

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE

ai sensi del comma 4, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del/..../.....

Agg. cartografico: 06/2015

Elaborato:

Relazione illustrativa



Elab:

P6.0

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Luglio 2016

Archivio: M85_PRO-TEC-PRE_01_R_00

Il Sindaco:

arch. Marina BORDESE

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Silvia RUATA

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

LA VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE	3
1.1 Le motivazioni e gli obiettivi.....	3
1.2 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale	4
QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO	8
1.3 La pianificazione territoriale sovraordinata.....	8
1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale.....	9
1.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale.....	12
1.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2).....	17
1.4 Il sistema insediativo di Villafranca Piemonte e le frazioni.....	20
1.5 Le dinamiche demografiche di Villafranca Piemonte	21
1.6 L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente	22
1.6.1 Le zone urbanistiche a destinazione residenziali R "Aree urbane consolidate antica formazione" e RC "Aree urbane consolidate di recente formazione"	23
1.6.2 Le aree per standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale	24
LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE NEI SUOI ASPETTI PUNTUALI	25
- Intervento n. 01 – zona RC30 "Nucleo urbano di nuova formazione"	26
- Intervento n. 02 – zona R 17 "Aree urbane consolidate di antica formazione"	28
- Intervento n. 03 – zone RS 3, RS 8 e RS 12 "Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale"	30
- Intervento n. 04 – zona PC 3 "Aree produttive- terziarie confermate"	34
- Intervento n. 05 – zona RC 31 "Nucleo urbano di nuova formazione"	37
- Intervento n. 06 – Area di rispetto cimiteriale	39
- Intervento n. 07 – Recepimento nel Piano della revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C.	41
- Intervento n. 08 – zona TN "Aree turistiche ricettive di nuovo impianto"	50
- Intervento n. 09 – zona RC 6 "Nucleo urbano di nuova formazione"	52
- Intervento n. 10 – zona R 16 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione"	54
- Intervento n. 11 – zona RC 5 "Nucleo urbano di nuova formazione"	56
- Intervento n. 12 – A "Area agricola" / nuova zona RE 1, strada comunale di Cardè (via IV Novembre).	58
- Intervento n. 13 – A "Area agricola" / nuova zona RE 2, strada vicinale delle Basse (via Campra).....	61
- Intervento n. 14 – A "Area agricola" / nuova zona RE 3, via San Sudario	64
- Intervento n. 15 – zona RC 6 "Nucleo urbano di nuova formazione"	66
- Intervento n. 16 – Determinazione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.	67
- Intervento n. 17 – Aggiornamento, dal punto di vista sia grafico sia testuale degli elaborati di P.R.G.C..	68
- Intervento n. 18 – "Aree umide della Rete Ecologica Provinciale"	71
- Intervento n. 19 – N.T.A. art. 4, punto 1-7.....	72
- Intervento n. 20 – Recepimento delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale in merito alle aree di notevole interesse pubblico (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.)	73
- Intervento n. 21 – Perimetrazione delle aree libere, dense e di transizione	76
- Intervento n. 22 – zona RE 9 "Nuova espansione residenziale", RC 23 e RC 34 "Nucleo urbano di nuova formazione".....	81
- Intervento n. 23 – R 24 "Aree urbane consolidate di antica formazione"	83
- Intervento n. 24 – A "Area agricola", località Regione Cimitero.....	85

- Intervento n. 25 – RE 10 “Nuova espansione residenziale”	86
- Intervento n. 26 – RC 29 “Aree urbane consolidate di recente formazione”	88
- Intervento n. 27 – Aggiornamento al regolamento edilizio comunale.....	90
- Intervento n. 28 – Adeguamento al PTC2 “Seveso”	91
- Intervento n. 29 – zona RC 16 “Nucleo urbano di nuova formazione”	92
- Intervento n. 30 – zona R 34 “Aree urbane consolidate di antica formazione”	93
- Intervento n. 31 – zona A3 “Area agricola”	95
- Intervento n. 32 – Tutto il territorio comunale	96
- Intervento n. 33 – Recepimento dei SIR, SIC e delle aree contigue presenti sul territorio comunale.....	98
- Intervento n. 34 – zona PN 1B “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”	101
IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.....	103
1.7 Il P.R.G.C. vigente.....	103
1.7.1 La capacità insediativa espressa dal P.R.G.C. vigente	103
1.7.2 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	105
1.8 Il P.R.G.C. in progetto di variante	106
1.8.1 La capacità insediativa.....	106
1.8.2 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	108
ELABORATI COSTITUENTI LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE.....	109

LA VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE

1.1 Le motivazioni e gli obiettivi

L'Amministrazione comunale di Villafranca Piemonte, con la predisposizione della presente variante strutturale, intende raggiungere alcuni degli obiettivi che si era posta, sotto il profilo della pianificazione urbanistica e territoriale, nel proprio mandato.

Gli aspetti su cui si incentra la presente proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente sono principalmente i seguenti:

- La messa in sicurezza del proprio territorio urbanizzato ed urbanizzando e l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche in funzione ed in recepimento delle reali condizioni di rischio presenti sul territorio, in ragione delle modifiche introdotte al quadro del dissesto a seguito degli approfondimenti e delle analisi condotte. Con la presente variante, quindi, si vuole mettere in sicurezza la parte urbanizzata del proprio territorio comunale, con l'obiettivo, da una parte, della riduzione del rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo tale da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti; dall'altra rivedere le scelte urbanistiche in funzione del reale rischio idrogeologico, ridefinendo le strategie di Piano in direzione di un più consapevole e razionale uso del territorio, con il supporto sia dei risultati delle indagini effettuate sia con l'analisi degli eventi alluvionali che hanno interessato il territorio comunale negli anni pregressi.
- Un aggiornamento delle previsioni di Piano, fotografando il reale stato di attuazione degli interventi previsti e recependo negli elaborati quelli già portati a termine, al fine di disporre di un quadro completo ed aggiornato che consenta di procedere ad una programmazione consapevole. La conoscenza della reale consistenza urbanistica del proprio territorio consente infatti di programmare eventuali ulteriori interventi di sviluppo, densificazione e recupero, intervenendo sulle componenti residenziali, produttive ed infrastrutturali, con attenzione agli aspetti paesaggistici, ambientali, storici e culturali.
- Aggiornare lo strumento urbanistico vigente alla normativa sovraordinata e di settore (Ppr, PTC2, ...), recandone le opportunità ed i vincoli;
- Rispondere in modo concreto, nel pubblico interesse, alle esigenze manifestate dalla popolazione, alle quali lo strumento urbanistico vigente, visto il tempo trascorso dalla sua prima approvazione, non sembra in grado di rispondere adeguatamente, complici anche gli effetti della transizione economica in atto;
- Attuare una politica urbanistica che incentivi il recupero delle aree dismesse e/o compromesse e la densificazione dell'aggregato urbano, individuando nei lotti interclusi le aree idonee a nuovi

insediamenti a destinazione principalmente residenziale, al fine di limitare l'espansione verso aree esterne, inedificate ed a vocazione agricola, e per altro non urbanizzate;

- La revisione delle aree di espansione previste dal P.R.G.C. vigente, che non necessariamente contrasta con la necessità di contenere il consumo di suolo, ma risulta invece sinergica con la politica di recupero delle aree compromesse e di densificazione attraverso l'utilizzo di lotti interclusi;
- Creare le condizioni per la valorizzazione delle aree e degli immobili comunali quale strumento per perseguire obiettivi di pianificazione ed interventi di interesse pubblico;

Tali obiettivi trovano le basi e danno continuità al recente intervento promosso dall'Amministrazione comunale di trasposizione dell'intero strumento urbanistico su piattaforma GIS. Il GIS (Geographical Information System, Sistema Informativo Geografico) è un sistema informativo computerizzato che permette la gestione di informazioni derivanti da dati geografici (geo-riferiti). Secondo la definizione di Burrough (1986) "*Il GIS è composto da una serie di strumenti software per acquisire, memorizzare, estrarre, trasformare e visualizzare dati spaziali dal mondo reale*". Trattasi quindi di un sistema informatico in grado di produrre ed analizzare dati spaziali associando a ciascun elemento geografico una o più descrizioni alfanumeriche, consentendo di mettere in relazione tra loro dati diversi, sulla base del loro comune riferimento geografico in modo da creare nuove informazioni a partire dai dati esistenti. Tali capacità distinguono i sistemi geografici da qualsiasi altro sistema informatico consentendo di avere uno strumento che permette di visualizzare e analizzare le informazioni per spiegare eventi, pianificare strategie o progettare infrastrutture territoriali. Per tutti i problemi che hanno una componente geografica il G.I.S permette di creare mappe ed integrare informazioni. Tale strumento risulta inoltre utilizzabile ed implementabile in modo trasversale tra tutti gli uffici dell'Amministrazione comunale, per aver maggior controllo e consapevolezza del proprio territorio, al fine di poter programmare su base conoscitiva le proprie strategie di sviluppo.

1.2 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale

Il Comune di Villafranca Piemonte è ubicato nella Città Metropolitana di Torino, ricompreso all'interno della zona 5 "Pinerolese", posizionato al confine con la Provincia di Cuneo, ed ha un'estensione di 51,01 kmq. Confina ad est con i comuni di Faule (CN) e Pancalieri (TO), a nord con il comune di Vigone (TO), ad ovest con il comune di Cavour (TO) ed a sud con i comuni di Moretta (CN), Cardè (CN) e Barge (CN). Sul territorio del comune di Villafranca Piemonte si riconoscono i seguenti nuclei frazionali: Benne dei Mottura, Bussi, Cantogno, Cerutti, Madonna Orti, Mottura, Palot, San Giovanni, San Luca, San Michele Inferiore, San Nicola e Vignoli, oltre a numerose borgate, cascine e località individuate puntualmente. Il territorio è completamente pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di numerosi corsi d'acqua, tra i quali i principali sono il torrente Pellice ed il fiume Po.

La popolazione residente è di 4.764 abitanti, dato demografico aggiornato al 1° gennaio 2015 e desunto dal sito ufficiale dell'Istat.

Il Comune di Villafranca Piemonte è dotato di P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n. 5-5293 del 18.02.2002. Sono poi state introdotte le seguenti tre varianti strutturali:

- Variante n. 1 approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.18-11682 del 09/02/2004;
- Variante n. 2 approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 17-5256 del 12/02/2007;
- Variante n. 3 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 13.02.2013 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 11.04.2013.

Successivamente sono state predisposte le seguenti varianti parziali allo strumento urbanistico:

- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 31/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2002;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 52/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 8/2003;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 53/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 9/2003;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2003 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 25/2003;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 11/2003 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 26/2003;
- deliberazione di C.C. n. 22 del 25.03.2004 “U.T. edilizia privata e urbanistica “Approvazione prima variante al P.R.G.C. inerente il centro storico da parte della Regione Piemonte – presa d’atto delle osservazioni pubblicate sul BURP n. 7 del 19.02.2004.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 33/2004;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 69/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 70/2004;
- deliberazione di C.C. n. 34 del 28.06.2005 Approvazione variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art. 17 comma 8 riguardante la correzione di errori materiali ed incongruenze.
- Variante parziale n. 7 adottata con deliberazione di C.C. n. 11/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 42/2005;
- Variante parziale n. 8 adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2005;

- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 23/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 56/2005
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 40/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 13/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 35/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 51/2006
- deliberazione di C.C. n. 16 del 23.03.2007 Variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.i – Inerente l'inserimento delle varianti parziali approvate.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 17/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 51/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 62/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 63/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 21/2008
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 22/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 33/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 46/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 59/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 16/2009;
- deliberazione di C.C. n. 18 del 16.04.2009 Variante strutturale n. 3 al PRGC Approvazione documento programmatico
- delibera di C.C. n.82 del 26.11.2009 III Variante Strutturale al P.R.G.C. Determinazione di assoggettare il progetto di variante alla procedura di VAS.
- deliberazione di C.C. n.11 del 09.02.2010 Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 comma 3 allegato A alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 Adozione Variante parziale al P.R.G.C.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 80/2009 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27/2010
- Approvazione del Piano del Colore con delibera di C.C. n. 28 del 23.03.2010;
- deliberazione di C.C. n. 29 del 23.03.2010 Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i inerente la modifica del Piano del Centro Storico per consentire l'applicazione del Piano del colore del Centro Storico

- Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione di C.C. n. 66/2010 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 88/2010;
- Variante parziale n. 24 adottata con deliberazione di C.C. n. 08/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 32/2011;
- Variante parziale n. 25 adottata con deliberazione di C.C. n. 28/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2011;
- Variante parziale n. 26 adottata con deliberazione di C.C. n. 46/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58/2011;
- Variante parziale n. 27 adottata con deliberazione di C.C. n. 21/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 60/2012;
- Variante parziale n. 28 adottata con deliberazione di C.C. n. 43/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 74/2012;
- Variante parziale n. 29 adottata con deliberazione di C.C. n. 31 del 12.06.2013 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 30, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 31, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 32, adottata con deliberazione di C.C. n. 2 in data 09.03.2016 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 19 del 31.05.2016

Inoltre l'Amministrazione comunale di Villafranca Piemonte ha proceduto con l'approvare i seguenti atti e documenti:

- il Regolamento Edilizio comunale con deliberazione di C.C. n. 14 del 06.03.2012;
- il piano di zonizzazione acustica con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20.04.2004;
- i "Criteri" e l'adeguamento del P.R.G.C. di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all'art.4 comma 1 della L.R. 28/99 per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa, ai sensi della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 24.11. 2008 recependo i disposti di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006. Con successive deliberazioni del Consiglio Comunale n. 23 del 22/04/2013 e n. 38 del 20/07/2013 sono stati recepiti i disposti cui alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

Per quanto attiene l'adeguamento del P.R.G.C. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), si precisa che il comune di Villafranca Piemonte è stato esonerato dall'obbligo di adeguamento ai sensi dell'art. 2, D.G.R. 18 febbraio 2002, n. 5-5293 (pubblica sul BUR n. 09 del 28/02/2002). Tale esonero è contemplato all'art. 18, comma 1, delle N.d.A. del PAI.

