

## SCHEMI SINOTTICI

**Con la variante parziale n. 32 al P.R.G.C. sono state inserite, nelle tavole di Piano, alcune delle previsioni contenute negli schemi sinottici che seguono. Si precisa che, in caso di contrasto tra le indicazioni contenute nei presenti schemi sinottici e quelle contenute nelle tavole informatizzate di Piano, quest'ultime prevalgono.**





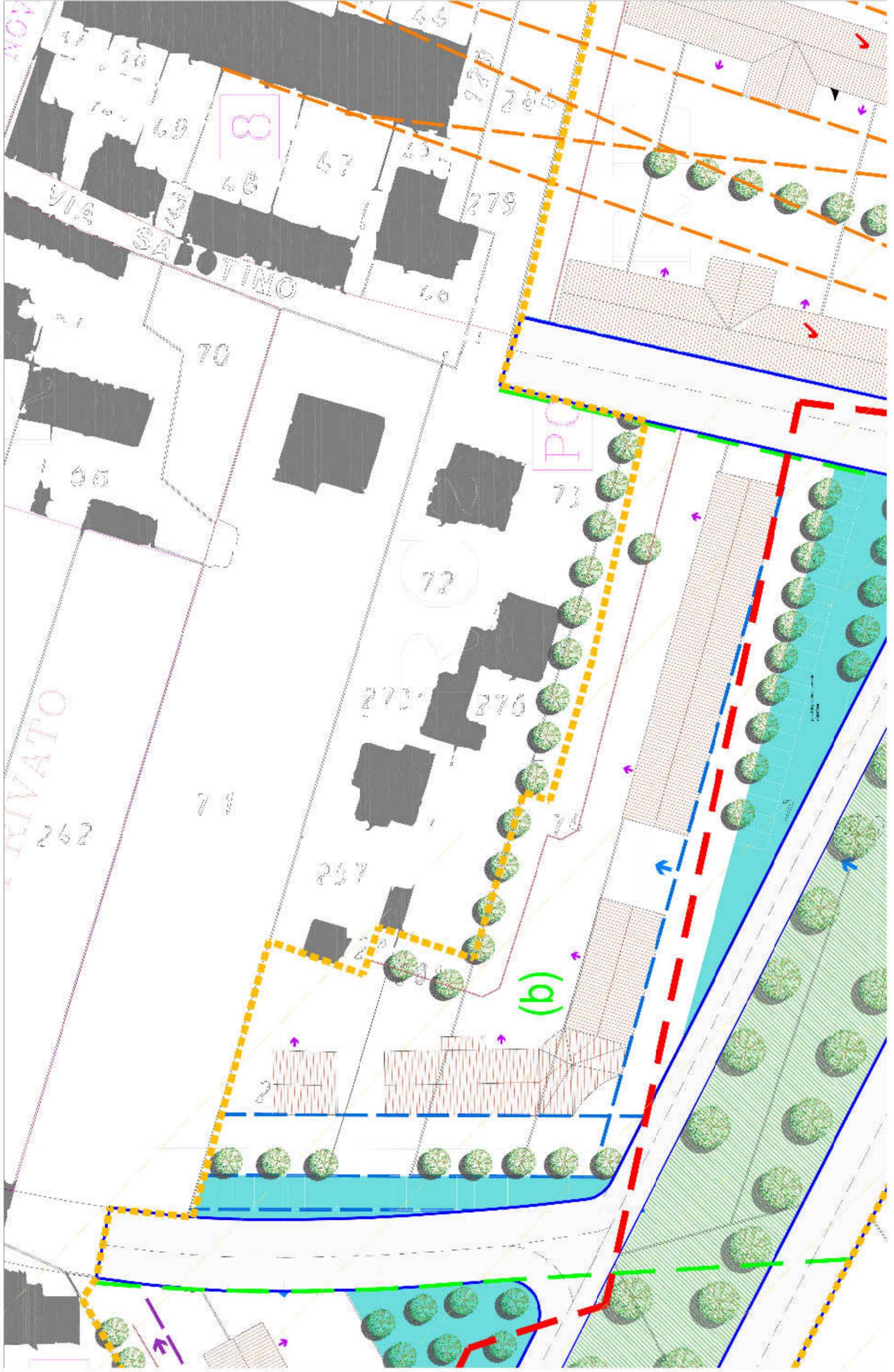


Schemi sinottici  
Nuova area di espansione RE\_10 Sub-Area "a"

Varianti strutturali n.3 Tabelle d'area  
ALLEGATO 1 "Tavole sinottiche"













Schemi sinottici  
Nuova area di espansione RE\_10 Sub-Area "d"

Variante strutturale n.3 Tabelle d'area  
ALLEGATO I "Tavole sinottiche"



