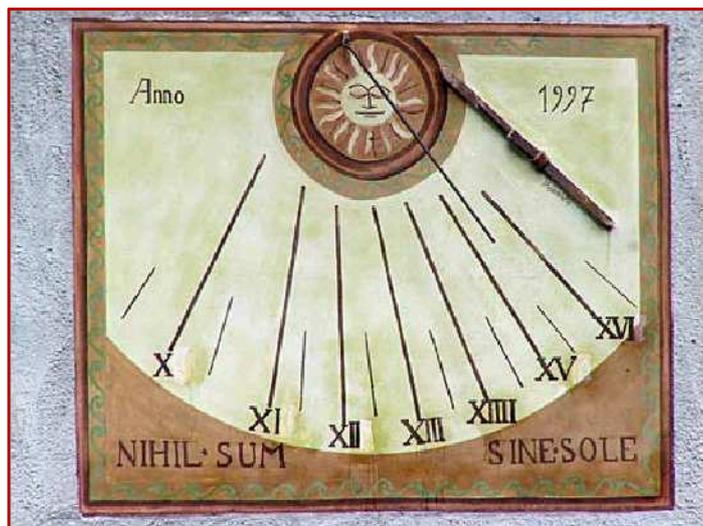


REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNITA' MONTANA BASSA VALLE SUSA E VAL CENISCHIA

COMUNE DI VAIE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE GENERALE

PROGETTO DEFINITIVO

RIELABORAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE
PIEMONTE - PROT. 25711/DB0817PPU DEL 12/07/2011

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE

DATA DI ADOZIONE

VISTO IL SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

AGGIORNAMENTO

I PROGETTISTI

arch. CLAUDIO BREZZO arch. ALESSANDRA BREZZO

IL GEOLOGO

dott. DARIO FONTAN

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

geom. FRANCESCO PANSA

studio in Susa - via Montello n° 59 - tel. 0122/622534

SEA consulting srl, via Cernaia 27 - Torino

responsabile servizio tecnico

CONTRODEDUZIONI RIGUARDANTI LE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI MODIFICA.

La relazione d'esame predisposta dalla Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Assessorato Urbanistica e Programmazione Territoriale, si articola in tre parti: Premessa alla Relazione d'Esame, Sintesi dei Contenuti e Osservazioni e Proposte di Modifica. In questa sede, si intende controdedurre ai contenuti della terza parte, che riportano in modo particolare le osservazioni generalmente espresse nelle parti precedenti.

Punto 3 della relazione di esame

Premessa – Nelle presenti controdeduzioni non è esplicitamente citata la risposta alle osservazioni relative alla Procedura di Valutazione Ambientale Strategica, allegate alla relazione d'esame; gli approfondimenti richiesti costituiscono parte integrante della Variante e sono contenuti in un apposito documento ad essa allegato.

1) Dimensionamento del Piano – punto 3.1

Viene evidenziato che il dimensionamento della capacità insediativa è stato calcolato con un criterio sintetico non conforme ai disposti dell'art. 20 della L.U.R.

Al fine di disporre di elementi di indagine utili per giustificare i dati precedentemente indicati, sono stati consultati i documenti a disposizione dell'Amministrazione comunale riguardanti la richiesta di permessi di nuova costruzione, di ristrutturazione, di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso dopo l'entrata in vigore del vigente P.R.G.C.

Sulla scorta dei dati ottenuti, è stata verificata, puntualmente e sul posto, l'effettiva situazione abitativa insieme alla valutazione della cubatura esclusivamente destinata alla residenza, da sottoporre alla verifica richiesta dal succitato art. 20 della L.R. 56/77.

Usufruendo dei dati risultanti dalle indagini, sono state redatte la tabella allegata alle presenti controdeduzioni, in cui è stata riportata, per ogni zona omogenea e ricorrendo al criterio sintetico, la somma delle volumetrie dei vari fabbricati necessaria alla determinazione della capacità insediativa generale.

Da questo tipo di valutazione, è emersa la constatazione che la tipologia delle costruzioni, ad esclusione degli interventi più recenti, ha mantenuto in buona parte un impianto legato all'attività agricola del

passato, con locali destinati a ricovero di automezzi, deposito materiali, piccoli laboratori ecc., riservando alla residenza una parte mediamente non superiore al 60%.

La possibilità di recupero dei suddetti ambienti ai fini esclusivamente abitativi, proprio in virtù della loro particolare struttura, è da escludere se si vogliono mantenere, soprattutto nel centro storico, quei caratteri che contraddistinguono un centro con preponderante vocazione agricola legata al passato, e con caratteristiche storico architettoniche da conservare e salvaguardare.

