IL CENTRO

Le quattro porte della città di Vigone che possiamo identificare con il ponte sul torrente Lemina e le tre rotonde esistenti sulla circonvallazione negli incroci di questa con via Pancalieri, via Villafranca e via Pinerolo, sono da considerarsi gli ingressi che danno accesso alla città e forniscono la prima immagine del nostro territorio urbano. Il completamento della riqualificazione di questi percorsi, quasi completamente realizzati, permette di apprezzare, appena entrati nei pressi della città, le caratteristiche positive della stessa. La Variante individua gli interventi di qualificazione necessari a migliorare ulteriormente l'esistente e pone i vincoli per l'acquisizione delle aree necessarie alla loro realizzazione.

Essa consente e favorisce quegli interventi che permettono di restaurare o **ristrutturare gli edifici fatiscenti e o inutilizzati** che tuttora esistono lungo gli assi principali d'ingresso al centro:

- su Via Torino aree ex depositi cerealicoli;
- in via Villafranca aree comprese tra Via Santa Maria e il giardino sito in prossimità del civico 30;
- In Via Pinerolo aree comprese tra Via Fasolo e i lavatoi;
- In via Pancalieri aree comprese tra Vicolo san Nicolao e la rotonda sulla direttrice per Pancalieri.

La Variante tutela anche alcuni scorci, luoghi e strutture particolari che ricordano un passato caratteristico come per esempio le **pompe dell'acqua** che consentivano alla cittadinanza, fino a qualche decennio fa, prima che fossero realizzati gli acquedotti, di prelevare l'acqua dal sottosuolo. In caso di ristrutturazione o comunque di intervento edilizio sull'edificio su cui insistono i proprietari dovranno prevederne il recupero salvaguardando così la testimonianza del passato che esse rappresentano (Art.35 e 36.n delle NTA).

LE ATTUALI AREE DI ESPANSIONE

Le aree di espansione individuate dal vigente PRGC che presentavano dei problemi per la loro edificazione erano :

L'area di Via Vernetto i cui suoli sono siti in zona paludosa, servita unicamente dalla via omonima, è priva di collegamenti di dimensioni opportune sulle strade comunali; la Variante ha reso inedificabile quest'area.

L'area compresa tra il Canale Ronco, via Brun e Via Aie Nuove (a sud del ristorante Ippocampo) attualmente, in parte adibita a parcheggio: in questa zona la Variante ha rimosso i problemi che impedivano l'edificazione (anche conseguenti alla presenza delle polveri e rumore proveniente dall'adiacente centro di essiccazione) destinando l'area a parcheggio e verde e consentendo di trasferire l'edificabilità disponibile dei terreni ivi esistenti su lotti adiacenti che si trovano a maggiore distanza dalle attività.

La variante, aumentando le aree verdi, ridurrà in percentuale le aree impermeabili, e inoltre detta norme affinché nelle aree di nuova edificazione siano sempre presenti, aree a servizi, di gioco, giardini e aree libere il cui suolo permeabile consenta il deflusso di acque piovane e una migioria della qualità dell'ambiente.

I miglioramenti introdotti dalla Variante per le aree urbane che richiedono particolare attenzione in quanto creano dei problemi:

La Variante regola il disturbo provocato da rumore, polveri, esalazione, eccessivo traffico veicolare, ecc dalle:

- le attività artigianali site in zona impropria,
- le attività di essiccazione del mais (quelle che presentano delle anomalie di funzionamento degli impianti) site a ridosso delle abitazioni,
- alcune altre attività che saranno identificate nel corso della progettazione della strumentazione urbanistica esecutiva.