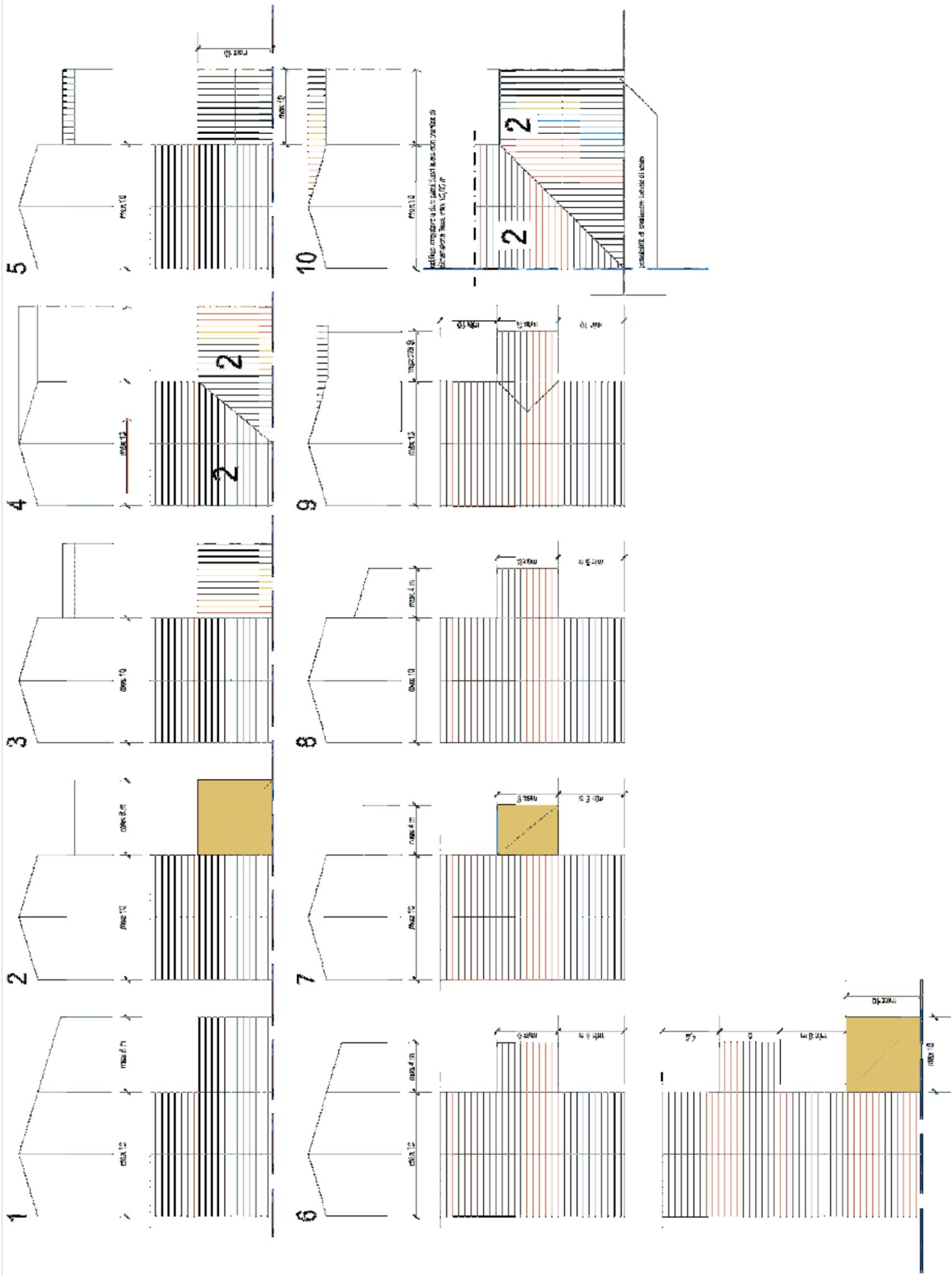


	edifici esistenti			<p>posizione indicata dalla area per servizi nelle fasce strutturali</p>	<p>E' stata individuata l'area dove devono collocarsi i servizi da dimensionare</p>
<p>area urbanistica di espansione (P.E.C.) porzione in zona L. Cassinetta P.C.</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>area urbanistica di espansione (P.E.C.) porzione in zona L. Cassinetta P.C.</p>	<p>area urbanistica di espansione (P.E.C.) porzione in zona L. Cassinetta P.C.</p>	<p>area urbanistica di espansione (P.E.C.) porzione in zona L. Cassinetta P.C.</p>	<p>area urbanistica di espansione (P.E.C.) porzione in zona L. Cassinetta P.C.</p>
<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>
<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>	<p>edifici esistenti</p>
<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>
<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>
<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>	<p>edifici e progettata gestione infrastrutturale</p>



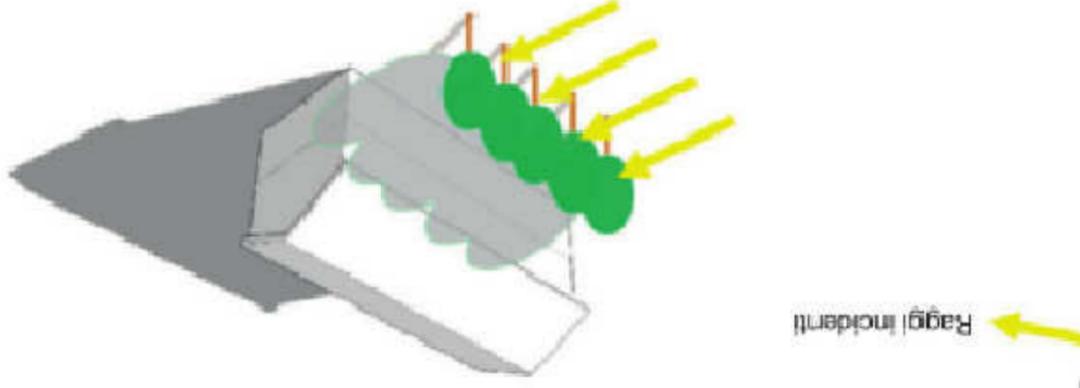
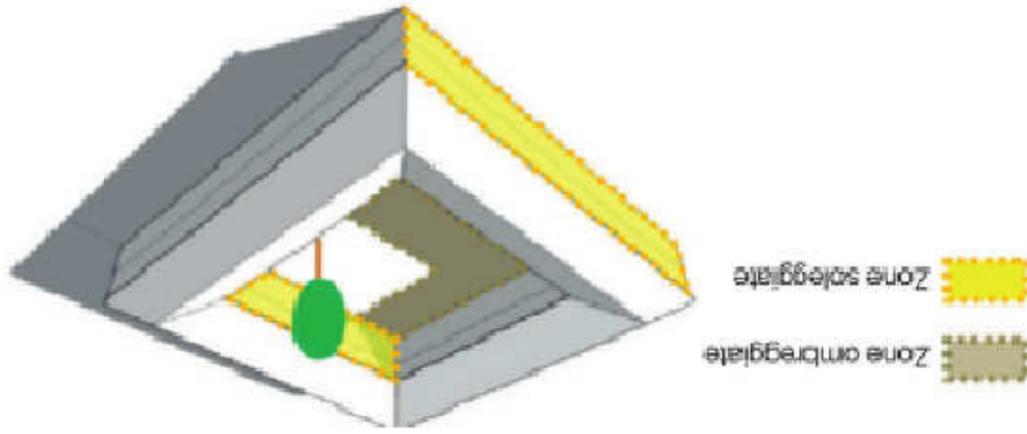
# Schemi edifici principali maniche trasversali di testa e intermedie