Per quel che riguarda il recupero dei locali non occupati, che hanno subito in questi ultimi anni una drastica riduzione, risulta confermata la tendenza, da parte dei residenti, a ricorrere a questo strumento esclusivamente al fine di migliorare le condizioni delle unità abitative, senza incidere quindi sulla situazione demografica generale, come risulta dai valori rivelatisi costanti della stessa, successivamente all'incremento verificatosi nel periodo immediatamente seguente l'approvazione del P.R.G.C vigente.

Il valore della capacità insediativa totale, ottenuto attraverso l'applicazione dei criteri previsti dall'art. 20 della L.R. 56/77, assume quindi, nel caso di Vaie, un carattere puramente teorico, che non tiene conto della peculiarità della situazione locale caratterizzata da insediamenti abitativi che hanno subito attraverso gli anni un assestamento degli indici di affollamento non paragonabili a quelli presupposti dal suddetto art. 20 della L.R. 56/77. A questo proposito occorre prendere atto che, nell'arco di tempo compreso tra gli anni 2007 e 2011, la popolazione residente ha mantenuto un valore pressoché costante con una media di **1480** unità, con un saldo finale, al 31 dicembre 2011, di **1473** unità.

Sulla base di queste considerazioni, si ritiene che un incremento di popolazione residente potrà derivare esclusivamente da quanto previsto dalla presente Variante al P.R.G.C. a seguito dell'attuazione degli impianti nelle zone di completamento e di nuova edificazione, consistente in **303** unità, per cui il valore complessivo prevedibile di abitanti insediati, attraverso l'attuazione del Piano ammonta a **1776** unità, con un aumento percentuale del **20,57 %**.

Al fine di evitare che le previsioni effettuate, seguendo questo procedimento, si ripercuotano negativamente sulle quote di superfici richieste dagli standards urbanistici, il calcolo di dette quote è stato effettuato sulla base della capacità insediativa totale, risultante dall'applicazione dei criteri indicati dall'art. 20 della L.R.56/77.

L'ammontare del numero degli abitanti insediabili nel centro storico, in considerazione dell'esaurimento di tutte le possibilità di recupero di ulteriori vani per la residenza, corrisponde a quello degli attuali residenti, mentre quello riguardante le zone sature Bs e B1s è stato calcolato secondo il criterio sintetico, tenendo conto della cubatura esclusivamente destinata alla residenza con un indice volumetrico abitativo medio pari a mc. 100 per abitante.

Per il calcolo della capacità insediativa nelle aree di completamento Bc e di nuovo impianto Cn ancora inedificate, per le quali non è possibile valutare l'effettiva consistenza della cubatura esclusivamente

destinata alla residenza, è stato pure adottato il criterio sintetico, computando l'indice volumetrico abitativo medio pari a mc. 120 per abitante.

L'applicazione dei criteri sopra citati ha dato come risultato la previsione dell'ammontare totale degli abitanti insediabili, pari a **1897** come risulta dalla tabella allegata alla Relazione Illustrativa; in base a questo valore è stato determinato lo standard urbanistico di aree per le attrezzature e servizi sociali da mettere a disposizione degli insediamenti residenziali.

Nel computo della capacità insediativa totale non è stato inserito il valore volumetrico delle costruzioni nelle borgate poiché gli abitanti in esse insediabili corrispondono a trasferimenti saltuari dei residenti dal capoluogo, principalmente nella stagione estiva, con l'aggiunta di eventuali fluttuanti provenienti da altre località.

Anche il numero delle stanze precedentemente dichiarate non occupate secondo i dati del censimento 2001, in questi ultimi anni si è pressoché annullato in seguito ad interventi di miglioramento delle condizioni abitative da parte dei residenti ed all'insediamento di un esiguo numero di immigrati extracomunitari con cittadinanza italiana che a tutto il 31/12/2009 era di 82 unità; questo fenomeno interessa comunque solo il centro storico.

Per quel che riguarda le zone D2-D5-D6 si rileva che, anche in seguito alla loro eventuale riconversione a scopo residenziale, per la loro modesta superficie e con le limitazioni previste nelle N.T.A. all'art. 11.13 punto 3, la loro incidenza sul valore totale della capacità insediativa è da ritenersi trascurabile ai fini del calcolo degli standards urbanistici generali.