Il Centro Storico ed i valori storico ambientali

La Variante adotta una griglia di norme più attente per quanto riguarda l'operatività edilizia consentita su ciascun fabbricato del centro storico che basa le sue determinazioni su una approfondita indagine preliminare effettuata con il rilievo in loco delle caratteristiche di ciascun stabile e delle relative valenze storiche, architettoniche ed urbanistiche. L'analisi è stata estesa anche

a ciascun aggregato di case del Centro Storico. L'obiettivo è quello di indicare, con maggior attenzione, gli interventi edilizi ammessi e non, al fine di conservare e valorizzare quello che vale senza impedire l'intervento edilizio regolamentato su quello che invece vale di meno. Si è voluto in questo modo salvaguardare il valore d'insieme che la nostra città presenta permettendo solo il restauro conservativo delle case di valore storico, ma ammettendo la ristrutturazione di quelle case che invece non hanno valore, ma sono soltanto vecchie se non decrepite. Si è voluto tutelare il patrimonio edilizio non soltanto all'interno del Centro Storico, ma anche fuori da questo, comprese alcune cascine che effettivamente presentano delle valenze ambientali.

Adeguamento al Piano di assetto Idrogeologico (P.A.I.)

La Variante ha attivato il Tavolo tecnico ed ha ottenuto il nulla osta dallo stesso per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici

Adeguamento del P.R.G.C. alla nuova normativa regionale sul commercio

La Variante contiene gli aggiornamenti imposti ai Comuni per quanto riguarda l'adeguamento dei loro piani regolatori alle direttive regionali.

Le nuove possibilità di un'agricoltura multifunzionale

La Variante al Piano regolatore nel territorio agricolo salvaguarda l'esercizio dell'agricoltura nelle nuove forme che la legge consente ora che venga esercitata, secondo le linee di un adeguato sviluppo rurale.

La necessità di una perequazione tra aree di nuova edificazione e la dotazione di aree a servizi ed infrastrutture pubbliche

La Variante di Piano regolatore, rendendo edificabili alcune aree, destinandone altre a servizi ed imponendo vincoli ad altri terreni avrebbe determinato una notevole sperequazione (come quasi sempre avveniva) tra i proprietari della prima categoria di terreni rispetto ai proprietari della seconda e terza categoria ed ancor più rispetto a quelli che avrebbero voluto avere gli stessi privilegi dei primi ma, per necessità di contenere lo sviluppo, non hanno potuto essere

inclusi tra le aree edificabili e magari si trovano ad essere inclusi nelle aree di rispetto, in attesa di un futuro che per ora rimane incerto.

Al fine di diminuire le sperequazioni determinate dal PRGC la Variante introduce un sistema di perequazione che distribuisce più equamente i vantaggi e gli svantaggi della edificabilità e della vincolistica e recupera aree per i servizi pubblici per lo sport ed il tempo libero (campi sportivi di via San Francesco), per le scuole medie, aree a parcheggio (parcheggi di via Pinerolo, via don Milani, Via Martiri), ed a verde delle aree di espansione ed aree ad edilizia convenzionata destinate a fasce di verde.

Le azioni finalizzate a favorire l'operatività edilizia

Al fine di evitare la burocratizzazione delle procedure di approvazione dei PEC e quelle autorizzative e di rilascio dei permessi di costruire la Variante consente la suddivisione degli interventi di ciascuna zona di espansione (ZTn) in comparti, appena dopo aver definito e dismesso le aree di interesse comune (strade, servizi di zona).

Le azioni atte a ridurre il consumo di terreno agricolo fertile

Tutto il suolo adiacente al perimetro urbano è di prima classe di fertilità. L'espansione cittadina non può che avvenire e svolgersi su suoli di prima classe di capacità d'uso. Per ridurre il consumo di terreno fertile l'Amministrazione non ha aderito alle richieste avanzate con delle osservazioni da parte di alcuni cittadini e da una parte di consiglieri comunali che intendevano espandere le aree produttive prevalentemente lungo la provinciale (circonvallazione) in quanto avrebbero determinato un eccessivo consumo di terreno agricolo. Parimenti la Variante non ha aderito alle richieste di espandere le aree a servizi oltre la ferrovia andando a compromettere tutta l'area agricola posta ad ovest della stessa.

La Variante, per la realizzazione dei servizi sportivi, ha recuperato delle aree già praticamente compromesse se non altro per trovarsi comprese tra la ferrovia e il centro abitato.