Variantes strutturale n.3 Tabelle d'area  
**ALLEGATO I "Tabelle sinottiche"**

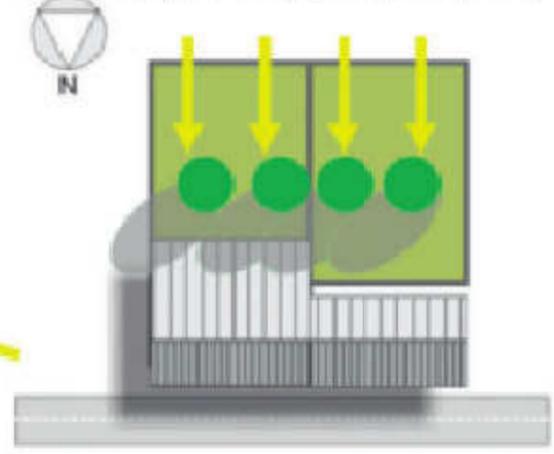




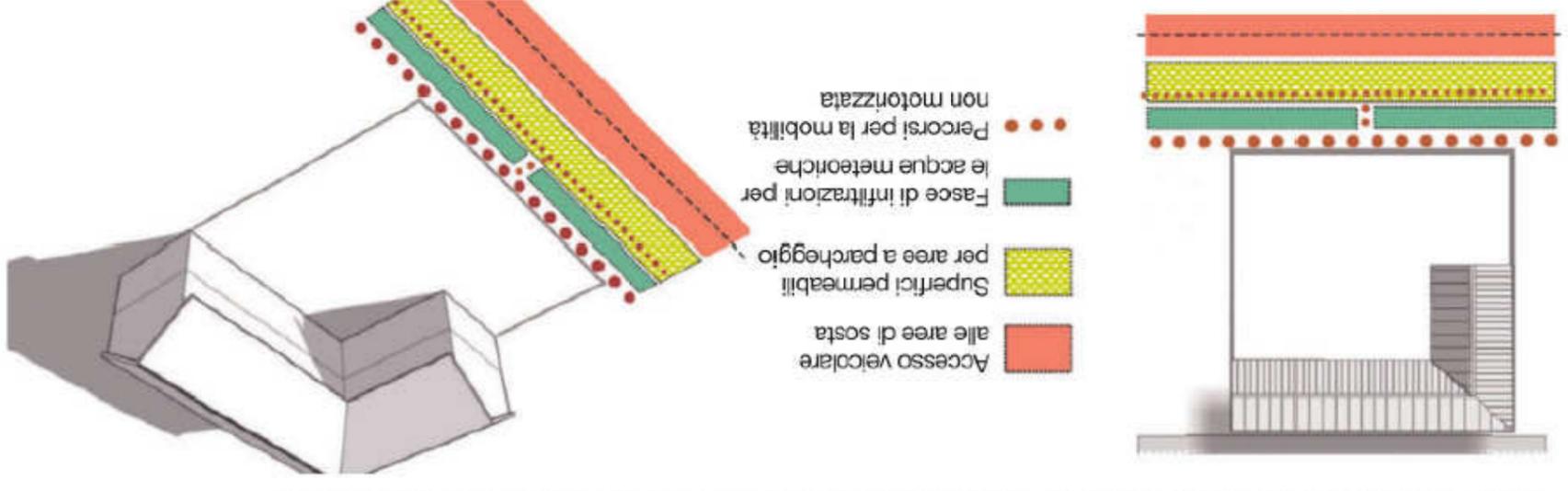
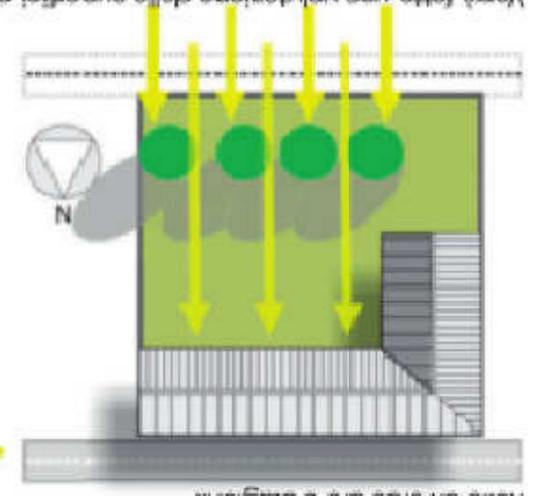
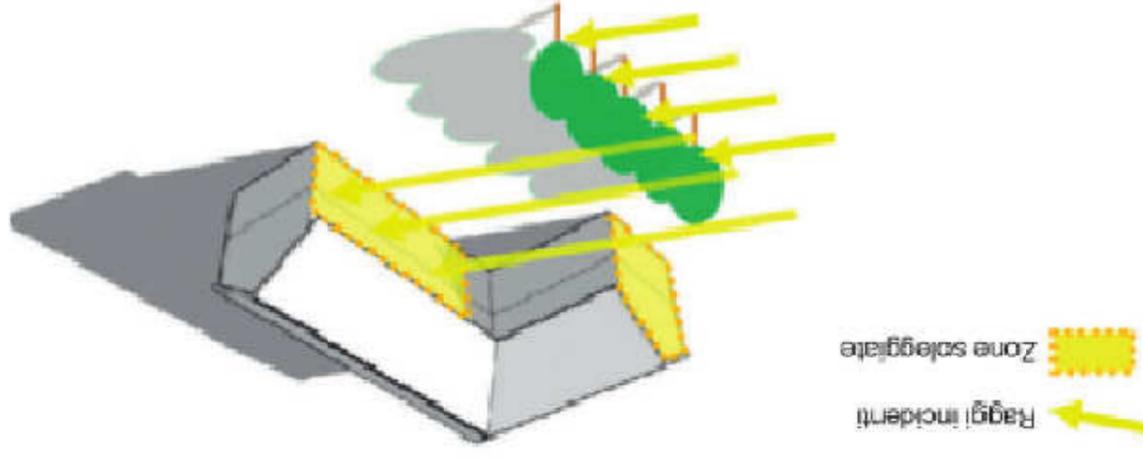
In base alle ombre saranno scelte e tipo di funzioni da insediare. Le ombre portate da volumi costruiti sono nette e carattezzano fortemente le facciate e le aree aperte coinvolte protette dalle correnti ma con poca luce in inverno, non surriscaldate in estate.



Le schemature dei raggi solari potranno essere sostituite anche da elementi vegetali preesistenti o opportunamente inseriti, meglio se a foglia caduca, di questi si studierà posizione, distanza e altezza per garantire l'ombreggiamento o il soleggiamento necessari nelle diverse ore e stagioni.



Verrà fatta una valutazione delle superfici di progetto maggiormente irraggiate, a seguito del miglior orientamento e alla mancanza di ostruzioni. Su tali superfici sarà valutata l'opportunità di impiegare sistemi di captazione solare attivi o passivi.

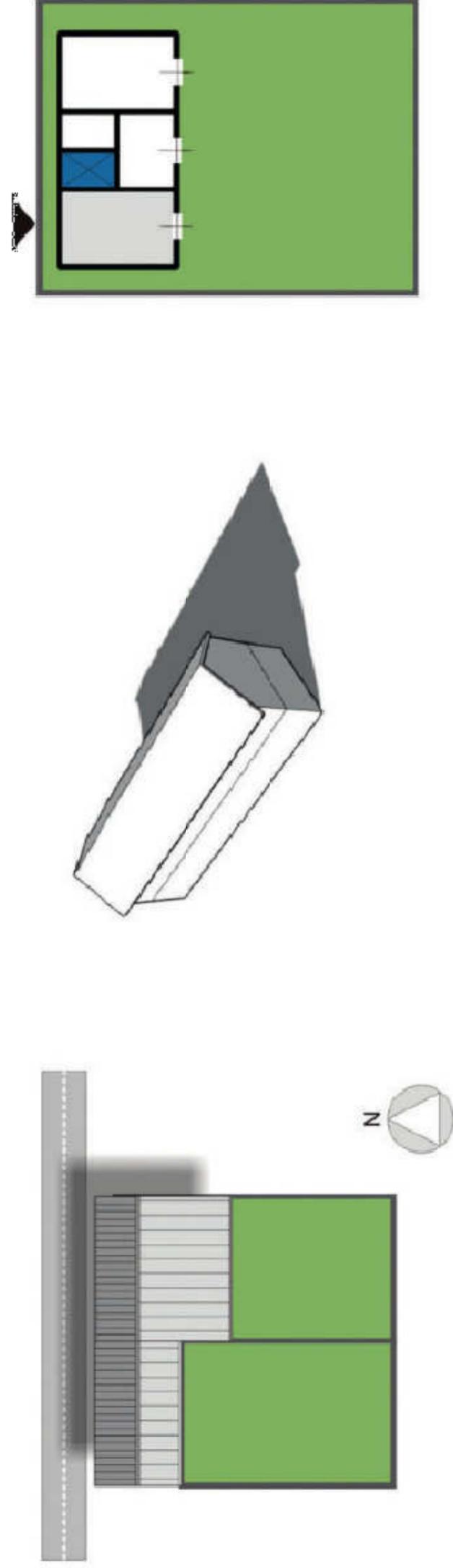


Gestione dei deflussi meteorici nelle aree pertinenti a parcheggio, utilizzando specifiche soluzioni di pavimentazione al fine di limitare la mineralizzazione dei suoli in corrispondenza delle superfici carabili.



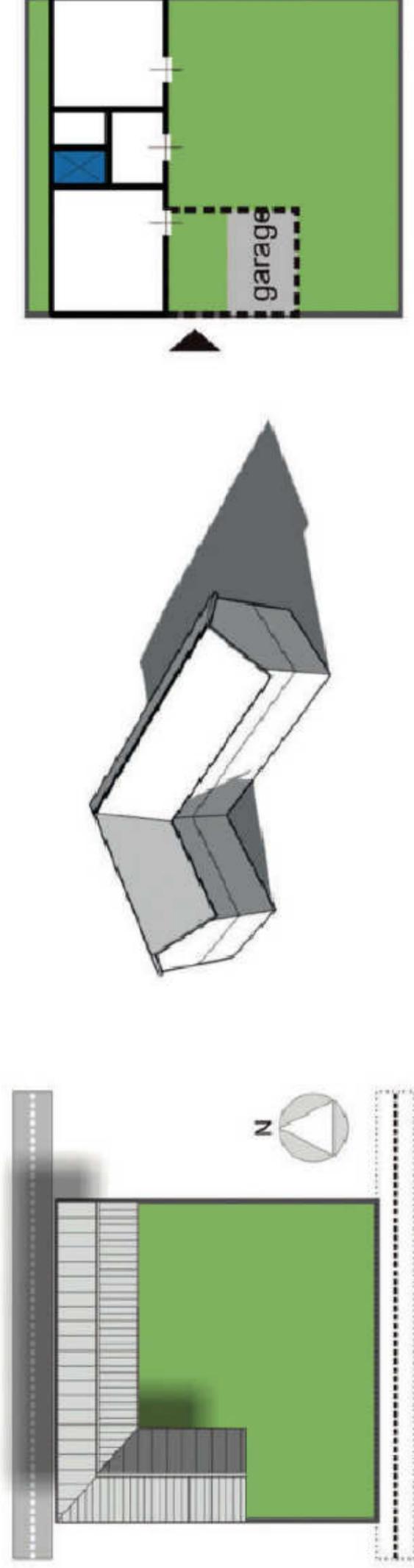
edificio in nesi.