La presente variante al P.R.G.C. vigente risulta quindi la variante strutturale n. 4, disposta ai sensi dell'art. 17, punto 4, della L.R. 56/77 e s.m.i.

QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO

Per la predisposizione della proposta tecnica del progetto preliminare della presente variante strutturale si ritiene necessario procedere con una valutazione dei processi attualmente in atto ed in progetto alla scala regionale, di città metropolitana e comunale.

Risulta infatti importante rapportarsi ai Piani sovraordinati per valutarne le previsioni in termini generali e puntuali, la presenza di eventuali prescrizioni che esigono attuazione e le ricadute sul territorio, in quanto il comune di Villafranca Piemonte, attraverso la predisposizione della presente variante, può sicuramente recepirne le indicazioni e sfruttarne le potenzialità, nonché adeguarvisi.

Analogamente un'analisi ed un aggiornamento a livello comunale consentono di valutare se, ed in quale percentuale, le previsioni di Piano si siano attuate, dando la possibilità di introdurre con la variante interventi correttivi e/o migliorativi volti almeno a mitigarne, ma meglio ancora eliminarne, le criticità.

1.3 La pianificazione territoriale sovraordinata

Il rapporto tra lo strumento urbanistico vigente ed i Piani sovraordinati è un tema trattato anche nel documento di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, ed al quale si rimanda nella sua interezza. Nella presente relazione, per non riproporre le medesime tematiche, si riporta solamente quanto ritenuto necessario a delineare gli obiettivi, le indicazioni e le strategie attuative dei Piani medesimi.

Saranno valutati la coerenza delle previsioni di Piano e delle modifiche introdotte con la presente variante rispetto ai seguenti Piani sovraordinati:

- Nuovo Piano Territoriale Regionale (Ptr), approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011
- Nuovo Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e pubblicata sul BUR n. 20 del 21 maggio 2015
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2), approvato con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011 e pubblicata sul BUR n. 32 del 11 agosto 2011.

A supporto del quadro di conoscenza del territorio di Villafranca Piemonte in rapporto con la pianificazione territoriale sovraordinata occorre anche fare riferimento ai seguenti elaborati grafici allegati alla proposta tecnica del progetto preliminare:

- **Tavola A1.1** *“Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. - Il Piano Territoriale Regionale Ptr”* – scala 1:25.000
- **Tavola A1.2** *“Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. - Il Piano Paesaggistico Regionale Ppr”* – scala 1:25.000

- **Tavola A1.3** “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2*” – scala 1:25.000

1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (Ptr). Il nuovo piano sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

Il Ptr definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala metropolitana e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del Ptr stesso.

Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;
- una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;
- una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Il comune di Villafranca Piemonte è ricompreso all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 16 “Pinerolo”, sub-ambito 16.6 che comprende anche i comuni di Campiglione Fenile, Cavour e Garzigliana.

La presente proposta tecnica del progetto preliminare si è allineata agli indirizzi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTR, principalmente per quanto attiene ai principi di espansione e di sviluppo del tessuto urbano, su cui il PTR si fonda. Si riportano a seguire brevi stralci di detti indirizzi.

Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici

[1] Le aree urbane esterne ai centri storici rappresentano la maggior parte dei sistemi insediativi attuali con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine dei nuclei storici fino alle più recenti formazioni, in gran parte caratterizzate da una complessiva assenza di qualità urbana, da un'organizzazione diffusa sul territorio, spesso in modo arteriale lungo le vie di comunicazione.

[2] Obiettivo prioritario degli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, è la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione delle aree urbane, attraverso l'offerta di strutture e servizi di qualità ai cittadini e alle imprese, il sostegno dei servizi sociali e delle attività economiche innovative e caratterizzanti delle aree urbane oltre che mediante interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente fisico.

Indirizzi

[3] Le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, si configurano come il luogo privilegiato per:

a) la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento e densificazione dell'edificato;

[...]

[4] Le espansioni e gli sviluppi lineari dell'urbanizzato preesistente, le situazioni ambientali di degrado e i margini edificati dal disegno sfilacciato costituiscono oggetto di specifici interventi volti alla qualificazione e integrazione paesaggistica.

[5] Negli ambiti costruiti a sviluppo lineare sono da evitare nuove espansioni, mentre potranno prevedersi limitati e circoscritti interventi di completamento volti al compattamento e alla qualificazione dell'esistente, ricomponendo il fronte del costruito attraverso la sistemazione degli spazi aperti e puntuali realizzazioni edilizie.

Direttive

[6] Gli strumenti di pianificazione/programmazione, per quanto di competenza, concorrono a definire azioni volte a:

[...]

b) programmare interventi tesi a qualificare e rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature;

c) riordinare il traffico veicolare e del complesso dei servizi di trasporto pubblico attraverso un'analisi della rete della viabilità articolata secondo i disposti di cui alle direttive ministeriali per i piani urbani della mobilità;

[...]

[8] La pianificazione locale non deve prevedere nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso, sviluppi a carattere lineare lungo gli assi stradali o protendimenti edificati all'interno delle aree agricole; in questa logica i piani locali dovranno definire soluzioni che configurino il compattamento della forma degli insediamenti e la valorizzazione della strutturazione policentrica.

Come si evince dal puntuale elenco degli interventi previsti in variante contenuto nella presente relazione, le modifiche introdotte dallo strumento urbanistico nelle aree a destinazione residenziale ed a servizi si possono considerare, nelle loro linee generali, coerenti con gli indirizzi e le direttive indicate dal PTR per le aree urbane esterne ai centri storici.

Si riportano a seguire alcuni ulteriori stralci delle Norme di Attuazione del PTR

art. 31. Contenimento del consumo di suolo

[1] Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.

[...]

Indirizzi

[4] Gli strumenti per il governo del territorio assumono come obiettivo strategico la riduzione ed il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati

[...]

[6] La pianificazione locale definisce politiche di trasformazione volte a:

a) garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;

[...]

[9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:

[...]

c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Altri aspetti puntualizzati dal PTR sono il governo delle aree rurali periurbane (art. 27 *“Le aree rurali periurbane”*) ed il contestuale contenimento del consumo di suolo (art. 26 *“Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura”*).

Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura

[1] Il PTR riconosce quali territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso, rappresentati indicativamente nel cartogramma della capacità d'uso del suolo (tav. A)”.

Occorre precisare che il territorio del comune di Villafranca Piemonte ricomprende principalmente territori classificati nelle classi Prima *“Suoli privi di qualsiasi limitazione, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie”* e Seconda *“Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie”* di capacità d'uso del suolo.

Risulta quindi molto difficile individuare aree in grado di esprimere nuove potenzialità espansive del tessuto edificato senza utilizzare, parzialmente, aree ricadenti nella prima e nella seconda classe, considerato che la maggior parte dell'edificazione del capoluogo ricade proprio in classe prima. Conseguentemente, ogni minimo ampliamento delle potenzialità edificatorie di Piano che possa interessare aree attualmente libere, dovendo risultare in stretta adiacenza all'edificato esistente, comporterà quasi necessariamente l'interessamento di aree in classe prima.

In ogni caso nella presente variante, dove è stato possibile, si sono previsti ampliamenti, in via prioritaria, su aree di classe terza. Inoltre, la presente variante prevede una riduzione della superficie territoriale delle aree residenziali, perseguendo quindi l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo agricolo, coerentemente con gli obiettivi e le finalità del PTR. Ed infatti l'art. 31, comma 10 delle N.T.A. del Ptr introduce una direttiva volta al contenimento del consumo di suolo, predisponendo che *“[...] le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.”*

Si riporta a seguire una tabella che riporta schematicamente, suddivise per destinazione d'uso, le aree urbanizzate previste dal P.R.G.C. vigente, quelle previste dalla presente variante e la differenza tra loro.

Si può chiaramente evincere come la proposta tecnica del progetto preliminare preveda, nel suo complesso, una riduzione delle superfici territoriali urbanizzate pari a 22.027 mq, così distinte per destinazione d'uso:

- 12.323 mq per le destinazioni residenziali (con una diminuzione dell'1,30% circa)
- 11.042 mq per le destinazioni produttive in genere (con una diminuzione superiore al 2,50%)

La variante prevede invece un modesto incremento delle superfici da destinare ai servizi pubblici, pari a 1.338 mq, per un incremento inferiore allo 0,50%.

SUPERFICIE URBANIZZATA (ha)			
DESTINAZIONE	P.R.G.C. VIGENTE	P.R.G.C. IN VARIANTE	DIFFERENZA
RESIDENZIALE (R, RS, RC, RE)	93,4401	92,2078	-1,2323
PRODUTTIVO, TERZIARIO, COMMERCIALE (PC, PN, TC, TN)	43,1099	42,0057	-1,1042
PER SERVIZI	28,5125	28,6463	+0,1338
TOTALI	165,0625	162,8598	-2,2027

Le scelte e gli obiettivi palesati dall'Amministrazione comunale e tradotte nella presente proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4 documentano quindi la volontà di migliorare ed adeguare alle mutate esigenze le previsioni di Piano, promuovendo operazioni di densificazione e riqualificazione del costruito e delle aree compromesse, ridistribuendo la capacità edificatoria e riducendo, al tempo stesso, le previsioni di consumo di suolo inedito, con una chiara volontà di riqualificazione territoriale, sia alla dimensione urbana sia a quella rurale, e di tutela e valorizzazione del paesaggio e del suolo inedito.

1.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano paesaggistico regionale, al quale è riconosciuto un ruolo strategico nel quadro degli strumenti di tutela e valorizzazione del paesaggio, fornisce una lettura strutturale delle caratteristiche paesaggistiche del territorio piemontese, definendo le politiche per la tutela e la valorizzazione del paesaggio. La struttura del Piano si sostanzia nel riconoscimento di 76 ambiti di paesaggio in cui è suddiviso il territorio regionale, nella definizione di obiettivi per la qualità paesaggistica e, a livello normativo, nella definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni rivolte agli altri strumenti di pianificazione.

Le finalità si strutturano quindi secondo cinque grandi strategie:

- strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, tesa a sostenere l'integrazione tra la valorizzazione del patrimonio ambientale e storico-culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse;
- strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica, indirizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica, perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse;
- strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica, finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione europea;•
- strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva, che individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale;
- strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali, che coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Il Piano paesaggistico regionale è chiamato a svolgere una triplice funzione:

- conoscitiva, volta non solo a orientare le scelte di tutela, gestione e valorizzazione, ma anche ad accrescere a tutti i livelli la consapevolezza dei valori e degli interessi in gioco;
- regolativa, volta a tradurre i riconoscimenti di valore in disposizioni normative che incidono, direttamente o indirettamente, sui processi di trasformazione;
- strategica, volta a proporre a una platea ampia di soggetti istituzionali e di portatori di interessi, visioni, obiettivi e linee d'azione lungimiranti e spazialmente estese.

Tutte e tre le funzioni ribadiscono la necessità che la pianificazione paesaggistica sia organicamente coordinata con quella territoriale, senza tuttavia indebolirne le specificità.

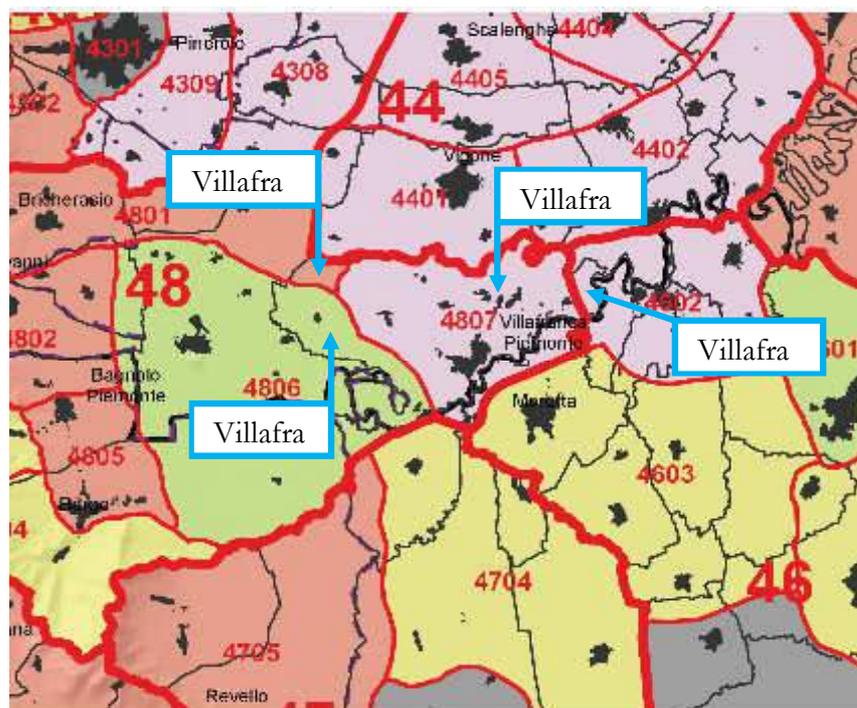
Il territorio regionale è stato suddiviso in 76 ambiti di paesaggio, distintamente riconosciuti e analizzati secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative, al fine di cogliere i differenti caratteri strutturanti, qualificanti e caratterizzanti i paesaggi. Il Ppr definisce per ciascun ambito, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi con cui perseguirli, rinviandone la precisazione ai piani metropolitani e locali.