5.4. LE PREVISIONI DI PIANO

In termini quantitativi le previsioni di espansione urbanistica sono dimensionate sulla scorta del numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativi teorica CIRT) con riferimento a fabbisogni abitativi e di servizi pregressi ed addizionali. Si definisce capacità insediativi teorica propria d' interventi edificatori, la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso. Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione per la quantificazione degli abitanti/addetti insediabili per le singole zone di piano.

In termini qualitativi le previsioni di espansione urbanistica sono coerenti con le richieste di un mercato che finora è stato pesantemente condizionato dalla impossibilità concreta di operatività edilizia. La mancata espansione edilizia che ovviamente ha contenuto l'incremento demografico era condizionata da delle previsioni che erano adeguate soltanto sul piano teorico ma non lo erano di fatto in quanto non potevano essere approvati i PEC non potendo soddisfare le condizioni previste dallo stesso PRGC vigente.

La Variante tende a consentire un' espansione costante, che assicuri un aumento della popolazione, coerente con i ritmi effettivi di crescita della zona, in modo da produrre lavoro, non creare squilibri, essere sostenibile sul piano ambientale e conveniente su quello economico, assicurando un equilibrio tra domanda ed offerta di alloggi.

Giova a questo proposito non dimenticare che Vigone è un comune della seconda o terza cintura torinese la cui popolazione, dopo l'esodo verso la città degli anni sessanta, ha dovuto sviluppare una sua capacità imprenditoriale, utilizzando le inventive che le sono proprie ed ha dato vita ad un sistema produttivo abbastanza autonomo. La nostra comunità è stata capace di assicurarsi nel tempo un buon livello di servizi (oltre a quelli essenziali ora Vigone dispone anche di un teatro e presto avrà l'asilo nido) la tranquillità di una vita di paese, una cultura locale che spesso offre, il calore dei rapporti umani e l'equilibrio determinato più dalla ricerca di valori che non da un esasperato esercizio dei consumi.

L' espansione urbana

Il centro abitato

Al fine di salvaguardare il suolo agricolo di particolare valore e qualificare le risorse infrastrutturali esistenti nel centro abitato, la Variante consente un miglior sfruttamento a fini edificatori delle aree che si trovano nel centro urbano già attualmente infrastrutturato cercando di utilizzare in modo più intensivo le aree interne disponibili, senza aumentare la volumetria di quelle aree che il vigente PRGC considerava consolidate in modo da permettere un loro maggior utilizzazione a fini abitativi.

La variante non volendo eccedere nel consentire uno sviluppo verticale delle abitazioni consente:

- nelle aree di espansione costruzione di fabbricati a non più di due-tre piani, ed in ogni caso, per le nuove costruzioni, non si vorrebbe consentire di andare a più di tre piani.
- Nel centro abitato non consente le richieste di ampliamenti di attività agricole che si trovano all'interno del centro abitato se non sono essenziali a mantenere in piedi l'azienda agricola ed i relativi posti di lavoro.
- Favorisce il trasferimento delle aziende agricole poste in centro abitato in zona propria.
- Altrettanto è da dire per le aziende artigiane che sono incompatibili con la residenza. A tal fine si favorisce il trasferimento delle attività, anche con incentivi, che si trovano in zona impropria, soprattutto quelle che si trovano nel centro abitato. Anche in questo caso prevede il ricorso ad apposite convenzioni che facilitino il trasferimento di queste attività fuori dal centro abitato e comunque nelle aree a loro destinate.

Le aree di espansione residenziale

Il vigente PRGC al momento della sua approvazione aveva trasformato da terreni agricoli a terreni edificabili a fini residenziali una superficie di circa 75.341 mq, che consentiva l'edificazione una Superficie Utile Abitativa (SUA) di circa 23.715 mq, pari a circa 296 alloggi (di 80 mq ciascuno) che avrebbero

consentito l'insediamento di altrettante famiglie nelle aree di "nuovo impianto" (denominate aree I) e nelle aree di "completamento" (denominate C)

A fronte di questa previsione sulle aree di nuovo impianto o completamento invece dei 296 alloggi sono state richieste e rilasciate concessioni edilizie soltanto per 60 alloggi corrispondente a 4.825 mq di SUA, pari a circa il 20 % di quella prevista. La restante parte è tuttora da edificare, in quanto su importanti aree c'erano ostacoli relativi all'impossibilità di realizzare delle strade di adeguata larghezza e a disponibilità di parcheggi, e questioni di altro genere e sopra descritte che di fatto impedivano l'edificabilità.