La tipologia è caratterizzata da una schiera, possibilmente a manica semplice, orientata est-ovest con giardino scintillato esposta a sud. I piani fuori terra sono due o, più raramente, tre. Il posto auto è ricavabile all'interno della manica o nello spazio aperto.

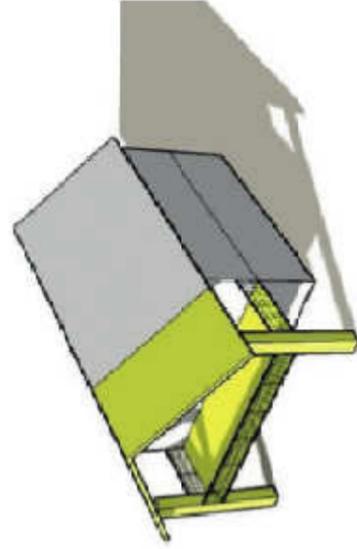


edificio a corpi trasversali.

La tipologia è caratterizzata da un ampliamento della tradizionale manica semplice mediante l'innesto di un corpo trasversale che ospita ulteriori spazi aperti-coperti sotto i quali si ricavano anche i posti auto. I piani fuori terra sono due o, più raramente, tre. Il rapporto con le infrastrutture può essere duplice: lungo il corpo lineare oppure in adiacenza della corte.

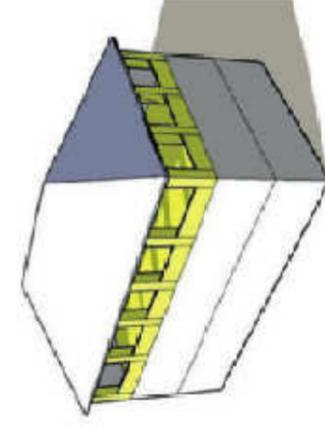






**PORTICATO DI TESTA**

Utilizzato per raccordare l'edificio principale alle maniche trasversali e mantenere gli allineamenti previsti. A seconda della profondità, lo spazio ottenuto può vedere inserimento di ballatoi o di vere e proprie terrazze. Strutturalmente la copertura uscente può essere realizzata attraverso una capriata lignea sorretta da pilastri o da colonne in mattoni a vista.

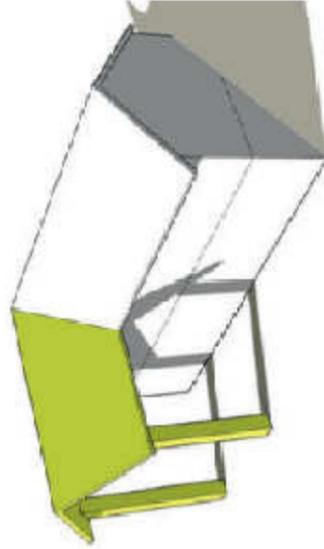


**LOGGIATO SUPERIORE**

La loggia superiore si basa sull'arretramento dell'ultimo piano rispetto al filo di facciata lungo uno o più lati dell'edificio. Può avere una profondità variabile. La loggia può avere un parapetto sia pieno che aperto. Nel primo caso il parapetto sarà trattato come i paramenti murari limitrofi mentre nel secondo si consiglia l'utilizzo di parapetti aperti quali ringhiere in metallo realizzate con elementi verticali.

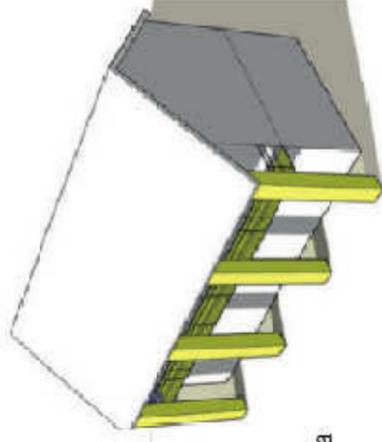
**TETTOIA DI TESTA**

Questo tipo di tettoia si colloca trasversalmente rispetto al volume edilizio principale e permette di sorreggere anche un terrazzo. Strutturalmente la tettoia, è sorretta da una pilastratura. Per la copertura si devono mantenere le stesse caratteristiche dell'edificio principale. La tettoia di testa si può ricavare nei limiti indicati per le maniche trasversali di testa.



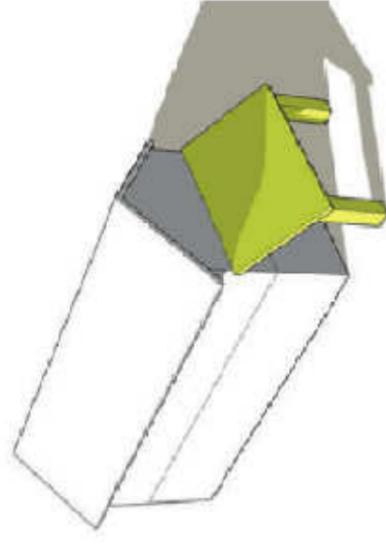
**TETTOIA FRONTALE**

La tettoia deve sempre essere sorretta da una pilastratura. Per la copertura, si deve continuare una delle falde del corpo principale e mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) della copertura principale. La tettoia può essere realizzata su tutti i fronti per uno sporto.



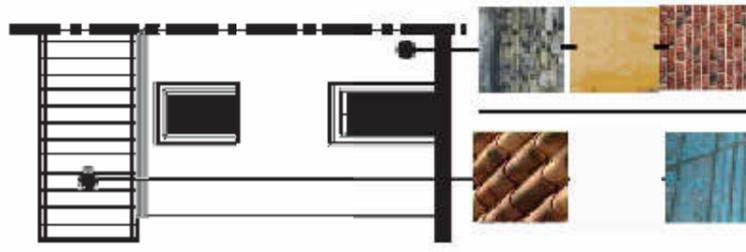
**TETTOIA FRONTALE**

Strutturalmente la tettoia, è sorretta da una pilastratura. Per la copertura, si deve continuare una delle falde del corpo principale e mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) della copertura principale. La tettoia può essere realizzata su tutti i fronti.