Il riconoscimento dei beni paesaggistici, soggetti a tutela secondo la vigente normativa in materia, non esaurisce il campo d'attenzione del Ppr, che considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, scenico-percettivo e urbanistico-insediativo) la cui disciplina è necessaria per una efficace tutela dei primi e che concorrono a diffondere sull'intero territorio regionale i valori paesaggistici.

Con riferimento alla classificazione individuata dal PPR sull'intero territorio regionale, il Comune di Villafranca Piemonte ricade per la maggior parte del proprio territorio nell'ambito di paesaggio (AP) n. 48 "Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour", dove per ambito di paesaggio si intende un complesso integrato di paesaggi locali differenti. Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in unità di paesaggio (UP) intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria. Il comune di Villafranca Piemonte è ricompreso in differenti unità di paesaggio che di seguito si elencano:

- UP 01 "Colline di Bricherasio su confluenza Pellice e Chisonè" – porzione nord-ovest
- UP 06 "La Rocca di Cavour con la pianura" – porzione zona ovest
- UP 07 "Villafranca", per la maggior parte del territorio comunale.

Una piccola porzione di territorio comunale, ubicata verso est, è inoltre ricompresa nell'ambito di paesaggio (AP) n. 46 "Piana tra Po e Stura di Demonte", unità di paesaggio 02 "Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso".



Tipologie normative delle UP (art. 11)

 Ambiti di Paesaggio	 1. Naturale integro e rilevante
 Unità di Paesaggio	 2. Naturale/rurale integro
 Confini comunali	 3. Rurale integro e rilevante
 Comunità montane	 4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
 Comunità collinari	 5. Urbano rilevante alterato
 Confini provinciali	 6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
	 7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
	 8. Rurale/insediato non rilevante
	 9. Rurale/insediato non rilevante alterato

Estratto tavola P3 "Ambiti e unità di paesaggio"

AMBITO 48 – PIANA TRA BARGE, BAGNOLO E CAVOUR

Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Gestione specifica delle superfici boscate (soprattutto dei castagneti), con il recupero delle formazioni da frutto e quelle a ceduo, anche a fini di protezione da incendi; gestione dei rimboschimenti verso una maggiore rinaturalizzazione.
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); ricostruzione e valorizzazione del reticolo di formazioni lineari arboree e/o arbustive, lungo corsi d'acqua, fossi e viabilità.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Promozione della densificazione del tessuto urbano, della gerarchizzazione dei percorsi distributivi e di nuovi elementi di centralità, nel corridoio costruito tra Bagnolo Piemonte e Barge. Contenimento delle aree edificate a ridosso della Rocca di Cavour e riconversione del centro di Montoso; contenimento della crescita arteriale dispersa tra Saluzzo e Lagnasco, da Bagnolo Piemonte in direzione di Montoso e sulla corona di Bricherasio.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei margini degli insediamenti nelle aree di pianura, preservando l'interruzione del costruito tra Cavour e Bagnolo Piemonte e tra Bagnolo Piemonte e Bibiana.
1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.	1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	1.8.1. Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana.
1.8.1. Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana.	Tutela delle aree montane di Villar di Bagnolo, di Pra 'd Mille, dei versanti bargesi (anche quelli di fronte al Montebracco), delle frazioni di Mondarello e Montescotto.

2.3.3. Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse.	
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Contenimento dell'impatto prodotto dalle attività estrattive industriali.
2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Gestione delle terre a bassa capacità protettiva, presenti nella media pianura, finalizzata ad evitare un'eccessiva conversione a mais.

Nella proposta tecnica del progetto preliminare si è proceduto, al momento, a riconoscere graficamente, sulle tavole di Piano, le zone boscate e quelle zone umide (utilizzando lo shp “*Boschi costituenti habitat di interesse comunitario*”), nonché le zone contigue, per le quali si recepiranno le indicazioni di settore, sia in termini di vincoli che di promozione della risorsa tutelata. Si provvederà inoltre, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico al Ppr, a precisare all’opportuna scala di dettaglio la rappresentazione dei corpi idrici, individuando i singoli tratti eventualmente tutelati. È anche intenzione dell’Amministrazione rappresentare sugli elaborati di Piano le aree gravate da usi civici, che saranno però oggetto di precisa indagine e puntualizzazione nel progetto preliminare.

Inoltre, per i beni tutelati da apposito decreto (ex artt. 136 e 157 del Codice) il Ppr prevede, in aggiunta alla disciplina delle componenti e dei beni contenuta nelle Norme di Attuazione, specifiche prescrizioni d’uso, che sono riportate in apposite schede contenute nella Prima parte del “*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*”.

A partire dalla data di adozione del Ppr, la delimitazione e rappresentazione dei beni paesaggistici di cui agli articoli 136, 142 e 157 del Codice coincide con quella riportata nella Tavola P2 e nel “*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*”.

Con riferimento quindi al “*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*”, sul territorio del comune di Villafranca Piemonte sono stati individuati i seguenti beni:

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni (art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.M. 25 aprile 1929;
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell’Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca (art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014;

1.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2)

La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 è stata approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011.

Il PTC2, nella relazione illustrativa, definisce le tre componenti in cui è articolato:

- **Componente strutturale:** di riconoscimento ed interpretazione condivisa di caratteri, risorse, potenzialità e vulnerabilità del territorio, e di definizione delle scelte fondamentali di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione ed organizzazione, caratterizzate da lunga durabilità nel tempo, e le cui regole di uso, salvaguardia e tutela, hanno limitati margini di negoziabilità. Il PTC2 individua e riconosce l'armatura del territorio, al fine di salvaguardarne le caratteristiche, in rapporto alle necessità di trasformazione e di uso che nascono dagli scenari di sviluppo. Gli obiettivi, le politiche, le strategie e le azioni del Piano si organizzano nell'ambito dei macrosistemi di riferimento: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema naturale e semi-naturale, pressioni ambientali e rischio idrogeologico, sostenibilità ambientale.
- **Componente strategica:** di natura politico-programmatica, esplicita i contenuti delle politiche che la Città Metropolitana intende condurre, e si traduce in obiettivi e strategie, al fine di ricercare la coerenza territoriale delle politiche e degli interventi nei diversi settori di azione che operano ed interagiscono nella sfera sociale-economica-ambientale.
- **Componente operativa:** azioni, interventi e progetti di trasformazione da porre in essere a medio-breve termine, disciplinando caratteri, modalità, valutabilità, e concorrenzialità.

Si possono quindi individuare tre profili caratterizzanti la natura del PTC2:

- di coordinamento, carattere fondante che definisce il ruolo di programmazione della Città Metropolitana;
- di indirizzo, rivolto agli strumenti urbanistici ed ai piani e programmi di settore che possono precisare e renderne attuative le disposizioni;
- di cogenza, esplicitata attraverso l'introduzione e la precisazione, da parte del PTC2, di disposizioni cogenti o immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente, nonché nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Il PTC2, infine, è costituito da elaborati con valore prescrittivo e da elaborati con valore illustrativo e motivazionale. Le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione hanno efficacia di prescrizione, o di direttiva, o di indirizzo; gli elaborati grafici (Tavole) rappresentano i luoghi ove devono essere applicate le disposizioni del PTC2 ed assumono tutte valore prescrittivo, individuando, tra l'altro, gli interventi strutturali principali di scala sovracomunale.

Di conseguenza, nel redigere la presente variante urbanistica al P.R.G.C., occorre attenersi alle disposizioni del Piano di scala sovracomunale, al fine di formulare scelte in linea con le strategie

metropolitane (e regionali), in un'ottica di sostenibilità economica e ambientale e di minore consumo di suolo. A tal fine è stata allegata la tavola A1.3 “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2*” con la quale si sono volute evidenziare le principali disposizioni che il PTC2 individua per il comune di Villafranca Piemonte.

Il PTC2 non individua il comune di Villafranca Piemonte tra gli Ambiti di diffusione urbana di cui all'art. 22 delle N.d.A. e ricomprende il Comune all'interno dell'Ambito di approfondimento sovracomunale numero 14, ai sensi dell'art. 9.

Gli obiettivi principali del PTC2, direttrici fondamentali dell'azione della Città Metropolitana nell'attuazione del Piano, sono chiaramente riportati negli articoli 14 e 15 delle N.d.A.

Art. 14 Obiettivi principali del Piano.

[...]

- a) contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
- b) sviluppo socio-economico e policentrismo;
- c) riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;
- d) tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- e) completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

Art. 15 Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato.

1. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello *sprawling*, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:

- a) promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;
- b) prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;
- c) disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;
- d) escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;
- e) perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;

2. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti “costruiti” – “denso” e/o “in transizione” - dal territorio libero “non urbanizzato”

Nella stesura del progetto di variante strutturale al P.R.G.C. si è quindi proceduto cercando di perseguire gli obiettivi individuati dal PTC2, limitando il consumo di suolo, intervenendo con operazioni di densificazione e riduzione dello *sprawling*, prevedendo il recupero e la riqualificazione di suoli già compromessi, riducendo quantitativamente le aree previste da urbanizzare ed impermeabilizzare.

Inoltre, all'art. 16 “*Definizione delle aree*”, il PTC2, ai fini dell'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 15 citato, ripartisce la qualità delle aree da assoggettare a specifica disciplina in:

- a) aree dense: costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività;
- b) aree di transizione: costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie;
- c) aree libere: costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare;

Con la presente variante si è inoltre proceduto con la proposta di perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere (cfr. Tavola D4.1 *“Aree dense, di transizione e libere, Il modello proposto”* e precedenti) seguendo le indicazioni contenute nell'allegato 5 *“Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere, di cui all'art. 16 delle norme di attuazione”*.

Per la definizione delle aree, di cui all'allegato citato, si sono inizialmente individuati i vincoli e le limitazioni presenti sul territorio per aggiornare il quadro della conoscenza, rapportandolo successivamente alle aree aggregate riconoscibili.

Partendo poi dal modello di densità fornito dalla Città Metropolitana, integrato con la precedente perimetrazione, parziale, fatta in occasione della variante strutturale n. 3, tenuto conto delle analisi svolte, si sono individuate, su differenti elaborati, le modifiche che si propone di apportare al modello metropolitano, per giungere, infine, all'elaborato che rappresenta la perimetrazione proposta, estesa a tutto il territorio comunale, di definizione delle aree dense, di transizione e libere, sulla base della quale sono state effettuate le scelte urbanistiche della variante strutturale.

L'elaborato grafico Tav. 3.1 *“Sistema del verde e delle aree libere”* del PTC2 riconosce sul territorio del comune di Villafranca Piemonte le seguenti aree:

- aree protette regionali (*Core Areas*) lungo le sponde in destra e sinistra orografica del Po (rif. Artt. 35 e 36 delle N.d.A.);
- Siti rete *“Natura 2000”*, quali il Sito di Importanza Comunitaria *“Confluenza Po-Pellice”* (cod. sito: IT1110015), nelle immediate vicinanze della frazione Pradone, al confine con il Comune di Pancalieri ed il Sito di Interesse Regionale (SIR) *“Bosco di Vigone”* al confine con il comune di Vigone, in prossimità della Fraz. Bussi (cod. sito: IT1110078);
- Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (*Buffer zones*) quali i tenimenti Mauriziano, al confine con il comune di Moretta (CN);
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli;

Nel predisporre la proposta tecnica del progetto preliminare, per le scelte localizzative, è stata valutata con attenzione la presenza di tali aree. Occorre precisare, come già fatto nel capitolo riguardante il Ptr ed al quale si rimanda, come la maggior parte del territorio del comune di Villafranca Piemonte ricada nella

I e II classe di capacità d'uso dei suoli e, conseguentemente, risulta molto difficile ipotizzare uno sviluppo urbano del capoluogo senza prevedere una seppur minima interferenza con tali aree.

Infine nel territorio del comune di Villafranca Piemonte nei territori dei comuni limitrofi risultano essere presenti stabilimenti "Seveso" (stabilimenti ricadenti nell'ambito di applicazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs. 334/99), nel comune non è previsto l'insediamento, sul comune non ricadono né gli effetti diretti (aree di danno) né quelli indiretti (aree di esclusione ed aree di osservazione) e sul comune non sono presenti o previste le cosiddette attività "sottosoglia". Ciò non di meno il comune di Villafranca Piemonte provvederà, con la predisposizione del progetto preliminare, e con il supporto della Città Metropolitana, a aggiornare il proprio strumento urbanistico alla variante "Seveso" al PTC, normando il possibile insediamento delle attività "sottosoglia".