Altre aree non sono state utilizzate evidentemente perché i proprietari non erano interessati a costruire.

Con le osservazioni che i privati e gli enti pubblici hanno fatto pervenire alla Deliberazione Programmatica la cittadinanza ha richiesto di poter edificare a fini residenziali una superficie di 141.668 mq di altri terreni agricoli.

Qualora fosse stato conservato lo stesso rapporto di edificabilità medio del PRGC vigente e si fossero resi edificabili tutti i terreni per i quali è stata avanzata richiesta si sarebbe dovuto costruire una SUA di 41.012 mq, pari a n. 513 alloggi di 80 mq ciascuno.

E' evidente che le richieste di edificazione hanno superato ogni limite di possibile accoglimento e pertanto la Variante non ha potuto accontentare tutti.

I criteri seguiti dall'amministrazione sono stati i seguenti:

Le aree di espansione residenziale che il PRGC vigente indica come edificabili, (ma non sono ancora state edificate) per essere incluse nella Variante dovevano soddisfare le seguenti condizioni :

- esistere le condizioni essenziali di edificabilità ai sensi delle normativa esistente e delle situazione di base;
- non sussistere problemi che impedivano l'edificabilità (es. mancanza di strade, parcheggi, ecc...), eventuali impedimenti devono essere risolti pena il declassamento;
- essere strategiche ai fini del raggiungimento degli obiettivi del piano sopra indicati;
- superare, possibilmente la verifica della disponibilità da parte dei proprietari a mettere a disposizione dell'Amministrazione degli immobili (terreni e/o

fabbricati) per la creazione di servizi, in una visione di ampliamento e razionalizzazione di quelli esistenti.

Per le aree di espansione residenziale che il PRGC vigente **non** indica come edificabili, per le quali è stata richiesta l'edificabilità, per essere rese edificabili dalla Variante dovevano rispondere alle seguenti condizioni :

- sussistenza dei requisiti essenziali ed oggettivi per trasformare i terreni agricoli in edificabili consistenti nella presenza delle condizioni geologiche ed idrogeologiche minime e nella presenza o vicinanza delle fondamentali opere di urbanizzazione, che permettano l'edificazione con modesti costi di allacciamento o per la costruzione delle eventuali opere da realizzare che rendano l'area urbanizzata;
- disponibilità da parte dei proprietari a mettere a disposizione dell'Amministrazione immobili (terreni e/o fabbricati) per la creazione di servizi, in una visione di ampliamento e razionalizzazione di quelli esistenti ;
- distribuzione delle aree in punti strategici verso i quali si vuole sviluppare l'abitato, in una previsione di riequilibrio urbanistico;
- completamento di aree già compromesse, a completamento dei bordi esterni delle aree edificate e del centro abitato;
- Indispensabilità dell'area per il raggiungimento degli obiettivi del PRGC.

Le aree di espansione produttiva

Pur non essendo molte invece le richieste di inclusione dei terreni in area produttiva La Variante ha ampliato le aree destinate ad attività produttive per permettere la rilocalizzazione delle attività produttive che si trovano all'interno del centro abitato per le quali è stata richiesta la trasformazione della destinazione da produttiva a residenziale, talvolta anche offrendo la disponibilità a cedere una parte dell'area a pubblico interesse. Esiste anche la necessità di rilocalizzazione di alcune attività in zona impropria

Essendo peraltro l'espansione dell'area produttiva strategica ai fini programmatici del PRGC per raggiungere lo sviluppo produttivo multisetoriale sopra indicato la Variante, in merito alle attività produttive :