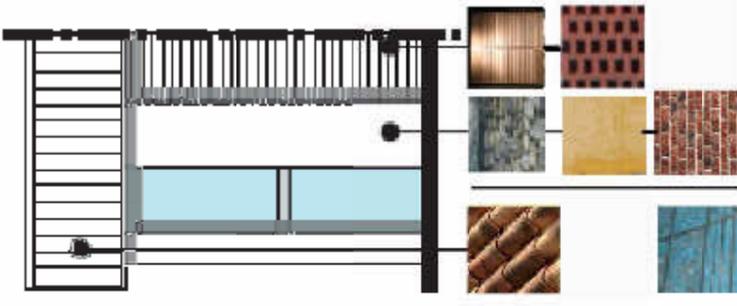
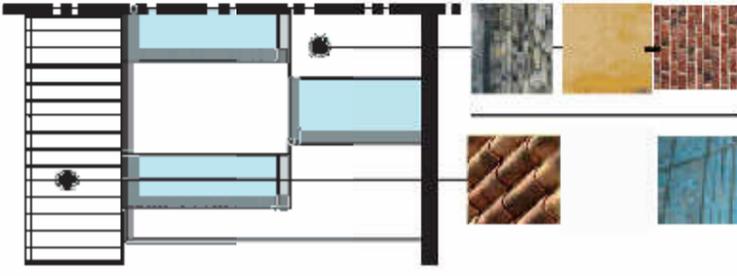
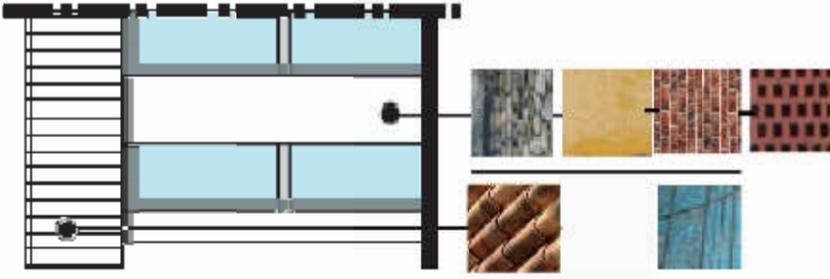




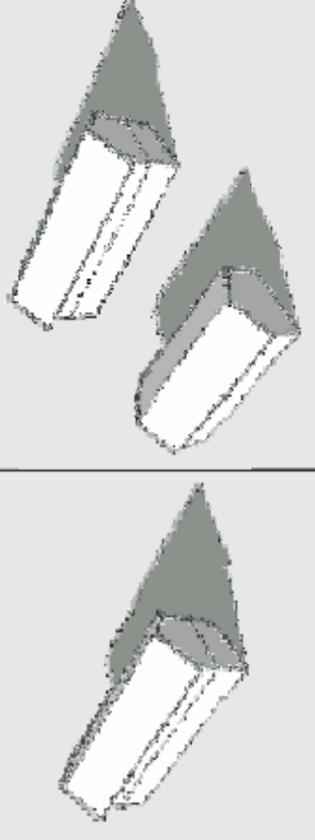
facciata liscia.



con grandi aperture



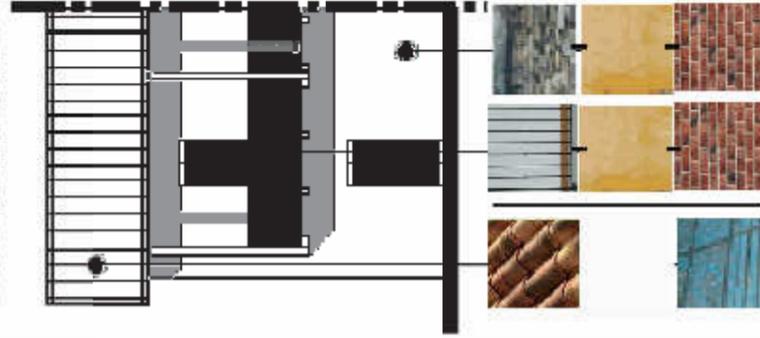
Facciata in linea



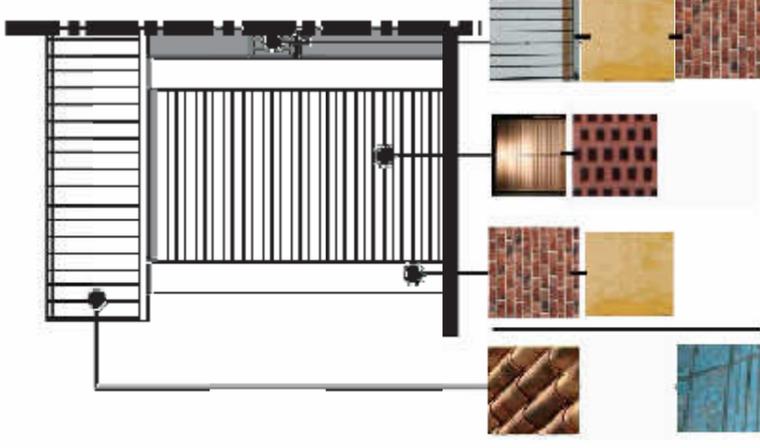
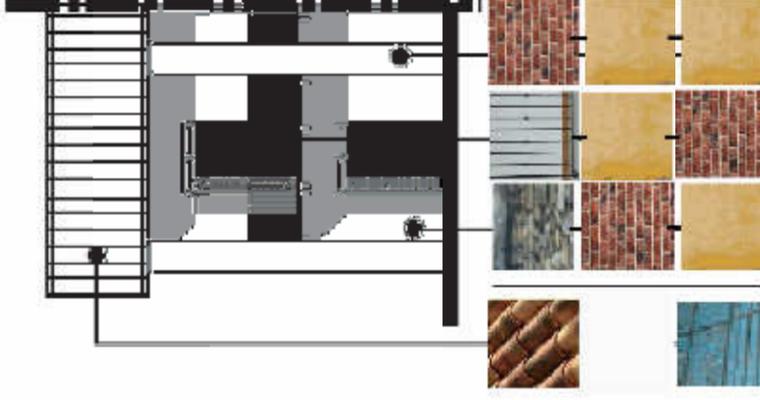
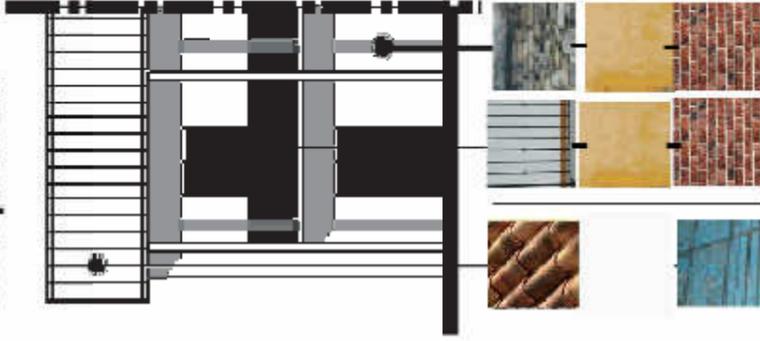
**Facciata in linea**

Concentrare le aperture, sia per numero che per superficie, lungo la facciata più soleggiata. Le testate dell'edificio, disposte a est ed a ovest, di preferenza devono essere cieche oppure presentare un numero ridotto di aperture. La facciata nord deve presentare anch'essa un numero ridotto di aperture, sia per numero che per superficie. Si consiglia di utilizzare un abaco ridotto di aperture privilegiando quelle con andamento verticale.