1.4 Il sistema insediativo di Villafranca Piemonte e le frazioni

Il comune di Villafranca Piemonte è un comune di media grandezza, con una superficie territoriale che supera di poco i 50 Km² (5.000 ettari), a principale vocazione agricola. A seguito delle dinamiche evolutive e delle conseguenti mutazioni intervenute, sul territorio comunale si possono riconoscere:

- il nucleo centrale storico, di antica formazione, con significativi caratteri storici ed artistici
- i successivi ampliamenti, posti in adiacenza al nucleo storico, costituitisi in tempi differenti e chiaramente identificabili, che, nel loro complesso, formano l'insediamento urbano del concentrico
- le frazioni, tra le quali si possono citare le principali, in ordine di grandezza: Battaglia, San Nicola, Madonna degli orti, San Giovanni, Cantogno, Cerutti, Mottura, Bussi e San Michele
- una pluralità di borgate, cascine e località sparse sul tutto il territorio, alcune anche con significativi caratteri tipologici, nate per evidenti esigenze legate all'agricoltura ed alla conduzione dei fondi, ed oggi ancora utilizzate ed in parte destinate alla destinazione residenziale.

Tutti questi insediamenti sono puntualmente riconosciuti, in forme differenti ed in funzione delle singole peculiarità e specificità, sul piano regolatore.

Analizziamo le differenti matrici insediative, si possono quindi riconoscere:

- l'insediamento storico centrale, costituito da originali insediamenti medioevali, interessato da interventi di completamento e ricucitura fino alla fine del XIX secolo, con un'alternanza di edifici dal grande valore storico-architettonico, sia privati sia religiosi sia pubblici, ai più modesti fabbricati rurali;
- una zona posta in stretta adiacenza al nucleo storico, la cui nascita risale ai primi anni del '900 e dura fino al primo dopoguerra, caratterizzata in parte da modeste case singole con giardino ed in parte da edifici in linea, a richiamare la tipologia tipicamente rurale
- una zona periferica relativamente recente, edificata, senza soluzione di continuità, a partire dal secondo dopoguerra fino ad oggi, con una tipologia ampiamente diffusa di villetta, mono o

bifamiliare, con giardino, a due piani fuori terra, con presenza isolata di alcuni edifici a più piani fuori terra, ubicata, in parte, al confine con le aree a destinazione artigianale-produttiva

- frazioni di grandi dimensioni, caratterizzate da edifici residenziali agricoli di tipo tradizionale integrati da costruzioni più recenti, sempre di tipo residenziale legato all'agricoltura, edificate lungo i margini di una viabilità secondaria, all'interno delle quali sono state inglobate le costruzioni agricole funzionali alla conduzione dei fondi
- una pluralità di borgate, cascine e località sparse sul tutto il territorio, con caratteristiche tipologiche in linea con quelle delle frazioni, ma connotate da una dimensione molto più contenuta, fino a raggiungere l'azienda agricola monofamiliare.

1.5 Le dinamiche demografiche di Villafranca Piemonte

Con riferimento agli ultimi censimenti demografici, ed in particolare a quelli del 2001 e del 2011, si può riscontrare un modesto ma continuo incremento della popolazione residente a Villafranca Piemonte. Nel 2001 la popolazione residente risultava pari a 4.795, nel 2011 era aumentata a 4.825 unità. Dopo il significativo calo demografico registrato fino agli anni '80, il comune di Villafranca Piemonte ha sempre visto, sul lungo periodo, una lenta ma continua crescita demografica, arrivando a sfiorare i 5.000 abitanti residenti. Il grafico sotto riportato analizza l'andamento demografico dal 1861 al 2011 in base ai dati desumibili dai censimenti.



Per comprendere l'andamento demografico del comune di Villafranca Piemonte, così come risulta dai censimenti, si possono fare principalmente due considerazioni:

- Il comune di Villafranca Piemonte è un territorio a vocazione principalmente agricola, e le cui attività di produzione e lavorazione legate alla conduzione dei fondi, all'agro-alimentare, all'allevamento ed alla macellazione risultano sicuramente le prevalenti. È un dato nazionale, incentivato dalla crisi in atto, che da una parte la popolazione si stia rivolgendo verso attività economiche più legate all'attività

agricola, a volte specializzata, ed in parte all'autosussistenza, dall'altra che sia sempre maggiore il desiderio di allontanarsi dai grandi centri urbani, fortemente antropizzati ed uniformanti, a favore di realtà di tipo comunale a dimensione contenuta, alla ricerca di maggiore socializzazione, sicurezza ed uno stile di vita meno frenetico

- Sul territorio comunale non si sono mai registrati picchi ed incrementi improvvisi della popolazione straniera residente, tipici delle realtà più industrializzate. Al contrario l'incremento, esistente e documentato dai grafici di seguito riportati, è sempre stato moderato ma continuo, chiaro segnale di una popolazione straniera che si inserisce progressivamente nel tessuto residenziale cittadino.



Nel fare le scelte per una programmazione urbanistica in sintonia con la realtà del territorio, occorre quindi anche valutare i dati demografici di Villafranca Piemonte, interpretandoli per poter immaginare le esigenze future ed i potenziali scenari di sviluppo.

Occorre inoltre ricordare come, dal punto di vista tipologico-edilizio, l'aggregato urbano di Villafranca è, per motivazioni anche legate ad aspetti della tradizione e culturali, costituito da aggregati urbani di modeste dimensioni ed in parte sparsi sul territorio, nei quali la tipologia edilizia non prevede una concentrazione numericamente significativa, ma piuttosto una forte frammentazione delle unità abitative.

1.6 L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente

Analizzare lo stato di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente risulta uno dei presupposti tecnici alla base di una variante strutturale che coinvolge il ripensamento, in alcuni casi marginale, di alcune delle principali aree di espansione ed, in sostanza, di tutte le zone urbanistiche residenziali consolidate e di nuova formazione. Verranno pertanto valutati le aree edificabili e le aree a servizio previste dal Piano.

1.6.1 Le zone urbanistiche a destinazione residenziali R “Aree urbane consolidate antica formazione” e RC “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Per valutare lo stato di attuazione delle previsioni di Piano sono state considerate ancora da attuare quelle previsioni di completamento (i singoli interventi richiamati nelle tabelle) per i quali non ancora è stato rilasciato alcun titolo abilitativo e, per gli interventi soggetti a SUE, le aree sulle quali non è ancora stato approvato e convenzionato alcun strumento urbanistico esecutivo.

Zona urbanistica		Stato di attuazione (superficie in mq)		
		Attuate	Non attuate	Totale
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	R “Aree urbane consolidate antica formazione”	227.333	30.286	257.619
		88,25%	11,75%	100%
	RC “Aree urbane consolidate di recente formazione”	296.235	68.208	364.443
		81%	19%	100%
	RE “Nuova espansione residenziale”	64.495	117.337	181.832
		46%	64%	100%
TOTALI (mq)		588.063	215.831	803.894
TOTALI (in %)		73,15%	26,85%	

Per una corretta comprensione dei risultati della tabella, va aggiunta un’annotazione sulla capacità edificatoria che il Piano attribuisce, per le zone R e RC, agli interventi ancora da completare. Benché infatti le tabelle generali di zona indichino un indice di densità edilizia territoriale rispettivamente pari a 0,77 mc/mq e 0,70 mc/mq, poi le successive tabelle di dettaglio, che individuano il singolo intervento edificatorio, assegnano ad ogni intervento una cubatura “secca”, a prescindere dall’indice di zona. E, nella quasi totalità dei casi, la cubatura “secca”, se rapportata alla superficie territoriale, rileva un indice molto più basso di quello di zona, a volte della metà. Quindi un mero rapporto percentuale sulle superfici territoriali è da ritenersi solo indicativo della situazione in atto, in quanto il peso, in termini edificatori, degli interventi non attuati è di certo, percentualmente parlando, inferiore al generale 26,85%.

A titolo di esempio, per le zone R, una superficie territoriale “da attuare” pari a 30.286 mq svilupperebbe, in applicazione dell’indice, una volumetria pari a 21.200 mc che, in termini di abitanti insediabili, equivale a 212 abitanti circa. La tabella 2-0 delle zone R generica individua invece in 121 gli abitanti potenzialmente insediabili, ovvero il 43% in meno. Analogo ragionamento deve essere fatto per le zone RC. Pertanto si può concludere che lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente è ragionevolmente esprimibile in una percentuale pari al 85-88%.

1.6.2 Le aree per standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Analoga valutazione viene proposta per la verifica dell'attuazione delle previsioni di piano per quanto attiene ai servizi in generale. Occorre unicamente precisare che, come specificatamente indicato al punto 1.15.2 del capitolo "Il dimensionamento delle aree per servizi" della presente relazione (al quale si rimanda) le aree per servizi sono lievemente sovradimensionate rispetto ai minimi di legge. Pertanto è comprensibile che non vi sia lo stesso ordine di grandezza, in termini di attuazione, rispetto a quanto emerso per le zone residenziali.

Destinazione		Stato di attuazione (superficie in mq)			
		Attuate	Non attuate	Totale	
SERVIZI	IS (Istruzione)	22.209	0	22.209	
		100	0	100%	
	IC (Interesse comune)	51.087	507	51.594	
		99%	1%	100%	
	V/VP (Parco, gioco e sport)	65.146	61.287	126.433	
		52%	48%	100%	
	P/VP (Parcheggi pubblici)	11.029	12.062	23.091	
		48%	52%	100%	
	TOTALI (mq)		142.764	80.563	223.327
	TOTALI (in %)		67%	33%	100%

LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE
NEI SUOI ASPETTI PUNTUALI

- Intervento n. 01 – zona RC30 “Nucleo urbano di nuova formazione”.

Sintesi della proposta

Precisando che le aree oggetto della richiesta sono già inserite in zona urbanistica omogenea RC30, si sottolinea come, a fronte di un indice di densità edilizia territoriale generale di zona RC30, desumibile dalla tabella generale 3-0, pari a 077 mc/mq, le aree abbiano, nella realtà, un indice effettivo molto più basso. Si propone pertanto di uniformare l'indice di densità edilizia territoriale delle aree a quello generale, nell'ottica di densificazione dell'abitato esistente con completamento dei lotti liberi.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di variante sono individuate catastalmente al Fig. 70 n. 361 parte e sono già ricomprese in zona urbanistica omogenea RC30 dal P.R.G.C. vigente. La tabella di dettaglio n. 3-1 allegata alle N.T.A. vigenti individua, su alcune aree adiacenti e ricomprese anch'esse in zona RC30, interventi di completamento del tessuto edilizio esistente con interventi diretti soggetti a Permesso di Costruire, in quanto già presenti le urbanizzazioni.

È quindi ipotizzabile, vista la posizione di interclusione dell'area tra la viabilità esistente e l'edificato, la presenza delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione e considerato inoltre che il Piano già prevede, allo stato attuale, uno sfruttamento a fini edilizi delle aree medesime, consentire una ulteriore capacità edificatoria finalizzata a densificare il tessuto residenziale, consentendo un indice di densità edilizia più simile a quello generale delle zone RC, e comunque almeno analogo alle aree adiacenti. La variante non prevede in ogni caso di ampliare il perimetro della zona urbanistica omogenea RC30, che rimane invariato rispetto alla sua dimensione attuale, ma i nuovi interventi rimangono all'interno della zona urbanistica omogenea già riconosciuta dal Piano.

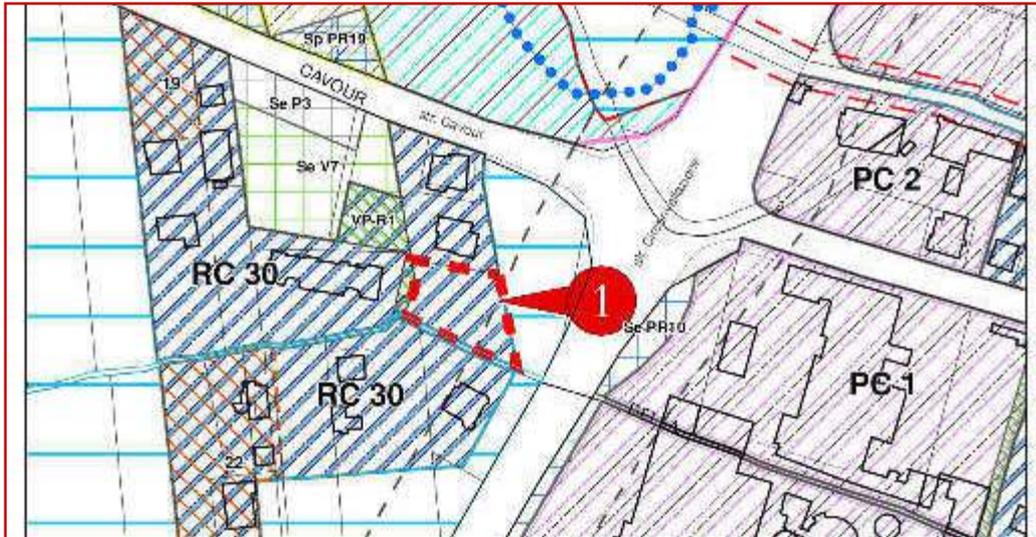
La variante prevede quindi di individuare, sugli elaborati grafici e nella tabella 3-1 di dettaglio della zona RC un nuovo intervento numerato con il n. 3, riconoscendo un volume edificabile massimo pari a 400 mc.