- Non ha aderito alle richieste di chi voleva espandere l'area produttiva verso la zona in cui la falda è superficiale verso le aree dove sono siti i fontanili per evitare che le attività produttive andassero a impattare negativamente le falde che in quel punto sono superficiali.
- Ha consentito una espansione dell'attuale area artigianale facendo in modo di aumentare l'offerta di terreno produttivo e contenere i prezzi del terreno da utilizzare a fini produttivi.
- Ha evitato di permettere una espansione arteriale, lungo la circonvallazione che avrebbe creato problemi di viabilità e consumato una eccessiva quantità di terreno.
- Ha cercato di compattare gli interventi in un'area che consentisse di appagare le necessità di espansione con il minor consumo di terreno fertile.

Gli interventi in zone agricole

Per tutelare le zone agricole la Variante

- ha favorito in primo luogo l'utilizzo agricolo realizzato da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo professionale (IAP) ma non ha impedito la trasformazione in residenza delle abitazioni rurali seppure ponendo condizioni;
- ha favorito l'insediamento degli allevamenti di cavalli anche se non gestiti da IAP;
- ha evitato l'insediamento di "nuovi insediamenti" di attività produttive (artigianali e o commerciali) in zone agricole;
- Ha consentito alle attività che già attualmente operano in zona e che hanno necessità di ampliarsi, che sono direttamente collegate con l'agricoltura, che non sono site in zona alluvionale, che non hanno problemi di impatto ambientale e viabile da verificare con apposito studio, di avere un ampliamento una tantum di carattere fisiologico.

Le aree di rispetto

La Variante ha ampliato anche le "aree di rispetto" a tutte le aree comprese tra la circonvallazione e l'abitato, per evitare l'insediamento di aziende agricole che abbiano l'unico scopo di poter costruire dei fabbricati in attesa della loro

trasformazione in residenza o in attività produttive, compromettendo, anche dal punto di vista paesaggistico, l'area agricola circostante la città.

I servizi cittadini il recupero del patrimonio edilizio e la tutela del suolo

La Variante affronta anche le previsioni di una dotazione adeguata di servizi cittadini tenendo in considerazione la vocazione della città verso uno sviluppo residenziale, oltre che produttivo, a favore dei residenti attuali e futuri.

Tenendo conto della richiesta di chi già attualmente vive nella città, ma anche delle esigenze dei prossimi anni prevedendo un, seppur modesto sviluppo abitativo .

Le scelte della Variante, contestate dalle opposizioni, vanno nella direzione del recupero del patrimonio edilizio esistente (fabbricati dove già ora ci sono le scuole) relativamente alla ristrutturazione delle scuole medie (il cui progetto è stato parzialmente appaltato ed è in corso di realizzazione) e della ristrutturazione dell'ex Asilo infantile già adibito a sede delle Associazioni utilizzato ora per la costruzione dell' Asilo Nido. I lavori sono già stati appaltati ed il progetto, attento alle problematiche ambientali posti dall'Amministrazione, fa ampio ricorso alle energie alternative (pompa di calore, pannelli solari e fotovoltaico).

Nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio esistente e della salvaguardia del suolo agricolo fertile (la proposta alternativa delle opposizioni era quella della creazione, ex novo, su terreni agricolo di un polo scolastico-sportivo), l'Amministrazione prima d' ora, aveva già operato la ristrutturazione della chiesa del Gesù per adibirla a salone e spazio polifunzionale ed aveva provveduto alla ristrutturazione del mercato del pollame trasformandolo in Museo del cavallo e locale polifunzionale per la promozione territoriale ed economico commerciale e sta ora ultimando i lavori di restauro del Teatro Selve (struttura del 1850).

5.5 ANALISI DEGLI IMPATTI

Nelle allegare tabelle sono analizzati, descritti e motivati, per ciascun aspetto relativo ad ogni ambito omogeneo, i singoli impatti che vengono a determinarsi sulle componenti ambientali di cui alla Legge regionale n. 40/99.