2) Ambiti di completamento e di nuovo impianto (punto 3.2)

Area Bc3

L'Amministrazione Comunale, accogliendo la richiesta da parte degli uffici regionali e nell'ottica del risparmio nell'uso del suolo, ha deciso di contenere le nuove previsioni insediative entro limiti giustificabili dalle tendenze di sviluppo del Comune, stralciando nel progetto di variante al P.R.G.C. le aree Bc9, Bc10 e parte delle Bc7 come risulta dalle tavole di piano. In particolare per quanto riguarda l'area di completamento Bc3, in conformità a quanto richiesto nelle osservazioni, ne è stato deciso lo stralcio, riconoscendo l'eccessiva marginalità dell'area stessa con conseguente scarsa servibilità nel quadro di una razionale programmazione.

Area Cn2

L'area di nuovo impianto Cn2 è stata oggetto di revisione sotto il profilo urbanistico con il progetto di un nuovo asse viario di collegamento tra le vie Belmonda, via 25 Aprile e la via Torino, che per il suo andamento baricentrico rispetto all'area ne determina la suddivisione in due settori di carattere omogeneo, in sostituzione dei tre settori previsti dalla precedente variante, col vantaggio di favorire nel contesto del

P.E.C. una più regolare individuazione di zone da destinare ai servizi ed alla urbanizzazione primaria. Il suddetto asse viario, pur conservando il suo carattere baricentrico, potrà subire leggere variazioni nel progetto di attuazione del Piano Esecutivo.

Nelle N.T.A art. 11.10 sono state introdotte ulteriori prescrizioni regolamentari riguardanti le superfici da destinare in sede di progetto del piano esecutivo, alle attrezzature pubbliche a verde e a parcheggio, queste ultime da reperirsi nella fascia ai margini del canale Cantarana in classe di rischio geologico IIIa, dove non è permessa alcuna utilizzazione edificatoria. Il progetto del piano esecutivo convenzionato, e la conseguente cessione delle aree per servizi e urbanizzazioni, va esteso a tutta la zona, nelle previsioni generali di esecuzione, con la sottoscrizione di tutti i proprietari, anche se realizzato per comparti (sono previste due sub aree di intervento che costituiscono la minima porzione di superficie attuabile temporalmente in modo unitario).

Allo scopo di contenere il carico urbanistico della zona, è stato inoltre ridotto l' indice di cubatura realizzabile, sia territoriale che fondiario, come indicato all'art. 11.10 delle N.T.A.

ai punti 4 e 5, per cui il calcolo della capacità insediativa risulta dai seguenti dati:

Sup. territoriale: mq. 16.447

Cubatura realizzabile: mq. $16.447 \times 0,70 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 11.512$

Capacità insediativa: mc. $11.512/120 \text{ mc/ab.} = \text{n}^\circ 96$ abitanti insediabili.

Nella regolamentazione del piano esecutivo si stabilisce, inoltre, che tutti gli oneri riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano a carico dei proprietari privati.

Area Bc6

In seguito al disboscamento della porzione di area precedentemente destinata a verde privato, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile mantenere la destinazione alla residenza di quest'area che dispone delle caratteristiche di zona di completamento, inserita fra zone sature. Per quanto riguarda il collegamento con la viabilità pubblica si fa presente che questo è già attualmente garantito dalla esistenza di strade private che potranno essere ulteriormente potenziate con interventi a carico dei proprietari, condizionati al rilascio del permesso di costruire.

Area P.P. (ora Cn3)

Riguardo alla richiesta contenuta nelle osservazioni, è stato individuato nelle tavole di Piano l'asse viario di accesso alla via Martiri della Libertà e alla via Susa, prevedendo la destinazione a P.E.C. dell'area precedentemente vincolata a Piano Particolareggiato, in considerazione del tipo e delle modalità degli interventi, assimilabili a quelli di un normale piano esecutivo. I dati riguardanti l'area, ora indicata con la sigla **Cn3**, vengono riportati nelle N.T.A. all'art. 11.11

Nello stesso articolo sono stati introdotti ulteriori dati regolamentari che ne disciplinano l'attuazione fissando l'entità delle opere e degli oneri a carico degli abitanti insediabili nelle parti destinate alla residenza privata, che dovrà far parte degli atti interessati dal P.E.C. nelle sue fasi di progettazione ed attuazione.