Modificazioni introdotte

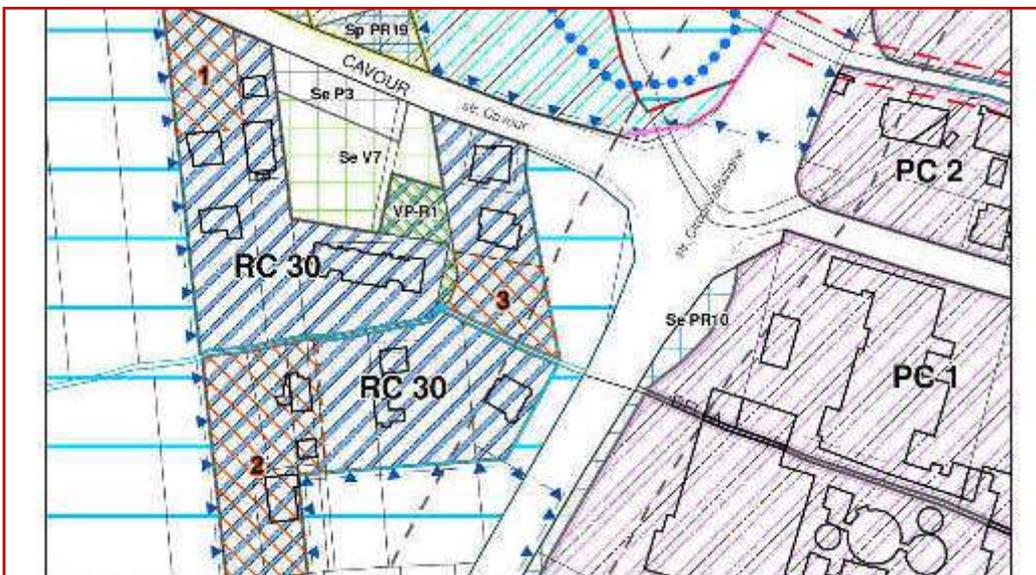
La variante ha comportato la modifica grafica degli elaborati di Piano individuando nella zona urbanistica RC30 la perimetrazione dell'intervento n. 3.

È stata inoltre modificata la tabella 3-1 introducendo l'intervento n. 3 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 02 – zona R 17 “Aree urbane consolidate di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone che venga inserita, in zona urbanistica R17, una capacità edificatoria che consenta la realizzazione di un edificio bifamiliare, nell’ottica di densificazione dell’abitato esistente.

Precisazioni di carattere tecnico

Per la zona urbanistica omogenea R “Aree urbane consolidate di antica formazione” il P.R.G.C. vigente non prevede, in linea generale, possibilità di ampliamenti e nuove costruzioni, fatti salvi gli interventi ampliativi e le nuove costruzioni *una tantum* individuate puntualmente con apposita simbologia che rimanda alle tabelle di dettaglio delle N.T.A. Precisamente la Tabella generale della zona R n. 2-0 indica che, in assenza di interventi urbanistici, l’indice di densità edilizia fondiaria è pari all’esistente, mentre le successive tabelle di dettaglio individuano, zona per zona, singoli interventi edilizi, precisati anche in termini di particelle catastali, con i relativi volumi edificabili, indipendenti da indici di densità edilizia territoriale.

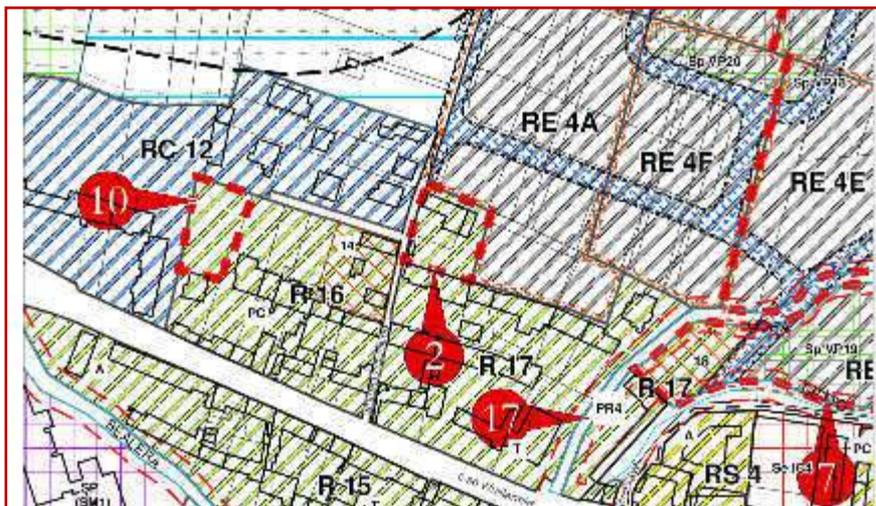
Seguendo i criteri utilizzati per la redazione del Piano e la metodologia prevista nelle tabelle, nella zona R 17 è stata quindi introdotta una nuova possibilità di intervento, individuata con il numero 1, con una volumetria massima edificabile pari a 400 mc, finalizzata a consentire una ulteriore capacità edificatoria densificando il tessuto residenziale senza un ulteriore consumo di suolo.

Modificazioni introdotte

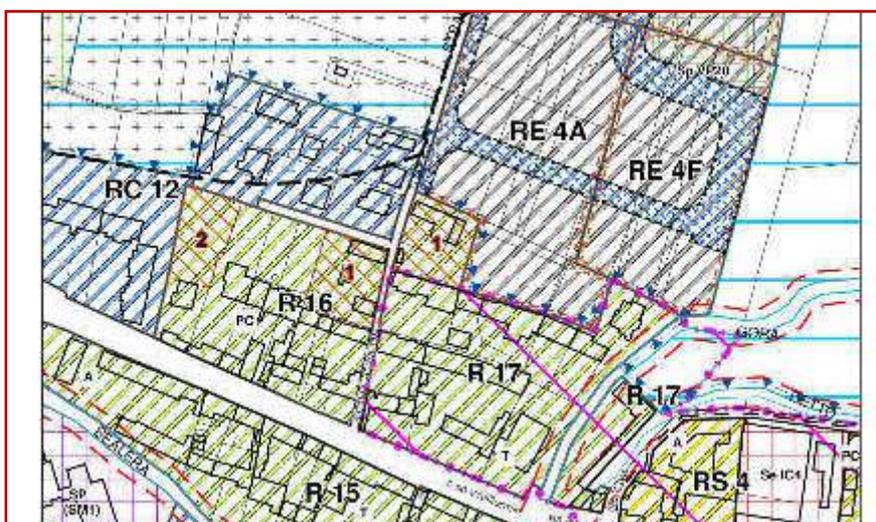
La variante ha comportato la modifica grafica degli elaborati di Piano introducendo nella zona R 17 la perimetrazione del nuovo intervento n. 1.

È stata inoltre modificata la tabella 2-1 introducendo, in corrispondenza della zona urbanistica R 17, l’intervento n. 1 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 03 – zone RS 3, RS 8 e RS 12 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, per singoli fabbricati ricompresi all'interno del centro storico, la possibilità di procedere con l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Precisazioni di carattere tecnico

I fabbricati interessati dal presente intervento n. 03 in variante al P.R.G.C. vigente sono tutti ricompresi in zona RS “*Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale*” e sono così individuabili all'interno della tavola P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”, scala 1:1.000:

- zona RS 3, Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6
- zona RS 8, Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1
- zona RS 12, Ambito n. 12, Unità di suolo III, Edifici nn. 2 e A

Per tali fabbricati, le Norme di Attuazione e le tavole grafiche di Piano relative al Centro Storico prevedono, come intervento massimo ammissibile, la ristrutturazione edilizia di tipo “A” (ReA) per il solo fabbricato individuato con la sigla 12.03.02 e la ristrutturazione edilizia di tipo “B” (ReB) per tutti gli altri.

Le norme del centro storico escludono la possibilità di demolizione e ricostruzione sia per quanto riguarda quegli immobili per i quali è prevista la ristrutturazione di tipo “A” (ReA), sia per quelli per i quali è prevista la ristrutturazione di tipo “B” (ReB), che si distingue dalla prima in quanto consente trasformazioni urbanistiche di rilievo ed incrementi di carico urbanistico.

L'intervento che consente di operare all'interno del centro storico con demolizione e ricostruzione è definito all'art. 2.4.3. “*Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele – REDR*”. Tale intervento consente, oltre a tutto quanto ammesso con la Ristrutturazione di tipo B, anche la demolizione e ricostruzione fedele, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello dell'unità edilizia preesistente. Si sottolinea come le N.T.A. del Centro Storico prevedono quindi esplicitamente che, per gli interventi di REDR, non valga la più ampia eccezione del termine “demolizione e ricostruzione” di cui all'art. 3, lett. d), d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

Questo tipo di intervento è quindi preordinato alla ricostruzione di opere o fabbricati, specificatamente individuati, valutati privi di valore storico architettonico ed ambientale, per i quali un intervento di recupero non distruttivo verrebbe a sbilanciare il rapporto costo-benefici, rendendolo disincentivante, improponibile ed inattuabile. È volto pertanto a favorire il recupero ed il risanamento di Unità di suolo, o parti di esse, degradate con la finalità di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico ambientale sia sotto il profilo morfologico che dei materiali utilizzati, delle finiture e dei colori.

In variante quindi, dopo aver valutato che per i fabbricati in oggetto le schede di Piano non individuassero caratteristiche di particolare pregio da mantenere, è stata introdotta, singolarmente per ogni fabbricato, la possibilità di procedere con l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR).

Nello specifico, per quanto attiene l'edificio n. 6 ricompreso nell'unità di suolo n. I dell'Ambito n. 3, è stato mantenuto, tra i beni da salvaguardare, il pozzo.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato la modifica della tavola P 4.1 "Progetto di Piano del concentrico - Centro storico" scala 1:1.000, in quanto l'elaborato grafico individua con differenti colori i fabbricati assoggettati a REA, REB o REDR (nello specifico rispettivamente azzurro, verde e crema). Sono quindi stati indicati in color crema i seguenti fabbricati:

- Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6 (identificati rispettivamente con il n. 03.01.05 ed il n. 03.01.06 nelle schede normative di P.R.G.C.)
- Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1 (identificato con il n. 08.01.01 nelle schede normative di P.R.G.C.)
- Ambito n. 12, Unità di suolo III, Edifici nn. 2 e A (identificati rispettivamente con il n. 12.03.02 ed il n. 12.03.A nelle schede normative di P.R.G.C.)

Sono inoltre state apportate modifiche alle Schede Normative del Centro Storico.

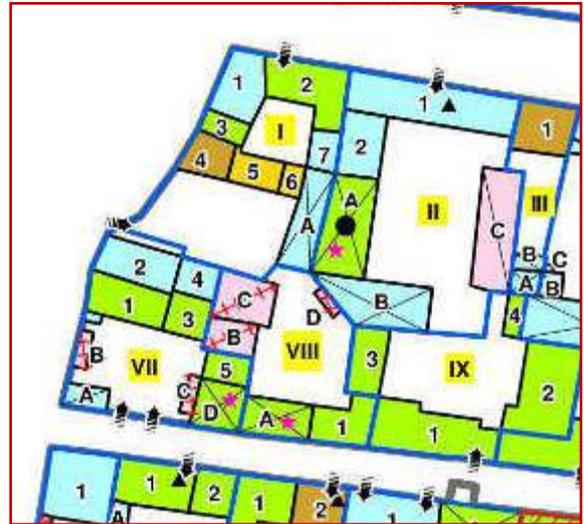
In particolare:

- alla scheda 03.01.05, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REA..." con "...REDR..." ed è stata eliminata la dicitura "*Balconata in legno con fascia decorativa*";
- alla scheda 3.01.06, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REB..." con "...REDR. *Se l'intervento non consentisse il mantenimento del pozzo esistente, occorrerà procedere con l'intervento di REB.*";
- alla scheda 8.01.01, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REB..." con "...REDR..." ed è stata eliminata la dicitura "*portoncino in legno di accesso dall'avancorpo, lato via Valzania*";
- alla scheda 12.03.02, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REA..." con "...REDR..." ed è stata eliminata la dicitura "*cornicione*";
- alla scheda 12.03.A, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata eliminata la dicitura "*Sono ammessi interventi fino alla REA sulle destinazioni d'uso attuali. Sono ammessi interventi fino alla REB nei seguenti casi: - E' ammesso il recupero volumetrico - attraverso il*