E' poi stata elaborata la matrice di sintesi degli impatti che conclude ed assembla tutti gli impatti, positivi e negativi conseguenti alle scelte adottate dalla Variante.

Di seguito vengono riassunti anche ed evidenziati in un'unica tabella, per ciascun aspetto degli ambiti omogenei i caratteri salienti e lo stato attuale delle risorse coinvolte dalla approvazione della Variante, i relativi obiettivi di tutela ambientale, le azioni programmate dalla Variante che determinano gli impatti, gli impatti complessivi positivi e o negativi risultanti dall' analisi della matrice suddetta e, in ultimo sono riassunte le ricadute normative, previsionali e le misure compensative previste dalla Variante di PRGC.

AMBITI OMOGENEI	CARATTERI E STATO ATTUALE DELLA RISORSA	OBIETTIVI TUTELA AMBIENTALE	AZIONI PREVISTE	AZIONI E PREVISIONE DI PIANO	IMPATTI COMPLESSIVI POSITIVI E NEGATIVI	RICADUTE NORMATIVE, PREVISIONI E MISURE COMPENSATIVE
Ecosistemi naturali (boschi ed aree umide)	Ecosistemi evoluti	Conservare la biodiversità ed il paesaggio	Tutela	Vincoli tav D2.n e NTA art .55	+	Maggior biodiversità e miglioramento paesaggio
Fontanili e canalizzazioni	Non tutti riurati	Conservare la biodiversità ed il paesaggio	Ristrutturazione e tutela	Vincoli tav D2.n e NTA art .55	+	Maggior biodiversità e miglioramento paesaggio
Consociazioni e pioppeti e prati per i cavalli	Paesaggio di qualità	Favorirne la diffusione	Normative che favoriscano gli allevamenti	NTA art. 56	+	Maggior biodiversità e miglioramento paesaggio
Aree di rispetto intorno all'edificato	Aree non edificate	Conservarne la non edificabilità	Esclusione da edificazione rurale	Tavole di piano	+	Eliminare compromissioni e
Completamente	Suolo di I	Riduzione	Cambiamenti	Vincoli tav	-	Impatto ridotto

nto ultimo tratto circonvallazione	classe di capacità d'uso	consumo	to di destinazione da agricola a strada	D2.n e NTA art.10		per percorso lungo strade esistenti e capezzagne
Ristrutturazione Fabbricati rurali a residenza	Sottoutilizzati o abbandonati	Recupero e valorizzazione e patrim. edilizio	ristrutturazione consentita ma condizionata	Art. 56 N. T. A.	+	Riutilizzo fabbricati esistenti
Riutilizzo sedime ferroviario	In stato di abbandono	Pista ciclabile e percorso ambientale	Acquisizione e trasformazione in pista	Vincolo tav D3, inedificabilità.	+	Riutilizzazione sedime a fini turistico sportivi
Ampliamento delle aree verdi	Aree verdi isolate	Ampliamento e dotazione di attrezzature	Assicurare conformità urbanistica	Standard urbanistici per spazi pubblici e parco ex art. 21 L.R. 56/77	+	Maggior superficie a verde attrezzato
Collegamento delle attuali aree verdi	Necessità di collegamento aree verdi	Acquisizione aree per connettere aree verdi esistenti	Assicurare conformità urbanistica	Idem	+	Miglioramento qualitativo delle aree verdi e dei percorsi cittadini
Aree di rispetto	Ancora agricole	Non permettere la loro compromissione	Tutela normativa e tavole di piano	Vincoli tav. D3 e NTA art.50	+	Non compromissione
Ristrutturare le "porte" di città	Non sempre adeguate	Migliorarne aspetto-qualità	Assicurare conformità urbanistica	Vincoli tav D3, previsione	+	Abbellire l'ingresso alla città