con balconi o ballatoi

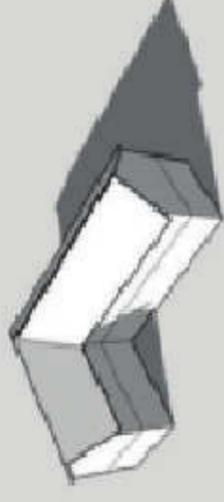
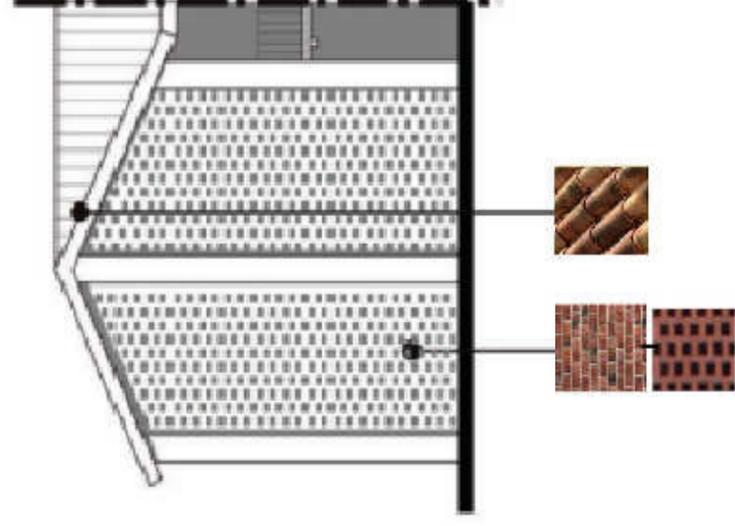
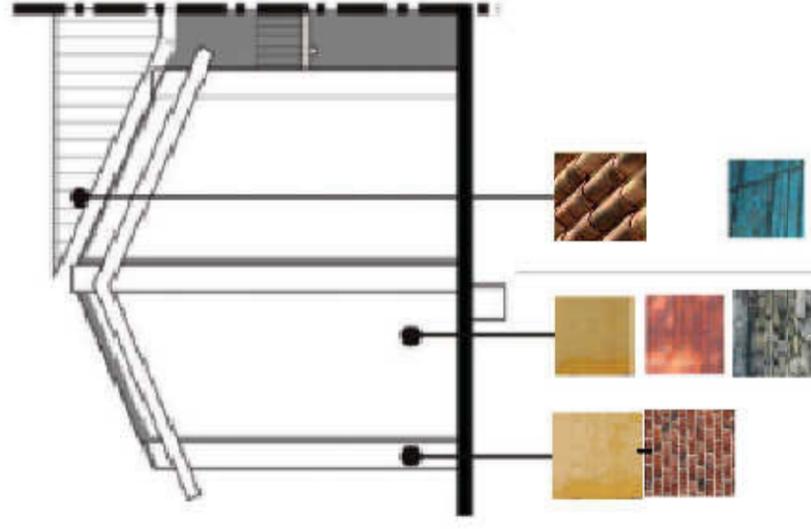
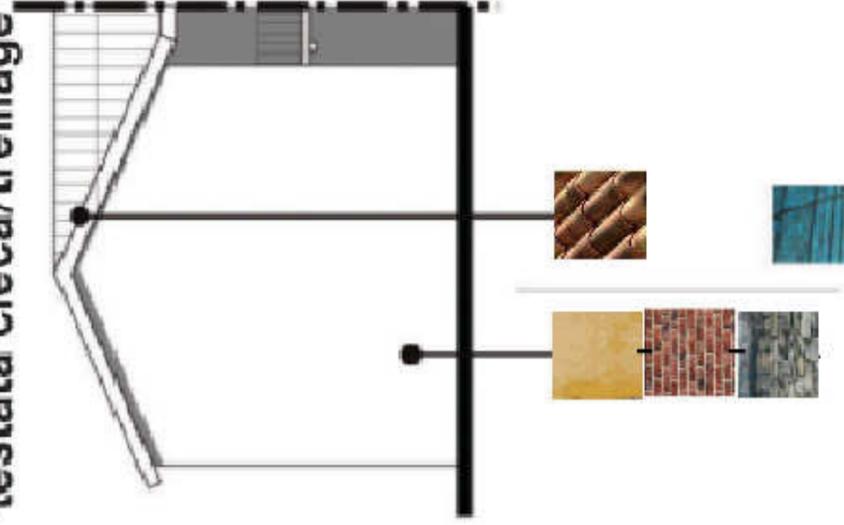


con pilastri





**testata cieca/treillage**



**Edificio a corpi trasversali**

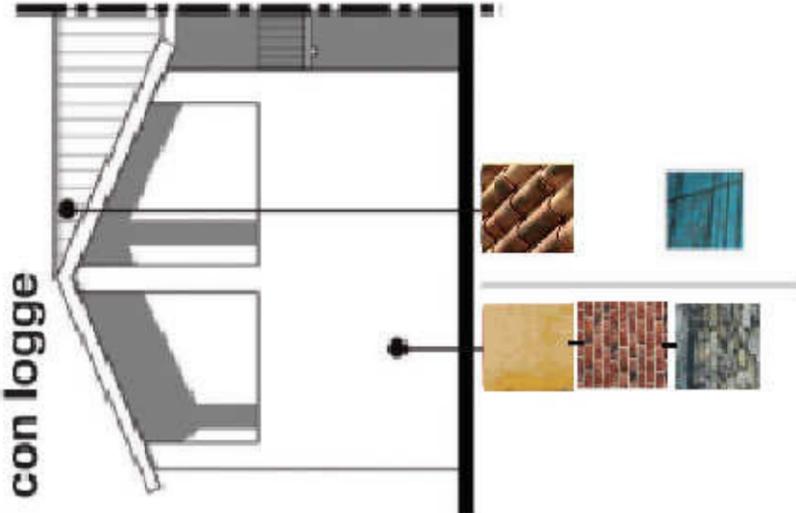
Concentrare le aperture, sia per numero che per superficie, lungo la facciata più soleggiata.

Le testate dell'edificio, disposte a est ed a ovest, di preferenza, devono essere cieche, oppure presentare un numero ridotto di aperture.

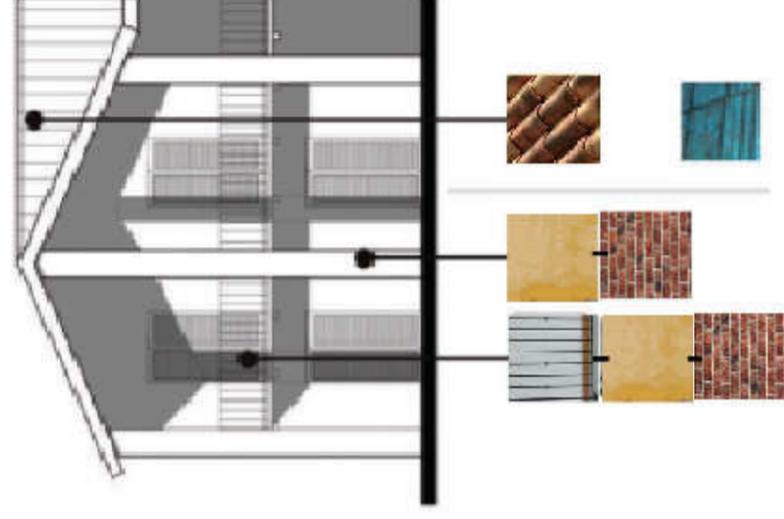
La facciata nord deve presentare anch'essa un numero ridotto di aperture, sia per numero che per superficie.

Si consiglia di utilizzare un abaco ridotto di aperture privilegiando quelle con andamento verticale.