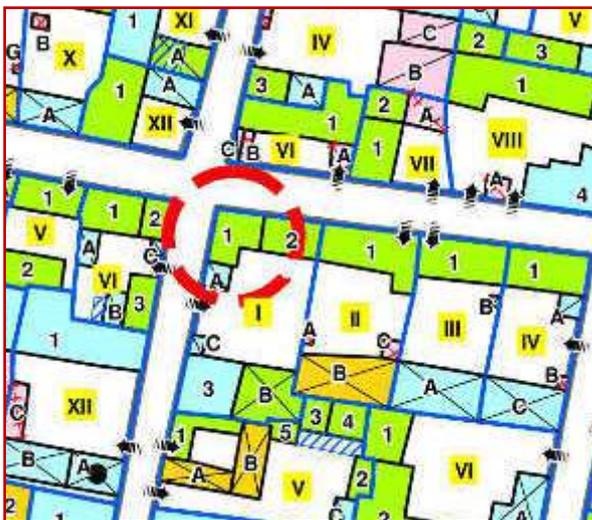
tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza.....opere successive alla trasformazione d'uso residenziale ed introdotta la dicitura “Sono ammessi interventi fino alla REDR...” Sono inoltre state eliminate le diciture “*arcate verso cortile, aperture tonde e cornicione*”;



Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6
Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6
Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



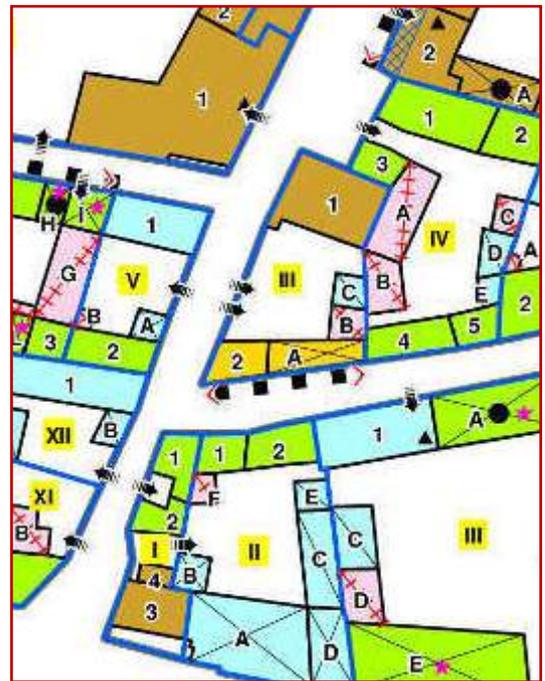
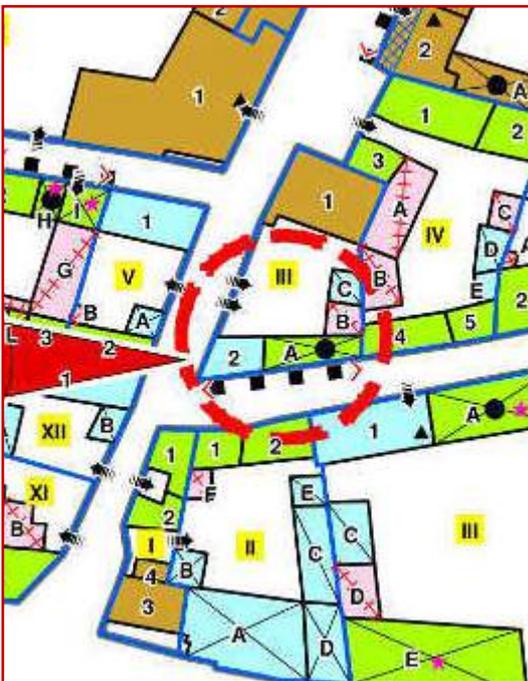
Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1
Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1
Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1, documentazione fotografica dello stato attuale



Ambito n. 12, Unità di suolo n. III, Edifici nn. 2 e A, Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento

Ambito n. 12, Unità di suolo n. III, Edifici nn. 2 e A, Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Ambito n. 12, Unità di suolo n. III, Edificio nn. 2 e A, documentazione fotografica dello stato attuale

- Intervento n. 04 – zona PC 3 “Aree produttive- terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Si propone che le aree sulle quali insistono fabbricati a destinazione produttiva (in precedenza utilizzati per l'attività di marmista) siano riconvertite alla destinazione residenziale

Precisazioni di carattere tecnico

La zona PC3 è ubicata tra via Piave e via Carando. Confina a nord con la zona RC 13 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” a destinazione residenziale, ad est con piazza Vittorio Veneto (sede del mercato settimanale su area pubblica), a sud ed ad ovest (per la maggior parte) con la zona R 18 “*Aree urbane consolidate antica formazione*” a destinazione residenziale. Inoltre sulla zona urbanistica sono individuati con la sigla **PR3** alcuni insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione, per i quali non è confermata la destinazione produttiva trattandosi di attività in contrasto con le norme vigenti in materia di inquinamento (lavorazione pietre e marmi). Tali insediamenti produttivi risultano, alla data odierna, rilocalizzati, e gli edifici abbandonati. Inoltre, per tali fabbricati, le norme di Piano, all'art. 11 “*Prescrizioni*” punto 2-6 – “*insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR*”, prevedono:

- PR 3 Proprietà CAMPRA (Fig. n. 73 mappali nn. 1099 e 883 di superficie complessiva paria a 2.425 mq) è ammessa, oltre i fabbricati abitati esistenti e previa demolizione di tutte le tettoie, la realizzazione - attraverso strumento urbanistico esecutivo P.d.R. - di mc. 1.800 ad uso residenziale, in ogni caso comunque l'intervento ammesso deve verificare i seguenti parametri:
- superficie coperta complessiva non può superare il 50% della superficie totale dell'area oggetto dell'intervento;
- la cubatura complessiva dovrà comunque essere inferiore a 1 mc/mq (in riferimento alla superficie totale dell'area oggetto dell'intervento)

Pare quindi evidente che le previsioni di Piano, proprio a fronte dell'interclusione all'interno del tessuto residenziale, andassero verso una riconversione, nel tempo, della zona urbanistica PC 3 alla residenza, in quanto verosimilmente compatibile con le destinazioni limitrofe.

Con la presente variante si prevede pertanto di riconvertire alla destinazione residenziale l'intera area attualmente individuata come zona urbanistica omogenea PC 3 “*Aree produttive - terziarie confermate*”, individuandola come una nuova zona urbanistica di completamento RC 35 e riconoscendo due differenti ambiti di intervento (indicati puntualmente nelle tabelle di Piano) di seguito elencati ed assoggettati a preventivo strumento urbanistico esecutivo:

- intervento n. 1, ricomprensente i terreni individuati al Fg. 73 particella 55 (aree ex produttive dismesse con accesso da via F.lli Carando e da via Piave), che prevede la possibilità di realizzare una volumetria massima pari a 3.200 mc, con recupero, di quella esistente e previa demolizione di tutte le tettoie;
- intervento n. 2, ricomprensente i terreni individuati al Fg. 73, particelle 883 e 1099, ospitanti in precedenza alcuni insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione ed individuati con la sigla PR3. Tale intervento prevede la possibilità di realizzare una volumetria massima pari a 1.800 mc, al netto del fabbricato residenziale esistente sul mappale 883, mediante il recupero della volumetria esistente e la realizzazione di eventuali ampliamenti, previa demolizione di tutte le tettoie esistenti

La zona urbanistica RC 35, nella sua nuova perimetrazione, va a ricomprensere anche la porzione di zona RC 13 confinante posizionata in sponda orografica destra della Gora comunale del Molino, all'angolo con piazza Vittorio Veneto.

Gli interventi nn. 1 e 2 riconosciuti consentono un intervento fino alla totale demolizione dell'edificio esistente a destinazione non residenziale e la ricostruzione di nuova volumetria, a destinazione principalmente residenziale, e comunque compatibile con quella della zona urbanistica, con applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di zona, vincolando l'intervento alla predisposizione di un preventivo strumento urbanistico esecutivo. I fabbricati in precedenza ricompresi in zona PC 3, ora RC 35, esterni agli interventi sopra menzionati, seguiranno le specifiche norme di zona, in quanto risultano già a destinazione principalmente residenziale o comunque compatibile con la nuova zona individuata.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- la zona PC 3 è stata convertita in zona RC 35;
- la porzione di zona RC 13 in destra orografica della Gora del Molino è stata ricompresa all'interno della nuova zona RC 35
- sono stati perimetrali gli interventi nn. 1 e 2 all'interno della zona RC 35

È stata modificata la tabella delle zone RC:

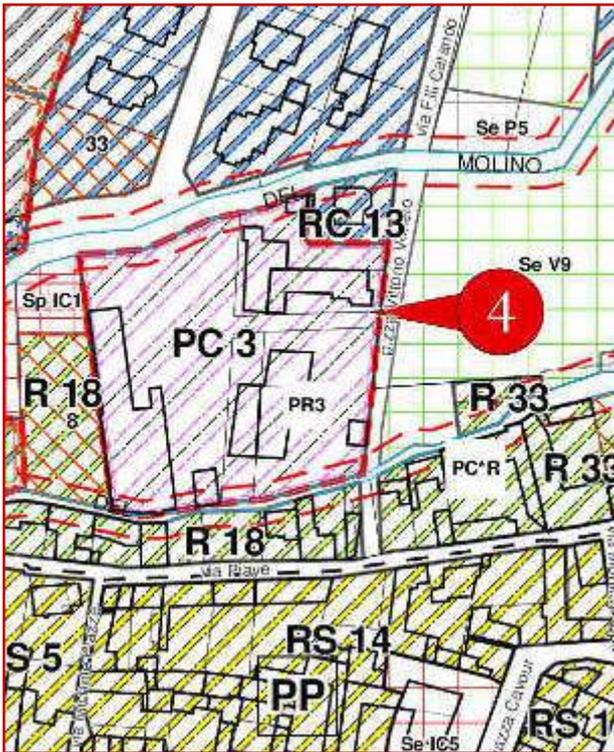
- introducendo la nuova zona RC 35 ed i relativi interventi nn. 1 e 2;
- rideterminando la superficie della zona RC 13, a seguito della sua riduzione a favore della nuova zona RC 35.

È stata modificata la tabella delle zone PC:

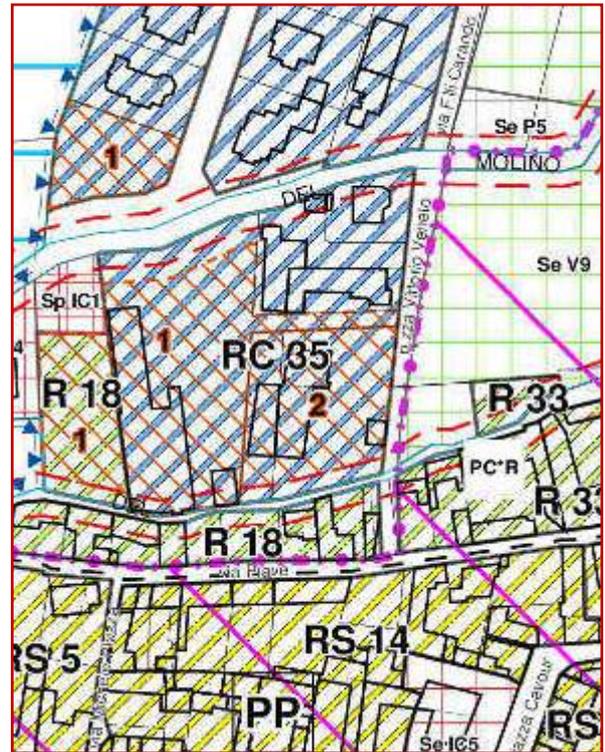
- è stata cancellata, dalla tabella 5-1, la zona PC 3

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione:

- all'art. 11 “Prescrizioni”, punto 2-7 “Insedimenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione [PR]” sono stati eliminati i riferimenti all’insediamento PR3 “proprietà Campra” della zona PC 3;
- all'art. 11 “Prescrizioni”, punto 1-3 “Nucleo urbano di nuova formazione”, sono state inserite alcune prescrizioni per la realizzazione degli interventi n. 1 e n. 2 della nuova zona RC 35.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 05 – zona RC 31 “Nucleo urbano di nuova formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di adeguare la capacità edificatoria della zona RC 31, intervento n. 31, all'indice di densità edilizia territoriale comune a tutte le zona RC, e pari a 0,77 mc/mq, adeguando al contempo l'area a servizi.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona urbanistica omogenea RC 31 risulta, allo stato attuale, in parte già edificata ed in parte ancora da edificare. Le aree sulle quali sono possibili nuove possibilità edificatorie sono individuate nelle tabelle allegate alle N.T.A. come singoli interventi: nello specifico gli interventi nn. 31 e 32, per ognuno dei quali è prevista la dismissione di aree a servizi e viabilità e la relativa cubatura realizzabile. In particolare l'intervento n. 31, che interessa le aree in oggetto, prevede un volume edificabile massimo pari a 2.600 mc a fronte di una superficie territoriale pari a 8.069 mq, esprimendo quindi un indice di densità edilizia territoriale pari a circa 0,32 mc/mq. Inoltre, la stessa tabella 3-1 prescrive che l'edificabilità è vincolata alla preventiva predisposizione di Piano Esecutivo Convenzionato. La tabella n. 3-0 delle zona RC prevede però, in linea generale, una densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq laddove l'insediabilità sia consentita con interventi urbanistici. Si ritiene pertanto che in variante sia ipotizzabile individuare, per la zona RC 31, intervento n. 31, un indice di densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq, ovvero pari a quello generale delle zone RC, poiché lo sfruttamento edilizio delle aree è vincolato alla predisposizione di preventivo strumento urbanistico, che deve prevedere la cessione delle aree per standard e per la viabilità.