		urbanistica		di convenzioni e urbanistica.		
Ristrutturare edifici fatiscenti	Inutilizzati e in cattivo stato	Migliorarne aspetto e qualità urbanistica	Normative e tavole di piano	Prescrizioni NTA e possibilità di convenzioni e urbanistica.	+	Migliorare qualità urbanistica nel suo complesso
Centro storico	Elevato valore storico ambientale	Interventi consentiti in base alla qualità edificio	Norme e tavole di piano	Vincoli tav. D& e NTA art.35-36	+	Conservare ed arricchire il patrimonio storico ambientale
Infillire e razionalizzare il centro abitato (intermedio)	Talvolta ad edificazioni e meno fitta	Miglior sfruttamento infrastrutture già esistenti	Normative e tavole di piano	Previsioni tav. D3 e NTA art.41	+	L'utilizzo terreno urbanizzato evita compromissioni e aree esterne
Aree di espansione residenziale e produttiva	Suolo di I classe di capacità d'uso	Riduzione consumo	Cambiamento destinazione da agricola a edificatoria	Previsioni tav. D3 e NTA art.41, schede tabelle di sintesi.	-	Sottrazione suolo all'agricoltura ridotta dall'utilizzo di terreni già compromessi dalla vicinanza case
Aree di espansione	Suolo di I classe di	Riduzione consumo	Cambiamento di	Previsioni tav. D3 e	-	Sottrazione suolo all'

per i servizi	capacità d'uso		destinazione da agricola a servizi	NTA art.41, schede tabelle di sintesi.		agricoltura ridotta dall'utilizzo di terreni già compromessi dalla vicinanza case
Salvaguardia aspetti architettonici di pregio (portali, pompe)	Presenza di testimonianze storiche e documentali	Ristrutturazione subordinata a recupero valori architettonici	Normative	Tav.D5-D6-D7 e NTA art.35-36	+	Conservazione particolari che danno valore a edificio e città
Attività in zona impropria	Disturbano le attività proprie	Rilocalizzarle in zona propria	Norme, incentivi convenzioni	Tavole D3 e D2.n. art.74 NTA	+	Eliminazione fonti di disturbo
Compatibilità complessiva					(+15) (-3)	

5.6. RICADUTE NORMATIVE E PREVISIONALI

Le ricadute normative e previsionali della Variante sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione che, nello svolgimento della trattazione sopraesposta, sono state man mano attentamente elencate nei riferimenti ed analizzate nei dettagli e nel divenire delle scelte operate.

La Variante tuttavia, prevedendo un notevole ricorso alle convenzioni per risolvere i singoli problemi (per esempio nel consentire gli ampliamenti degli impianti artigianali collegati con l'agricoltura siti in zona impropria o per trasferire quelli esistenti in zona impropria), richiederà anche da parte del Comune che siano approvate delle convenzioni

e dati degli istruzioni specifiche agli uffici affinché gli indirizzi generali contenuti nella Variante siano completamente attesi e realizzati.

5.7. SINTESI DEI CONTENUTI

La Variante di piano, che è stata adottata per risolvere alcuni problemi urbanistici che impedivano lo sviluppo cittadino, ha tenuto in grande considerazione gli aspetti ambientali e paesaggistici della città.

E' evidente dall'esame della matrice che sintetizza tutti gli elementi considerati che a seguito della realizzazione della Variante si verranno a determinare sulle singole componenti ambientali ed in particolare sulla qualità del patrimonio edilizio, sulla qualità e dotazione dei servizi esistenti e previsti, sulla qualità e sul valore del verde urbano e non, molti impatti ambientali positivi.

La Variante però, soprattutto in conseguenza della espansione urbana (predisposizione di aree residenziali, produttive, strade e servizi), determina anche alcuni impatti ambientali negativi causati soprattutto dalla sottrazione di suolo agricolo molto fertile.

Poiché a Vigone tutto il suolo circostante l'abitato è di prima classe di capacità d'uso, non vi sono alternative insediative possibili.

La Variante, per ridurre il più possibile la compromissione di suolo fertile, ha assicurato la dotazione di servizi scolastici (Scuole Medie ed Asilo Nido) ristrutturando fabbricati esistenti, ha consentito di utilizzare meglio a fini abitativi spazi edilizi interni al perimetro urbano ed ha programmato interventi di recupero del centro abitato e del centro storico che, salvaguardando il patrimonio edilizio esistente, soprattutto se di valore storico ed ambientale, ne permettano il recupero ed il miglioramento abitativo.