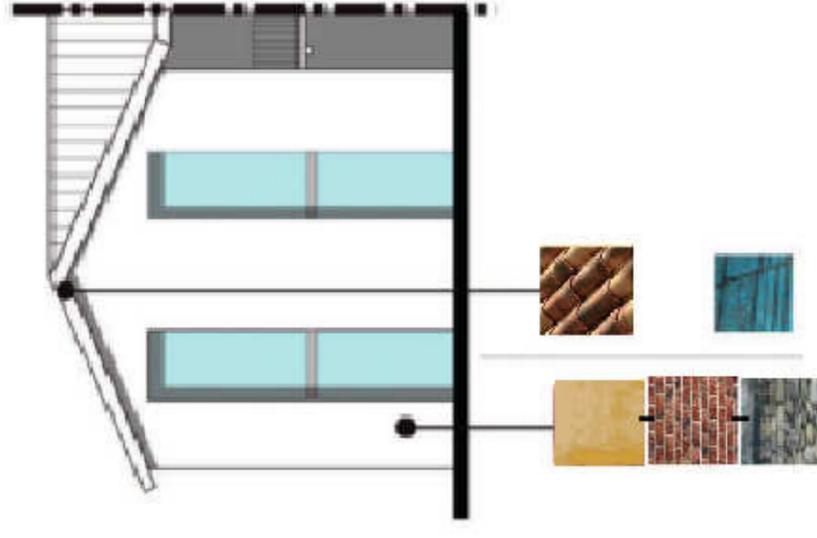
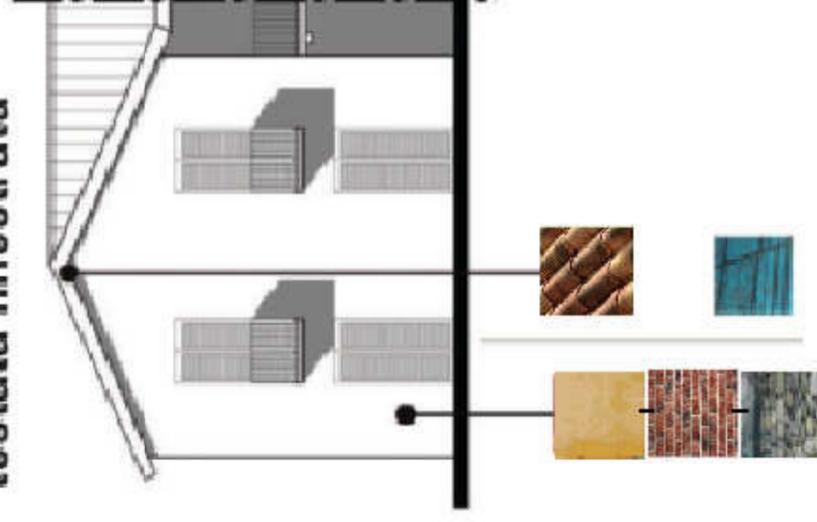
**con logge**



**tettoia trasversale**



**testata finestrata**





## ABACO DEI MATERIALI CARATTERIZZANTI

### COPERTURE



tegole curve in genere purchè di laterizio



manto di copertura con elementi solari  
Pannelli per solare termico o fotovoltaico integrati nella copertura.

### FACCIAE



pietra in facciata solo come zoccolatura h. max 0,60 m



intonaco civile



elementi tradizionali in laterizio

### PARAPETTI ED ELEMENTI DI SEPARAZIONE



oscuramenti in legno a elementi orizzontali



bacchette metalliche verticali



parapetti pieni con finitura a intonaco civile o a elementi tradizionali in laterizio



disposizioni particolari di elementi laterizi tradizionali

### N.B.

#### coperture

- i materiali prevalenti e caratterizzanti per i manti di copertura è il laterizio

#### materiali

invece prevalente ovunque la muratura di mattoni, generalmente intonacata, ma spesso anche nella variante faccia a vista.

- il muro, ma comunque presente è la muratura in pietra laterizio.

- i parapetti sono sempre a giorno in laterizio, con elementi semicilindrici - o schi in muratura, elementi di mescolazione

- gli spazi aperti coperti sono solitamente integrati nel corpo di fabbrica.

- i loggati possono essere passanti e disposti in posizione di testa.

- tutti degli inserimenti con i muri adiacenti spesso sistemi di spazi aperti coperti scavati all'interno del corpo di fabbrica, sia di testata che longitudinali.

#### configurazioni di facciata

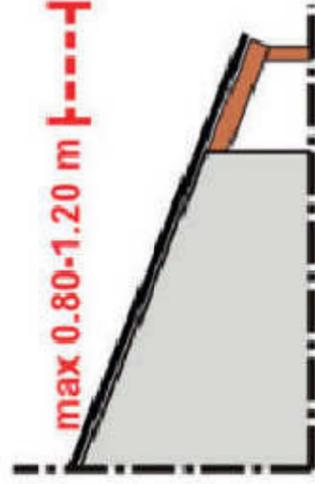
- il tema del ritmo è centrale; caratterizza la distribuzione di spazi aperti coperti e finestrate.

- il tema del ritmo può essere sottolineato attraverso l'impiego di materiali differenti: le diverse campiture di facciata possono essere valutate con diversi gradi di opacità e contrastanza materica



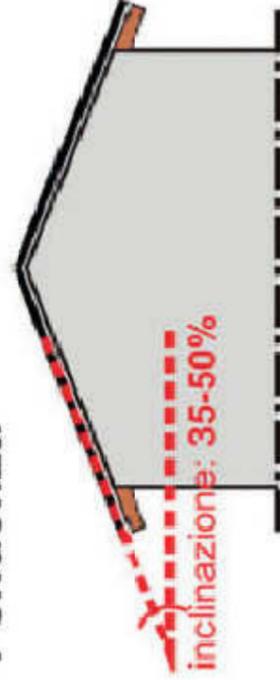
Si consiglia di utilizzare un abaco ridotto di aperture privilegiando quelle con andamento verticale.



**Sporto**

sporto maggiore

Lo sporto della copertura varia a seconda dell'orientamento e della presenza o meno di elementi di mediazione. Solitamente lo sporto è maggiore (fino a 0,80/1,20 m) lungo le facciate maggiormente finestrate in particolar modo lungo il fronte sud. Lo sporto risulta inoltre maggiore in presenza di elementi di mediazione quali ballatoi, porticati e scale esterne, che risultano sempre coperti.

**Pendenza**

caso generale

L'inclinazione delle falde deve essere costante per entrambe le falde per tutta la copertura. Generalmente le coperture presentano una inclinazione compresa tra il 35 e il 50%.



**OGGETTO: DIRETTIVA IN MATERIA DI NEGOZIAZIONE URBANISTICA.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Posto che la L. 241/1990 all'art. 11 ha espressamente introdotto nel nostro ordinamento il principio in base al quale le amministrazioni pubbliche possono negoziare e concordare con i privati il contenuto dei propri provvedimenti amministrativi, conciliando così il perseguimento dell'interesse pubblico con gli interessi privati;

Ritenuto pertanto legittimo concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

CHE il vigente quadro normativo consente, nei fatti, di costruire una gestione del piano regolatore generale che, nell'ambito delle decisioni di competenza della giunta municipale o del consiglio comunale, sviluppi modi di attuazione di parti del piano o anche varianti al piano stesso concordate tra l'amministrazione comunale e soggetti terzi;

CHE comunque, la gestione del piano regolatore è sempre improntata al rispetto del principio generale, inderogabile, secondo il quale progettazione e gestione degli strumenti urbanistici debbono ovviamente avvenire avendo come riferimento e finalità generale l'interesse pubblico, così che eventuali concorsi propositivi di enti pubblici o di privati e in generale di soggetti "terzi" rispetto alla pubblica amministrazione sono ammissibili solo in quanto a detto interesse pubblico finalizzati.