Si precisa infine che, come indicato nell'intervento n. 17 che segue, sono stati rinumerati tutti gli interventi di completamento. Pertanto, nelle planimetrie di progetto, l'intervento n. 31 è indicato con il n. 1.

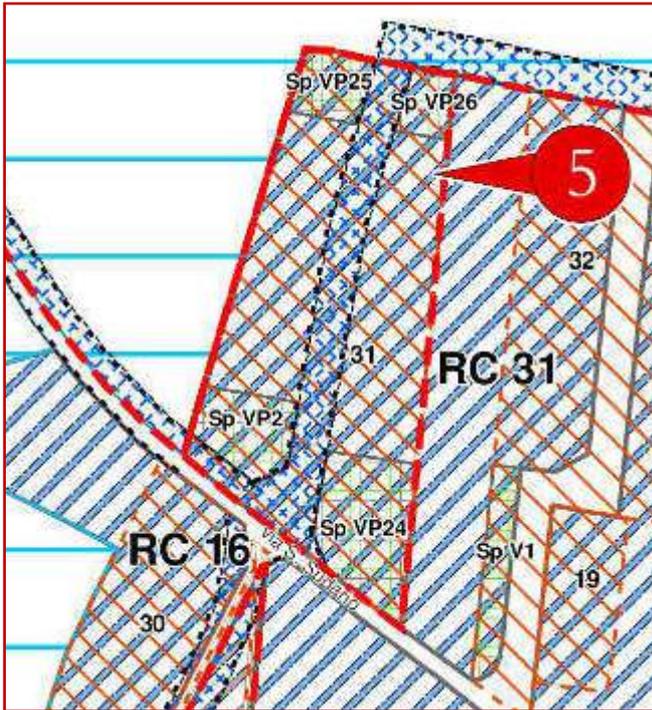
Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano

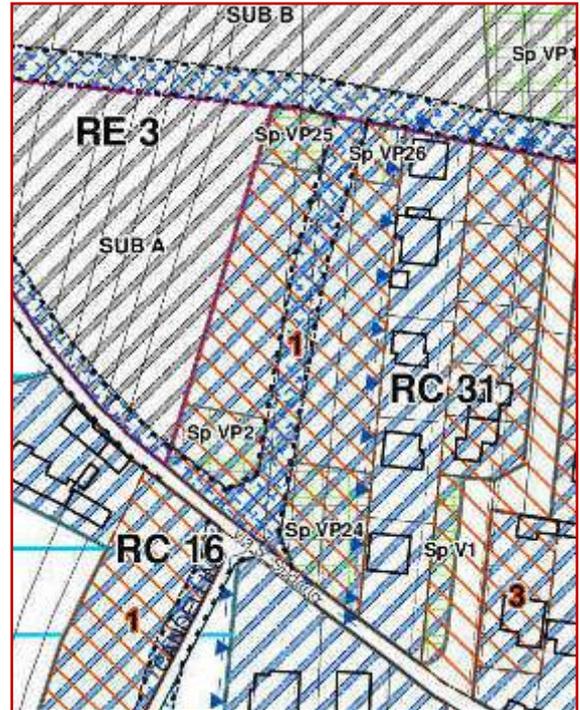
È stata modificata la tabella delle zone RC:

- aggiornando la volumetria edificabile

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante

- Intervento n. 06 – Area di rispetto cimiteriale

Sintesi della proposta

Ai sensi del disposto di cui all'art. 27 "Fasce e zone di rispetto", punto 5, delle L.R. 56/77 e s.m.i. si è proceduto a ridefinire la fascia di rispetto cimiteriale.

Precisazioni di carattere tecnico

Attualmente il P.R.G.C. vigente individua una fascia di rispetto cimiteriale con un'estensione pari a 150 metri in direzione nord, est e sud, e di circa 70 metri, coincidente con la strada provinciale da Pinerolo a Villafranca, in direzione sud-ovest. Ai sensi dell'art. 27 "Fasce e zone di rispetto", punto 5, L.R. 56/77 e s.m.i., come modificata dalla L.R. n. 3/2013 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia" con la presente variante si è proceduto a ridefinire l'area di rispetto cimiteriale, estendendola a metri 200 in direzione nord e sud.

In direzione ovest il limite della fascia di rispetto cimiteriale è stato invece mantenuto pari a quello attuale, ovvero coincidente con il sedime dell'infrastruttura stradale di via Cimitero, ai sensi degli artt. 6 bis e 6 ter dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In direzione est, invece, occorre precisare che incrementando la fascia di rispetto cimiteriale a 200 metri il relativo vincolo di inedificabilità si estenderebbe anche su una porzione della zona RE 4, a destinazione residenziale, sulla quale è già stato convenzionato uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), redatto in conformità alla fascia di rispetto cimiteriale vigente. Inoltre tali aree sono già state frazionate ed il relativo sedime ceduto in proprietà al comune di Villafranca Piemonte. Si propone quindi di estendere la fascia di inedificabilità fino al confine con via Candellino, naturale limite in ogni caso per qualsiasi estensione della zona cimiteriale, mantenendo però, senza prevederne l'ampliamento, la porzione di fascia esistente sulle zone RE 4A e RE 4B, dove è stata riconosciuta, già nel progetto di P.E.C., un'area da destinare a servizi.

L'aggiornamento della perimetrazione della fascia cimiteriale ha comportato anche una riduzione, pari a 3.220 mq, della superficie territoriale della zona RC 12, in quanto è stata riportata alla destinazione agricola la porzione di tale zona urbanistica ricadente all'interno della nuova fascia e non ancora edificata.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

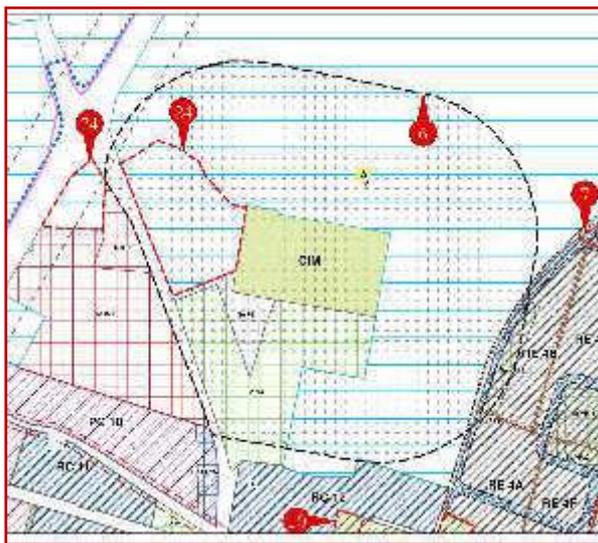
- È stata ridefinita la fascia di rispetto cimiteriale;
- È stata ridotta la superficie territoriale della zona RC 12, per quanto attiene la porzione ineditata ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:

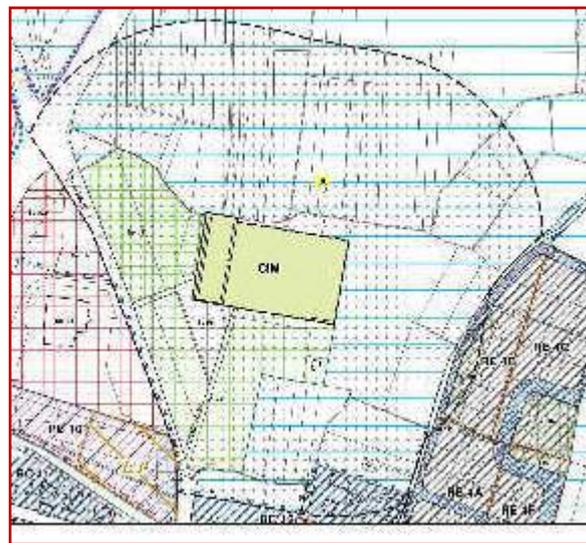
È stato modificato l'art. 14 "Distanze", punto 7) "Distanza dai cimiteri" delle N.T.A., aggiornando l'ampiezza da 150 a 200 metri della fascia ed adeguando gli interventi ammessi entro la fascia di rispetto a quanto previsto all'art. 27, punto 6 quater della L.R. 56/77 e s.m.i.

La variante ha comportato la seguente modifica alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione:

- È stata aggiornata la superficie territoriale della zona RC 12, riducendola dagli attuali 15.349 mq a 12.129 mq



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante

- Intervento n. 07 – Recepimento nel Piano della revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C.

Sintesi della proposta

La Variante Strutturale prevede la revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C. in ragione del fatto che sono state introdotte modifiche al quadro del dissesto.

In particolare il Comune adotterà gli elaborati dello studio geologico e sismico contestualmente agli elaborati della proposta tecnica del progetto preliminare (vedi pagine 12 e 13 dell'Allegato A della D.G.R. 64-7417 del 7 aprile 2014).

Precisazioni di carattere tecnico

1. Modifica zone RE 4, RE 5 e RE 7

Nello specifico le modifiche al quadro del dissesto riguardano anche l'esteso areale posizionato al margine nordoccidentale del capoluogo comunale, nel quale sono ricomprese le zone urbanistiche omogenee RE 4, RE 5 e RE 7 ed una parte della zona agricola A. Si rammenta che questa porzione di territorio è stata interessata da allagamenti diffusi legati al reticolo idrografico minore (rappresentato dalla Bealera del Molino e dal canale di Via Carando) in occasione degli eventi alluvionali dell'ottobre 2000 e del maggio 2010, come documentato dallo "Studio e progetto preliminare della sistemazione idraulica del reticolo idrografico secondario del territorio comunale" (a cura del Dott. Geol. Maurizio Canepa e dell'Ing. Ferruccio Brunero, luglio 2001), dal rapporto tecnico dell'Arpa Piemonte (maggio 2010) e dal "Parere tecnico-scientifico in ordine agli studi già commissionati dal Comune di Villafranca Piemonte con riferimento alla messa in sicurezza dell'abitato dagli allagamenti causati dalla rete idraulica secondaria" (a cura del CNR-IRPI, giugno 2010).

A seguito dell'evento del maggio 2010, a monte del capoluogo sono state realizzate opere di mitigazione del rischio idraulico che consistono principalmente in una vasca di laminazione (progetto a cura di S.T.A. s.r.l.).

Gli approfondimenti idraulici condotti dallo Studio Ripamonti nell'ambito della predisposizione degli elaborati della proposta tecnica del progetto preliminare hanno evidenziato che sulle aree interessate dagli effetti degli eventi dell'ottobre 2000 e del maggio 2010 gravano comunque rischi idraulici residui.

Dal punto di vista prettamente urbanistico le aree oggetto di variante sono ubicate a nord della zona centrale storica RS, in adiacenza alle zone RC 13, RC 14 e RC 15, e sono individuate dallo strumento urbanistico vigente in parte in zona RE 4, in parte in zona RE5 ed in parte in zona RE 7.

Dalle tabelle allegate alle N.T.A. risulta che la superficie territoriale complessiva dell'intera zona oggetto di variante ammonta a complessivi 69.658 mq, così suddivisi per zone urbanistiche omogenee:

RE 4 (parte) con superficie territoriale pari a 33.410 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 4D 19.744 mq

RE 4E 13.666 mq

RE 5 con superficie territoriale pari a 18.187 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 5A 11.234 mq

RE 5B 6.953 mq

RE 7 con superficie territoriale pari a 18.061 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 7a 10.745 mq

RE 7B 7.316 mq

Le tabelle delle N.T.A. esprimono anche, per ogni singola sub-area, il volume edificabile ed i relativi abitanti potenzialmente insediabili. Si riportano a seguire, suddivisi per singola sub-area, i dati relativi.

ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE TERRITORIALE	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI
RE 4D	19.744 mq	11.846 mc	118
RE 4E	13.666 mq	8.200 mc	82
RE 5	18.187 mq	10.912 mc	109
RE 7	18.061 mq	10.837 mc	108
TOTALI	69.658 mq	41.795 mc	417

Si precisa che, allo stato attuale, per le subaree RE 4A, RE 4B, RE 4C e RE 4F è stato predisposto uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) approvato con d.c.c. n. 48 del 23/09/2008, esecutivo ai sensi di legge in data 20/10/2008, ed è stata sottoscritta successiva convenzione edilizia rogito notaio Rocca in data 18/05/2010 rep. n. 118.807, racc. n. 14.289, registrata a Saluzzo il 16/06/2010 al n. 1116 serie 1T. Alla data odierna, però, non è ancora stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Villafranca Piemonte alcuna istanza per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dei singoli fabbricati e delle relative opere di urbanizzazione.