Relativamente all'osservazione che una porzione settentrionale dell'area (fronte canale Cantarana) risulta inedificabile per ragioni di carattere idrogeologico (ambito in classe di rischio IIIa.b), si dichiara che tale situazione si è evoluta grazie alla correzione di un errore materiale sulle tavole del rischio idrogeologico che attualmente la classificano quale IIIb2. Inoltre sono previsti interventi di messa in sicurezza che permetteranno di estendere a questa zona tutte le regole previste per le zone IIb. Nelle N.T.A. è stato comunque introdotto il divieto di edificazione, a carattere residenziale, in questa porzione di area della Cn3, destinandola ad ospitare solo attrezzature di carattere sportivo, a verde e a parcheggio. Nell'ambito della elaborazione del PEC, avverrà una redistribuzione delle aree pubbliche e private, secondo le quantità definite al cap. 11.11, che collocherà tendenzialmente le aree residenziali private nella parte più prossima al tessuto urbanizzato di via Martiri della Libertà, rendendone più facile l'integrazione con l'esistente e quelle pubbliche a ovest del nuovo asse stradale, rendendo le due parti il più possibile omogenee dal punto di vista dell'orientamento.

3) **Centro Storico. (punto 3.3)**

Tenendo conto delle considerazioni effettuate in merito, viene mantenuta la disciplina in vigore col P.R.G.C. vigente, ammettendo la possibilità di sostituzione edilizia solo nel caso che venga accertato da parte di un tecnico abilitato l'effettivo stato di degrado del manufatto, escludente ogni possibilità di recupero o di restauro e che rappresenti sotto il profilo statico un pericolo per la pubblica incolumità, soprattutto nel caso di eventi particolari, quali eventuali scosse sismiche. Nel caso che si verificano tali condizioni, la sostituzione del manufatto può essere concessa solo nel caso che vengano mantenute le caratteristiche dimensionali e la tipologia architettonica originarie, rilevate in precedenza all'intervento attraverso operazioni di rilievo accompagnate da una adeguata documentazione fotografica.

Mediante un accurato e puntuale sopralluogo e avvalendosi dello studio di rilevazione effettuato, su incarico dell'amministrazione di Vaie ai sensi della Legge regionale 14 marzo 1995, n. 35 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale", dall'arch. Mauro Silvio Ainardi, sono state valutate le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente, e con il materiale raccolto, è stata proposta una tavola riportante la localizzazione degli elementi più interessanti sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale, estesa anche a zone limitrofe al centro storico e alle borgate della zona montana. La descrizione dei suddetti elementi è stata puntualmente riportata in un elenco allegato alla relazione illustrativa, con la relativa documentazione fotografica e l'indicazione dei vincoli a cui devono essere sottoposti per la loro conservazione.

4) Ambiti produttivi e commerciali (punto 3,4)

Alla richiesta di stralcio della parte di ampliamento della zona D3, si fa presente che in seguito alla rettifica dell'errore materiale riportato nei documenti geologici, la parte in questione rientra nella classe di rischio IIb ed è dunque coerente con la destinazione, come risulta dalle nuove tavole di piano.

Per quanto riguarda l'area produttiva D4 , che viene riconfermata, si sottolinea che, pur essendo quest'area funzionalmente collegata alla D1, oltre che contigua, viene da questa diversificata per ragioni di coerenza con l'azzonamento acustico, come di evince anche dagli interventi ammessi , riportati al punto 3 dell'art. 11.15 delle NTA.

5) Aree agricole (punto 3.5)

Intendendo mantenere l'attuale suddivisione delle aree agricole nelle tre maxi aree E1-E2-E3-E3a, si è posta particolare attenzione alle cosiddette aree improprie, particolarmente presenti nella fascia della "ex E2", tra la ferrovia e la statale 25, ma non assenti anche nelle altre parti di territorio a sud della statale. Per queste aree edificate, nelle norme, si è specificata la casistica di interventi volti esclusivamente alla conservazione dell'esistente, con il minimo incremento della funzionalità, limitatamente al lotto di pertinenza dell'edificio , anche in relazione alle indicazioni, piuttosto restrittive, della classificazione del rischio, distinguendole chiaramente da quelle propriamente agricole. Si rimanda a quanto riportato nell'art. 11.17 delle N.T.A

6) Sicurezza del territorio e adeguamento al PAI (punto 3.6)

In seguito ad incontri con il geologo incaricato, sono state corrette alcune difformità tra i due strumenti. Per quanto riguarda la difficoltà di lettura, già nei documenti grafici depositati, si era cercato di semplificare l'utilizzo dello strumento grafico distribuendo in tavole diverse la zonizzazione urbanistica e l'indicazione delle zone di accelerazione sismica, rendendo trasparenti, nel secondo caso, le zone indicanti l'idoneità urbanistica, ma la necessità di sovrapporre le aree di rischio alla zonizzazione, impedisce di semplificare ulteriormente; inoltre, tra le difficoltà incontrate nell'adattare le indicazioni idrogeologiche, relative alla sintesi dei rischi, alle tavole urbanistiche, è da rilevare il diverso supporto cartografico utilizzato dai due strumenti.