RITENUTO opportuno dettare alcuni indirizzi ai quali l'Amministrazione debba attenersi nella negoziazione e stipula di accordi urbanistici di pianificazione, ex art. 11 L. 241/1990, anche al fine di meglio tutelare i sommi principi di imparzialità e di buon andamento nell'attività amministrativa dell'ente;

VISTO lo schema tipo di accordo di pianificazione allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, e ritenuto meritevole di approvazione;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal segretario comunale ai sensi di legge;

CON VOTI unanimi e favorevoli resi dagli aventi diritto nelle forme di legge

---

**DELIBERA**

Di emanare la seguente Direttiva in base alla quale:

- a. il processo di pianificazione urbanistico dovrà possibilmente essere utilizzato, nel rispetto della vigente normativa nonché dei principi dell'urbanistica, per

- incrementare le dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali) ed in generale per iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;
- b. l'amministrazione comunale, ove ne ravvisi l'opportunità, potrà concludere accordi di pianificazione ex art. 11 l. 241/1990 con soggetti privati che siano preferibilmente finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche previste nel documento programmatico di mandato, nella programmazione dei lavori pubblici oppure di opere, infrastrutture ed urbanizzazioni che siano previste dagli strumenti urbanistici vigenti od in corso di elaborazione, o alla monetizzazione di tali interventi;
- c. gli accordi dovranno espressamente recare la clausola per cui, sebbene immediatamente efficaci fra le parti, la loro efficacia conformativa sui suoli si esplicherà solamente una volta approvato lo strumento urbanistico al quale accedano;
- d. tali accordi dovranno essere preceduti da un preventivo parere espresso dalla Giunta Comunale sul progetto preliminare o studio di fattibilità dell'opera proposta o programmata;
- e. il testo degli accordi di pianificazione sarà approvato con deliberazione della Giunta Comunale anteriormente alla stipula. Tali delibere dovranno essere motivate dimostrando i rilevanti benefici che l'Amministrazione da questi tragga sia sotto il profilo urbanistico, del nuovo assetto del territorio ottenuto, che della opportunità delle opere pubbliche realizzande e degli incrementi patrimoniali ;
- f. gli accordi di pianificazione così sottoscritti dovranno consentire all'Amministrazione comunale di recuperare indicativamente il valore generato dalla trasformazione della destinazione dell'area così realizzata, in base ad una stima da effettuarsi da parte dell'ufficio tecnico sulla base dei correnti prezzi di mercato delle aree edificabili e dei costi in edilizia;
- g. gli accordi di pianificazione dovranno prevedere apposite clausole (es. penali, garanzie obbligatorie, garanzie reali, contratti autonomi di garanzia, ecc...) che tutelino l'amministrazione comunale in caso di inadempimento della controparte.

Di approvare l'allegato schema di accordo di pianificazione, in parte integrante e sostanziale.

Successivamente la Giunta Comunale;

· Attesa l'urgenza di provvedere in merito al fine di procedere con tempestività agli adempimenti connessi con il presente atto;

Visto l'art. 134, 4 comma del D.lgvo 18 Agosto 2000, n. 267;

Ad unanimità di voti dei presenti e partecipanti alla votazione;

## D I C H I A R A

La presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI DI GARANZIA DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO che il Comune di Villafranca Piemonte è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 5-5293 del 18.02.2002 pubblicato su B.U.R.P. 9 del 28.02.2002;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale, nella quotidiana applicazione della normativa prevista dallo strumento urbanistico e nella verifica delle previsioni a suo tempo individuate, ritiene opportuno adeguare il P.R.G. vigente a nuove sopravvenute esigenze, anche in virtù di richieste sollecitate dai cittadini stessi;

RILEVATO che l'art. 17 Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, prevede di adottare varianti, strutturali e parziali, allo strumento urbanistico, da formare ed approvare con le procedure previste nella medesima Normativa Regionale;

CHE, a seguito delle successive varianti adottate da questa Amministrazione, è maturata la decisione di introdurre, anche nelle modifiche di Piano, il principio di economicità della gestione delle risorse pubbliche e del riequilibrio economico a favore della collettività;

CHE il vigente quadro normativo consente, nei fatti, di costruire una gestione del piano regolatore generale che, nell'ambito delle decisioni di competenza della giunta municipale o del consiglio comunale, sviluppi modi di attuazione di parti del piano o anche varianti al piano stesso concordate tra l'amministrazione comunale e soggetti terzi;

CHE comunque, la gestione del piano regolatore è sempre improntata al rispetto del principio generale, inderogabile, secondo il quale progettazione e gestione degli strumenti urbanistici debbono ovviamente avvenire avendo come riferimento e finalità generale l'interesse pubblico, così che eventuali concorsi propositivi di enti pubblici o di privati e in generale di soggetti "terzi" rispetto alla pubblica amministrazione sono ammissibili solo in quanto a detto interesse pubblico finalizzati.

TUTTO ciò premesso;

Considerato che il Comune si trova a dover apportare - d'ufficio o su richiesta - varianti tecniche al Piano Regolatore, qualora sia ravvisato il contemperamento dell'interesse pubblico e privato.

~~In questa sede preme sottolineare che l'approvazione di una variante comporta una serie di adempimenti e conseguenti spese a carico del Comune, in particolare spese tecniche per la predisposizione del progetto di variante, relative alla variazione delle tavole di PRG e alla ridefinizione delle schede nelle quali sono contenute le norme tecniche di attuazione;~~

E' chiaro pertanto che l'incarico per la redazione di varianti comporta a carico dell'Amministrazione una serie di spese documentabili e, anche in caso di incarichi interni, l'Ente

deve sostenere anche l'onere attinente l'incentivo da ripartire fra il personale interno che ha partecipato alla redazione della variante;

Si ritiene a tal fine necessario prevedere il pagamento da parte dei privati proponenti e/o beneficiari diretti della realizzazione della variante, di una quota quale rimborso spese, documentate, che l'Amministrazione sostiene per la redazione e approvazione di varianti di Piano.

Tale rimborso dovrà essere versato, previa determinazione del Responsabile del servizio tecnico, in proporzione all'aumento di valore da determinarsi tramite l'UTE, a seguito della variante, dietro richiesta scritta del medesimo responsabile.

Ritenuto di dover provvedere in ordine a tutto quanto sopra;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabili resi dai competenti responsabili dei servizi ai sensi di legge;

Ad unanimità dei voti dei presenti e partecipanti alla votazione;

#### DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'applicazione, nei confronti dei privati o degli Enti richiedenti varianti al Piano Regolatore, di una quota quale rimborso spese, documentate, che l'Amministrazione sostiene per la redazione e approvazione di varianti di Piano;
- 2) di dare atto che tale rimborso dovrà essere versato, previa determinazione del responsabile del servizio tecnico, in proporzione all'aumento di valore da determinarsi tramite l'UTE, a seguito della variante, dietro richiesta scritta del medesimo responsabile.
- 3) di stabilire che i suddetti importi derivanti da Proventi per prestazioni a privati - Urbanistica, saranno introitati, tramite il Servizio Tesoreria, al Cap. n. 220 "Introiti e rimborsi diversi" Titolo III categoria 5 risorsa 0220 del Bilancio di Previsione 2008;
- 4) di stabilire altresì che gli importi versati dovranno essere utilizzati da parte del Servizio Tecnico, per la copertura delle spese di definizione dell'iter delle varianti al P.R.G., ivi compreso il pagamento degli incentivi ex Dlgs 163/2006 successive modificazioni;
- 5) di trasmettere copia della presente deliberazione ai responsabili preposti alle seguenti strutture per i provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione:
  - Ing. Paolo Toscano – Responsabile Ufficio tecnico
  - Rag. Pietro Orlotti – Responsabile del Servizio Ragioneria

Successivamente la Giunta Comunale;

Attesa l'urgenza di provvedere in merito al fine di procedere con tempestività agli adempimenti connessi con il presente atto;

Visto l'art. 134, 4 comma del D.lgvo 18 Agosto 2000, n. 267;

Ad unanimità di voti dei presenti e partecipanti alla votazione;

#### DICHIARA

La presente deliberazione immediatamente eseguibile.