La Variante ha anche programmato la realizzazione di una struttura di servizi a verde che consenta l'integrazione del verde esistente con quello programmato dall'espansione urbana e con le aree esterne.

5.8 CONSIDERAZIONI SULLA SOSTENIBILITA' DELLA VARIANTE

La Città di Vigone ha dovuto passare, nell'ultimo dopoguerra, da una economia essenzialmente agricola ad una economia mista, in cui l'importanza dell'agricoltura nel sostentamento della popolazione è man mano diminuito nonostante l'ottima fertilità dei suoli e la buona dotazione d'acqua della zona che sono i più importanti valori ambientali

insieme al paesaggio locale. Anche il patrimonio urbanistico, soprattutto del centro storico, e da considerarsi valore ambientale di primaria importanza.

Per mantenere un minimo di occupazione in loco il futuro della cittadina non potrà che essere, come la Variante prevede che sia, pluri-settoriale, dando un po' di spazio alle attività artigianali, al piccolo commercio ed ai servizi. Lo sviluppo edilizio previsto dalla Variante, segue questa impostazione, per assicurare il massimo recupero dell'esistente ed un minimo di espansione urbana, per consentire di migliorare i servizi cittadini a favore di tutti ma anche delle giovani coppie che si vorrebbe che a Vigone scelgano di rimanere o venire a vivere.

La Variante tutela i valori ambientali con le seguenti scelte politiche:

- Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di proprietà del Comune nella predisposizione delle dotazione di servizi scolastici con la ristrutturazione degli edifici già attualmente utilizzati dalle Scuole medie e ristrutturazione Asilo nido, essendo già recentemente stati realizzati dal Comune i restauri del Teatro Selve, del Museo del cavallo e dell' ex Chiesa del Gesù;
- Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di proprietà privata, nel centro storico e nel centro abitato con un approfondimento delle tematiche e delle normative di recupero che determina una maggior possibilità di utilizzo delle aree infrastrutturate nella salvaguardia degli aspetti storico-ambientali;
- Riutilizzo del patrimonio edilizio nelle aree esterne con il recupero attentamente regolamentato dei fabbricati rurali;
- Localizzazione delle aree di espansione residenziale nelle immediate vicinanze del perimetro urbano come definito dal precedente PRGC, recuperando delle aree già di fatto compromesse, in parte infrastrutturate, spesso operando delle semplici ricuciture del perimetro urbano;
- Individuazione delle aree di espansione produttiva non in senso arteriale lungo la circonvallazione o nelle aree a falda affiorante, ma in modo compatto, nelle aree immediatamente esterne, già in parte servite dalle strade esistenti;
- Tutela delle aree agricole evitando di espandere la città ed i servizi in aree non compromesse.

Le alternative propuginate da una parte del Consiglio di costruire un polo scolastico ex novo e di servizi in aree esterne al perimetro urbano, sul lato ovest, oltre la ferrovia, in una zona completamente agricola, avrebbero determinato delle compromissioni ben

maggiori e soprattutto avrebbero aperto la porta ad ulteriori sottrazioni di suolo di elevata capacità d'uso.

Anche l'alternativa di permettere un'edificazione con maggiore sviluppo in altezza, su un numero maggiore di piani, di tipo condominiale, ad elevata densità urbanistica, non è conciliabile con la storia, il paesaggio ed i costumi della nostra zona.

La Variante prevede un incremento minimo di espansione urbana, necessario a compensare li fabbisogni pregressi e le necessità di rilocalizzazione e sviluppo, per mantenere in vita la città.

La Variante persegue obiettivi di sostenibilità essendo stato fatto ogni sforzo per ridurre l'impatto ambientale negativo e per aumentare quello positivo.

Con le considerazioni sopra riportate, crediamo di averlo dettagliatamente dimostrato.

Luglio 2007