7) Zonizzazione commerciale (punto 3.8)

Il P.R.G.C. adegua il proprio corpo normativo integrando le disposizioni in materia commerciale con il riferimento ai criteri di cui all'art. 8 com. 3 del D.Lgs 114 / 1988 e all'art. 4 della Legge Regionale sul commercio approvati dal Comune di Vaie con DD.CC. n°5 del 23/01/2008 e n° 25 del 30/06/2008.

Tale adeguamento è rilevabile nelle N.T.A. al punto 1.6.3. "Aree attrezzate per insediamenti direzionali e commerciali", nell'aggiunta del punto 5.3 "Destinazioni d'uso commerciale" e nella normativa per le zone D al capitolo 11 delle stesse norme.

Nella premessa allo stesso cap. 11 era già indicato, e in questa sede viene ampliato, il riferimento ai criteri suddetti a cui il piano subordina i propri contenuti commerciali.

8) Aree a spazi pubblici (punto 3.9)

Nella tabella seguente sono state inserite le superfici delle singole aree destinate a servizi, differenziate tra quelle esistenti e quelle in progetto

Descrizione	Servizi esistenti mq	Servizi in progetto mq	Totale servizi: mq	Popolazione servita abitanti	Standard mq/ab.
PARCHEGGI				1.897	10,20
Zona D3	6.147	=	6.147		
Via Martiri della Libertà	2.213	=	2.213		
Via Torino	563	=	563		
Zona Sp1	1.347	=	1.347		
Zona Bc8	100	=	100		
Zona Sp4	492	=	492		
Via Belmonda	126	=	126		
Via XXV Aprile	408	=	408		
Via Antica di Francia	=	840	840		
Zona cimitero	866	=	866		
Campo sportivo	=	3.897	3.897		
Zona Cn1	=	43	43		
Zona Cn2	=	2.109	2.109		
Zona Cn3	=	190	190		
Totale	12.262	7.079	19.341		
ISTRUZIONE	*	4.415	4.415	1897	2,33
VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT					

Campo volo Sp7	9.330		9.930	1897	26,14
Via Martiri della Libertà	1.180	=	1.180		
Zona Sp4	720	=	720		
Campo sportivo e laghetto Vp6	38.350	=	38.350		
Totale	49.580		49.580		
SERVIZI SOCIALI					
Municipio Sp4	507	=	507	1.897	5.97
Ex scuola e palestra Sp1	2.794	=	2.794		
Chiesa Parrocchiale Sp1	2.398	=	2.398		
Chiesa di S.Pancrazio Sp3	783	=	783		
Zona per anziani Sp1	917	=	917		
Cappella B.ta Folatone Sp8	563	=	563		
Cappella B.ta Mura Sp9	86	=	86		
Zona Sp2- museo	470	=	470		
Zona Sp8		2.311	2.311		
Casa per ferie Sp1	511		511		
Totale	9.029	2.311	11.340		
Zone Cn Verde, gioco, sport e attrezz.pubbliche pari a mq 17,70 Per abitante insediabile		3.307	3.307	1.897	1,74

TOTALE GENERALE	70.871	17.112	87.983	1.897	46,38
------------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------

* L'area della scuola esistente, di mq. 1215, essendo quest'ultima soggetta a cambio di destinazione non viene riportata nell'elenco che contempla le strutture scolastiche esistenti, bensì in quello riguardante i servizi sociali esistenti per la sua eventuale destinazione a struttura di carattere amministrativo.

Lo standard di 2,32 mq/ab, riferito alle aree per l'istruzione, pur essendo inferiore a 5.00 mq /ab, come richiesto dall'art. 21 della LR 56/77, può essere ritenuto soddisfacente se rapportato al numero dei fruitori, sia della scuola dell'infanzia che della primaria (rispettivamente 43 e 81 unità), tenendo conto del fatto che il Comune di Vaie gravita sul comune di s. Antonino, per la scuola media inferiore e su altri comuni per la media superiore; va comunque preso atto che la superficie destinata dal vigente PRGC all'istruzione subisce un incremento che la vede triplicarsi, nell'attuazione della variante.

Circa la perimetrazione della Sp1 si specifica quanto segue: in questa zona sono raggruppati tutti i servizi accomunati dalla loro valenza sociale e dalla loro vicinanza reciproca poiché situati nel centro storico: la maggior parte di queste superfici, rientra nella Zona omogenea A1, mentre una parte limitata si identifica con la Zona A3, per la sovrapposizione della delimitazione della classe di idoneità urbanistica (A1 = Ilc mentre A3 = Ilb3); questo fa sì che le due fasce prospicienti la via Martiri della libertà, per una certa profondità, corrispondano ad una classificazione diversa dalle zone più interne, ugualmente raggruppate sotto la sigla Sp1. Ne consegue che alcuni edifici ed aree sono interamente ricadenti in queste fasce e quindi appartengono alla zona A3, assoggettandosi alla relativa normativa, mentre altri edifici e aree vi rientrano solo in parte (un fabbricato annesso alla chiesa di s. Margherita, il fronte della scuola elementare e alcune aree libere adibite a parcheggio e verde pubblico). Questi ultimi, appartenenti alla Sp1, sono ricompresi nella zona omogenea preminente (A1), non potendo attribuire normative diverse ad uno stesso edificio. Questo criterio è applicato in tutti i casi in cui una cellula edilizia si trovi ricompresa in più classi di idoneità urbanistica.

La zona Sp6 è destinata ad ospitare un impianto pubblico di distribuzione dell'acqua, essendo venuta meno la destinazione legata al gas e ai carburanti, e si configura come impianto tecnologico di proprietà pubblica; per questa ragione non è inserito nei conteggi relativi alle aree di servizio pubblico.

Per quanto concerne la Zona Sp7 si rimanda a quanto inserito nelle NTA al cap 7.11.11 : area esistente utilizzata come campo volo; la destinazione d'uso di tale area, ricadente in fascia A, non contrasta con le limitazioni che tale collocazione impone all'edificazione di manufatti, in quanto non comporta alcuna struttura fissa e, al contrario necessita di spazi privi di costruzioni per le operazioni di decollo e atterraggio di mezzi ultraleggeri.

Infine, per quanto riguarda la presenza di aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi, non si segnalano interventi di nuovo impianto, ampliamento, potenziamento delle attività esistenti tali da comportare dismissioni di aree a servizi.

La sigla Sp8 è stata attribuita all'area posta tra l'abitato e il cimitero, a servizio dell'area archeologica di recente identificazione; essa sostituisce, poiché stralciata, l'area precedentemente definita Sp8 collocata a servizio degli impianti sportivi

9) Infrastrutture.(punto 3.10)

Il tracciato della nuova linea ferroviaria Torino – Lione, nella versione di progetto preliminare, è stato indicato nella tav. 4a int.2

Il Piano si adegua alle misure di salvaguardia dettate dal PTC.2., ma non aggiunge nella sua normativa alcuna prescrizione specifica per evitare che possibili variazioni nel progetto dell'infrastruttura (non ancora

definitivo) possano pregiudicare la validità del piano stesso. La stessa tav. 4a int. 2, poiché descrive la situazione specifica, in presenza di modifiche può essere semplicemente stralciata e sostituita.

10) norme tecniche di attuazione (punto 3.11)

Art.1 , capitoli 1.1, 1.2, 1.3, 1.4

Si concorda con la necessità di non variare il testo delle norme riferito a disposizioni di carattere generale, esteso a tutte le parti delle N.T.A. aventi lo stesso contenuto. Per quanto riguarda il testo dell'art. 1.3 (indicato come 1.4 dalle osservazioni) contenente l'elenco degli elaborati, quest'ultimo è stato aggiornato, con l'aggiunta di tavole grafiche e testi costituenti successive integrazioni al documento depositato.

Art.2 , cap.2.5 Aree a verde privato

E' stato previsto per la costruzione dei locali ad uso deposito attrezzi il limite max di superficie pari a mq 15,00

Art. 6, cap. 6,5 Nuova edificazione

A chiarimento di quanto richiesto, è stato precisato cosa si intenda per intervento di nuova edificazione e posto limiti alla sostituzione edilizia da realizzarsi solo nei casi illustrati nell'articolo.

Art. 7 , Cap. 7.1.2. Zone residenziali di tipo A1-A2-A3.

Il testo dell'articolo ha subito alcune modifiche per renderlo coerente alle prescrizioni contenute negli articoli 11.1, 11.2, 11.3 delle N.T.A.

Art.7, Cap. 7.5, Zone residenziali di tipo Cn

La corretta lettura del comma 3 è la seguente: gli standards urbanistici indicati nelle tabelle di piano non tengono conto delle aree a servizi pubblici da reperire nelle zone Cn, poiché queste supererebbero comunque il valore degli standards richiesti; per questa ragione il loro conteggio può essere demandato al SUE. Nella formulazione attuale dell'articolo invece non vengono escluse dal calcolo.

Nell'art. 11.10 al punto 15 è stata riportata una tabella con l'indicazione , per le zone Cn1 e Cn2, delle quote di aree a servizi da reperirsi in loco, la cui sistemazione ,oltre alla cessione al Comune, dovrà essere totalmente a carico della proprietà privata.

Art. 7 , cap. 7.6 Zona a Piano particolareggiato P.P.

Il suddetto capitolo è stato incluso nel precedente cap. 7.5 con la sigla Cn3, in considerazione del tipo e delle modalità di interventi assimilabili a quelli di un normale piano esecutivo.

Trattandosi di una zona vincolata a P.E.C. e già in parte di proprietà pubblica, è stata adottata una normativa più dettagliata riguardante soprattutto l'argomento delle aree da cedere per servizi pubblici i cui dati compaiono in una scheda al punto 3 dello stesso capitolo .

Art. 8, Cap.8.1 Utilizzazione della superficie fondiaria

Il P.R.G.C. adegua il proprio corpo normativo integrando le disposizioni in materia commerciale con il riferimento ai criteri di cui all'art. 8 e 3 del D.Lgs 114 / 1988 e all'art. 4 della Legge Regionale sul commercio approvati dal Comune di Vaie con DD.CC.n°5 del 23/01/2008 e n° 25 del 30/06/2008.

Tale adeguamento è rilevabile nelle N.T.A. al punto 1.6.3. "Aree attrezzate per insediamenti direzionali e commerciali", nell'aggiunta del punto 5.3 "Destinazioni d'uso commerciale" , e al punto 8.1 e nella normativa per le zone D al capitolo 11 delle stesse norme.

Nella premessa allo stesso cap. 11 era già indicato e in questa sede viene ampliato, il riferimento ai criteri suddetti a cui il piano subordina i propri contenuti commerciali.

Art. 8.2 e 8.3

Il testo è stato aggiornato alle più recenti disposizioni del Nuovo Codice della Strada di cui al D:L:30.4.1992 n.285 e s.m.i ed al relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n.495.

Art.8 cap. 8.4 Zone rispetto cimiteri

Viene modificata la profondità della zona di rispetto da m. 150 a 200 richiamandosi ai principi stabiliti dalla L.1.8.2002 n. 166.

Art. 8 cap.8.7 Utilizzazione delle fasce di rispetto

Si conferma il testo riguardante l'utilizzazione delle fasce dei nastri stradali ritenendolo coerente alle disposizioni del Nuovo Codice della strada e al relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

Art. 11, Premessa

E' stata effettuata la verifica congiunta richiesta tra l'urbanista ed il geologo, con la quale si è accertato il recepimento, nelle schede normative delle singole aree, delle prescrizioni riportate nella relazione geologico-tecnica.

Artt. 11.1, 11.2, 11.3, 11.4

Per ciò che concerne la regolamentazione del centro storico si rimanda a quanto già riportato nel testo delle presenti controdeduzioni in risposta al punto 3.3 e nelle N.T.A.

Art. 11.4 , Zone A.4-A.5-A6

E' stata fissata per i bassi fabbricati in adiacenza ai nuclei edificati la superficie massima di mq. 50.00, la distanza dal confine pari a 5.00 m. e da altri fabbricati pari a 10.00 m.

Art. 11.5, Zone BS

Vengono distinti gli interventi di recupero ai sensi della L.R. 21 da quelli su sottotetti già in possesso dei requisiti di agibilità. E' stata introdotta, nel caso di realizzazione di bassi fabbricati ad uso ricovero camper, la clausola comportante la dimostrazione dello stato di possesso del mezzo ed è stato precisato che la sua distanza dai fabbricati esistenti e dai confini di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00 e da altri fabbricati di m. 10

Art. 11.6 Zone Bs2-Bs6

Vale quanto riportato per tutte le Bs.

Art. 11.7, Zone B1s

E' stata introdotta, nel caso di realizzazione di bassi fabbricati ad uso ricovero camper, la clausola comportante la dimostrazione dello stato di possesso del mezzo ed è stato precisato che la sua distanza dai fabbricati esistenti e dai confini di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00 e da altri fabbricati di m. 1.00

Art. 11.9, Zone di completamento Bc

Al punto 10 è stata prescritta la distanza degli edifici dai confini pari ad almeno m. 5,00.

Al punto 13 vengono distinti gli interventi di recupero ai sensi della L.R. 21 da quelli su sottotetti già in possesso dei requisiti di agibilità. Al punto 14 "Tipologia costruttiva" l'ultimo comma del capoverso è stato integrato con la dicitura: La distanza del basso fabbricato adibito a ricovero camper dai fabbricati esistenti e dai confini di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00 e da altri fabbricati di m. 10

Art. 11.10, Zone di espansione residenziale Cn.

Al punto 3 "Tipi di intervento ammessi è stata stralciata la possibilità di attuazione per comparti del P.E.C. estendendola all'intera area.

Al punto 10 "Distanza dei fabbricati dai confini" viene prescritta la distanza minima dai confini di m. 5,00

Art. 11.12, Zone D1-D7

Al punto 4 e 5 dell'articolo si precisa che i fabbricati residenziali aggregati ai fabbricati produttivi a 3 piani fuori terra e con altezza massima di m.10,00, devono riguardare esclusivamente il proprietario o il custode.

Punto 6, si modifica il contenuto della norma graduando gli interventi di ampliamento in relazione allo strumento autorizzativo utilizzato.

Punto 8, la norma è inglobata al punto 6 e prevede la nuova costruzione di edificio residenziale ad uso del conduttore o del custode in qualità di edifici aggregati agli impianti nell'ambito di Pec e con il limite complessivo massimo di sup. coperta del 50% della sup fondiaria

Art. 11.13, Zone D2,D5,D6

E' stata chiarita la norma poiché la tabella riguardava complessivamente tutte e tre le zone. Nel frattempo è subentrata una modifica da parte del geologo che ha rimosso la classe IIIb3 dalla porzione orientale della D2 che risulta così interamente in classe IIIb2.

Si rimandano le controdeduzioni alle osservazioni riguardanti il suddetto articolo ai contenuti dei punti 1,2,e 3 delle nuove N.T.A. dove l'eventuale riconversione è soggetta a PEC e dove sono indicati i limiti dimensionali degli interventi

Art. 11.14, Zone D3

Si rimandano le controdeduzioni a quanto riportato nei vari punti dell'articolo in questione, in occasione della revisione delle N.T.A.

Per quanto si riferisce alla superficie della zona si precisa che, in seguito allo stralcio dell'area di completamento Bc10, l'area della zona D3 subisce un ulteriore aumento di superficie pari a mq 3.768. La decisione di stralciare quest'area è scaturita dalla richiesta di possibilità di ampliamento di una attività produttiva e commerciale presente in un'area contigua appartenete alla D3 e, contestualmente, dall'esigenza di ridurre la quota di popolazione insediabile.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici, si è corretto il dato dell'altezza da 11.00 a 10.00 m. e si sono inseriti i dati relativi alla densità fondiaria (0,80 mc/mq) e territoriale/0,70 mc/mq). Si sono definiti, inoltre i valori di contenimento per le abitazioni annesse alle attività. Non si prevede la riduzione del numero dei piani in quanto non si ritiene opportuno togliere la possibilità di realizzare due piani di uffici connessi all'attività artigianale e un piano da adibire a residenza del proprietario. Tale parametro è coerente con lo sviluppo su tre piani che comprende due piani per l'attività o gli uffici e uno per la residenza. Per quanto riguarda i dati relativi alla densità fondiaria e territoriale, gli stessi non sono contemplati in quanto non sono ammessi fabbricati residenziali ad uso del conduttore, separati dal fabbricato produttivo/commerciale. Inoltre si sono definiti valori di contenimento per le abitazioni connesse alle attività.

Art. 11.15 , Zona D4

I contenuti della norma sono coerenti con la definizione della nuova area D4, come illustrato nella controdeduzione all'osservazione 3.4, a cui si rimanda.

Art. 11.16 , Zona E1

In questa zona è stata stralciata l'area a servizi Sp8, mentre viene mantenuta la Sp7 poiché in essa non vi si prevede alcun tipo di costruzione fissa e, dato il limitatissimo impatto delle installazioni, del tutto removibili si è ritenuto di non stralciarla, come descritto al cap. 11.17 comma 3. Va ricordato che l'originaria collocazione di quest'area la poneva al di fuori della limitazione della fascia A, con autorizzazione dell'AIPO e Del Settore Beni Ambientali della Regione, ma che successivamente, per lo spostamento di quest'ultima, ne è stata compresa.

Art. 11.17, Zone E2.

Si è scelto di mantenere la zona nella sua totalità e non evidenziare ambiti particolari, operando sui singoli interventi riguardanti edifici in zona impropria, particolarmente presenti nella fascia tra statale e ferrovia, disciplinandoli in modo puntuale e limitandoli al lotto di pertinenza, consentendo nelle aree libere i soli interventi legati alle attività agricole, tenuto conto che la classificazione di idoneità urbanistica ne limita già consistentemente lo sviluppo.