Alla luce delle analisi idrauliche condotte e sopra richiamate è quindi stato necessario rivedere la cartografia di sintesi. Nello specifico le aree interessate dal rischio residuale di cui sopra, ove inedificate, sono state assegnate alla classe di idoneità IIIa – *“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti?”*, ad esclusione dell’Azzonamento RE4 subaree A, B,C ed F, interessato da S.U.E. approvato e convenzionato, che è stato conseguentemente assegnato alla classe di idoneità IIIb2 – *“Porzioni di territorio edificate (concentrico) ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono attribuibili a processi a pericolosità elevata (EbA) per fenomeni di allagamento a carico del reticolo idrografico secondario. A seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di protezione definite a livello del cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. In assenza di tali interventi di riassetto territoriale sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ecc...; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali?”*.

In recepimento delle indicazioni appena illustrate, si propone con la presente variante di riconoscere le porzioni di aree, ancora inedificate ed assegnate in classe IIIa, ed attualmente riconosciute in zona RE 4 sub aree D e E, zona RE 5 e zona RE 7, in zona agricola di tipo A, mentre le zone assegnate alla classe IIIb2 mantengono, in virtù dello strumento urbanistico esecutivo convenzionato, la loro capacità edificatoria e permangono in zona urbanistica omogenea RE 4, subaree A, B, C e F.

Conseguentemente è stata rivista, nel suo sviluppo complessivo, anche tutta la viabilità in progetto di Piano indicata sugli elaborati grafici, adeguandola in funzione delle nuove previsioni di sviluppo.

L’attuazione delle previsioni di Piano per le zone RE 4 subaree A, B, C ed F è però subordinata alla preventiva esecuzione delle opere di riassetto territoriale.

Al riguardo si precisa che il punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa della P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP prevede che gli interventi di riassetto territoriale siano descritti in uno specifico cronoprogramma (da allegare agli elaborati del P.R.G.C.).

Nello specifico il cronoprogramma relativo all’Azzonamento RE4 subaree A, B, C ed F prevede gli interventi di seguito elencati:

- Sopraelevazione di 50 cm rispetto allo stato attuale del piano campagna dell'area, del piano viabile interno all'area e della viabilità comunale frontistante (tratto di Via Candellino), al fine di renderli compatibili con le altezze d'acqua previste. Qualora siano presenti scarpate perimetrali in terra, il paramento esterno dovrà essere dotato di adeguata protezione antierosiva.
- Realizzazione di un’efficace rete di raccolta interna delle acque meteoriche, indipendente dalla rete esistente più a valle ormai satura, con recapito finale nel Canale del Mulino e non nel Canale di Via Carando, al fine di non incrementarne le portate afferenti; adozione di sistemi di raccolta

acque meteoriche ad uso irriguo all'interno dei singoli lotti al fine di ritardare l'afflusso in fognatura.

Modificazioni introdotte

La variazione introdotta sulle zone RE 4, RE 5 e RE 7 ha comportato la modifica degli elaborati grafici di Piano, riconoscendo le sub aree RE 4D e RE 4E e le zone RE 5 e RE 7 in zona agricole di tipo "A" e apportando le necessarie modifiche alla viabilità in progetto di Piano ed alla localizzazione delle aree per standard.

Inoltre sono state modificate ed aggiornate la tabella n. 4-0 della generica e più ampia zona RE, le tabelle nn. 4-4 e 4-4-1 della zona RE 4 ed eliminate quelle nn. 4-5 e 4-5-1 della zona RE 5 e quelle nn. 4-7 e 4-7-1 della zona RE 7, tutte allegate alle N.T.A.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

2. MODIFICA ZONA R 17

La revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C. ha comportato l'assegnazione alla classe 3b3₂ di una porzione della zona urbanistica omogenea R 17, a partire dall'incrocio tra via Roma e via Piave. Su tali porzioni di zona urbanistica omogenea lo strumento urbanistico vigente individua un lotto di completamento, indicato nelle tabelle con il numero 18, che esprime una nuova capacità edificatoria pari a 600 mc, edificabili tramite Permesso di Costruire. In considerazione della nuova classe di idoneità desumibile dalla carta di Sintesi, con la presente variante si prevede di eliminare, sulle aree riconosciute in classe 3b3₂, tale capacità edificatoria, riconoscendo l'area, così come per l'intervento precedente, in zona agricola di tipo A.

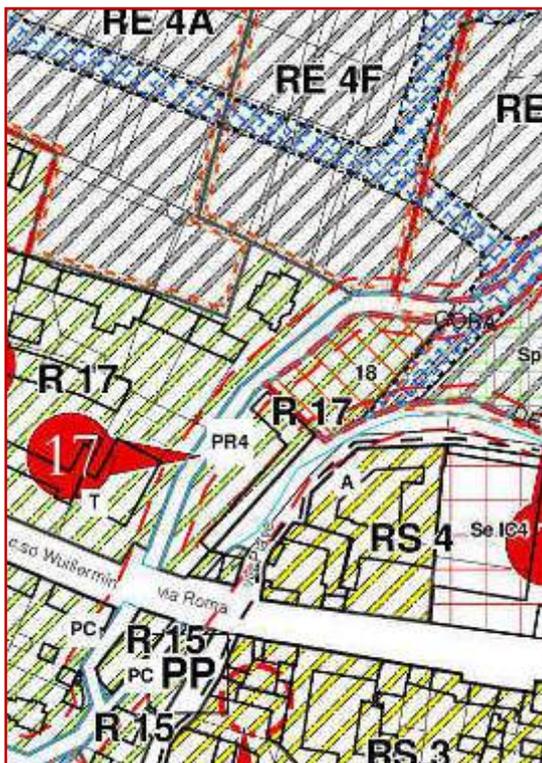
Modificazioni introdotte

Si è quindi proceduto ad eliminare il lotto di completamento dagli elaborati grafici di Piano, riconoscendo nel contempo l'area come zona agricola.

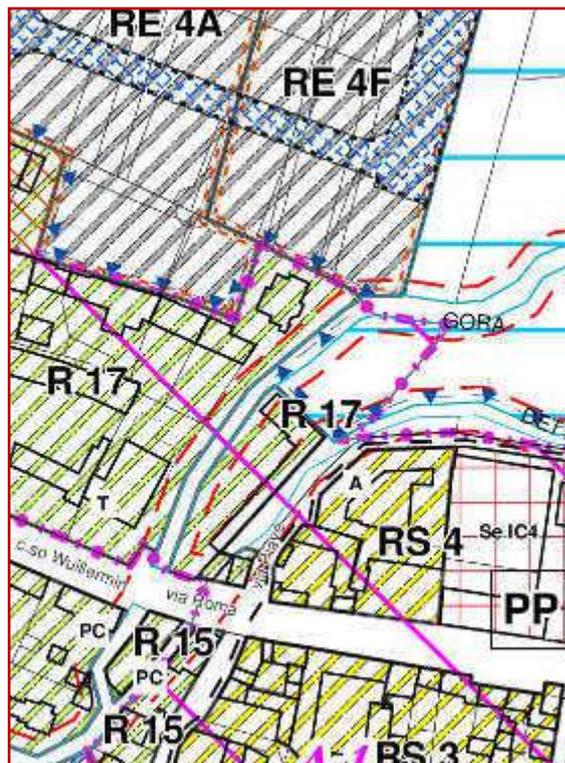
Nelle tabelle allegare alle N.T.A. sono inoltre stati eliminati l'intervento n. 18 della zona R 17 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante

3. RIDEFINIZIONE DELLE PERIMETRAZIONI DEI LOTTI DI COMPLETAMENTO CON STRALCIO DELLE PORZIONI RICADENTI IN CLASSE 3b3₂

Alcuni lotti di completamento, a seguito della revisioni delle classi di idoneità, ricadono, parzialmente, in classe 3b3₂. Si è quindi provveduto, per non creare aspettative ed eliminare le informazioni incongruenti di Piano, a ridefinire la perimetrazione degli interventi di completamento, arretrando la perimetrazione sul limite della classe. Si precisa che, poiché la capacità edificatoria espressa dai lotti di completamento previsti dal Piano non è direttamente proporzionale all'indice territoriale e, quindi, alla superficie territoriale, la riduzione di quest'ultima non riduce la capacità edificatoria delle aree oggetto d'intervento, ma impone, eventualmente, una redistribuzione planimetrica della capacità edificatoria.

Nello specifico le aree interessate dalla presente modificazione sono le seguenti:

- R 19, intervento n. 11 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- R 29, interventi nn. 14 e 25 (riconosciuti rispettivamente come intervento n. 1 ed intervento n. 2 con la presente variante)
- R 33, intervento n. 26 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- RC 9, intervento n. 35 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- R 18, intervento n. 8 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)

- RC 20, intervento n. 10 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante). Si precisa che per l'intervento n. 10 è stata anche eliminata, dal campo "Note" nella tabella 3.1, l'indicazione in merito alla cessione gratuita della strada (non più prevista dal P.R.G.C. vigente), e conseguentemente, la necessità di realizzare il ponte di collegamento con via Piave, aggiungendo la possibilità, per l'Amministrazione comunale, di richiedere la monetizzazione, parziale o totale, degli standard.

Inoltre, all'interno delle aree assegnate alla classe 3b3₂ risultano presenti alcuni fabbricati (individuabili quali edifici ricadenti entro le fasce di rispetto del reticolo idrografico minore definito da rogge e canali irrigui). Per tali immobili, nelle Norme Tecniche di Attuazione, si è specificato che valgono le seguenti indicazioni: *"In assenza di interventi di riordino idraulico sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ecc...; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali."*

Modificazioni introdotte

Sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano con la ripermimetrazione dei lotti di intervento in corrispondenza del limite della classe 3b3₂.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

4. INDIVIDUAZIONE DEI LIMITI OPERATIVI PER I FABBRICATI RICADENTI, ANCHE SOLO IN PARTE, IN ZONA 3a.

All'interno delle aree assegnate alla classe 3a risultano presenti fabbricati sparsi. Per tali immobili, da tempo esistenti, nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio storicamente insediato, nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 28 *"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico"* è stato previsto quanto segue:

- per gli ambiti ricadenti nello scenario d'alluvione frequente H ex Fascia A (ai sensi Art. n. 39 comma 3 delle N.T.A. del P.A.I.) nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi molto elevata (EeA) individuati il reticolo idrografico secondario, sono sempre e comunque consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, il restauro e il risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico antropico e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- per gli ambiti ricadenti nello scenario d'alluvione poco frequente - M ex Fascia B, nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi molto elevata (EeA) individuati lungo il Rio Cantogno ed il reticolo idrografico secondario, oltre a quanto descritto al punto precedente, sono

consentiti (ai sensi art. n. 39 comma 4.b delle N.T.A. del P.A.I.) interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di questi ultimi e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino un significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle stesse, previo studio geologico-geotecnico ed idraulico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata. È inoltre ammessa la realizzazione di interventi di adeguamento igienico-funzionale (art. n. 39 comma 4.c delle N.T.A. del P.A.I.) a condizione che, in fase attuativa, venga elaborato uno specifico studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 39 comma 4.a delle N.T.A. del P.A.I. sono inoltre consentite esclusivamente opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

Modificazioni introdotte

Non sono stati modificati gli elaborati grafici di piano.

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione introducendo le precise specificazioni sopra riportate all'art. 28 *“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico”*

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

5. RECEPIMENTO DEL P.G.R.A. (Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni) cosiddetta “Direttiva Alluvioni”

Il quadro conoscitivo del PAI è stato approfondito dalla Autorità di Bacino nell'ambito del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), predisposto in attuazione della Direttiva 2007/60 CE (la cosiddetta “Direttiva Alluvioni”). Nel dettaglio, per quanto riguarda il reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP), nelle specifica cartografia tematica (“Carta della pericolosità da alluvione”), sono stati individuati i seguenti scenari di alluvione: “frequente” (H), “poco frequente” (M) e “rara” (L).

Questi ambiti sostituiscono di fatto le fasce A, B e C della cartografia del PAI. Al riguardo si precisa che il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del Fiume Po n. 115/2015 del 19/06/2015 ha introdotto il Titolo V alle Norme di Attuazione del PAI al fine di coordinare quest'ultimo con il PGRA. In particolare l'Art. 58 contenuto nel suddetto decreto stabilisce che alle aree interessate da alluvioni frequenti si applicano le limitazioni di cui all'Art. 29 del PAI vigente (fascia A), alle aree interessate da

alluvioni frequenti si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 del PAI vigente (fascia B) e, infine, alle aree interessate da alluvioni rare si applicano le limitazioni di cui all'Art. 31 del PAI vigente (fascia C).

Per quanto riguarda il territorio comunale di Villafranca Piemonte, nella cartografia PGRA esso risulta essere interessato da ampie zone di scenario d'alluvione definite lungo il Fiume Po ed il Torrente Pellice. Ad esse si è fatto riferimento per la ridefinizione del quadro del dissesto relativo al torrente Pellice.

Pertanto:

- la borgata "Airaudi" e le aree agricole limitrofe, in precedenza assegnate alla fascia B del P.A.I., con la presente variante sono assegnate allo scenario dell'alluvione rara L (ex fascia C);
- le aree su cui insiste l'impianto estrattivo localizzato in Località Ruata Pellice, in precedenza assegnate alla fascia B del P.A.I., con la presente variante sono assegnate allo scenario dell'alluvione rara L (ex fascia C)

Modificazioni introdotte

Gli elaborati di Piano sono stati aggiornati, inserendo le nuove perimetrazioni e riconoscendo in legenda gli scenari di alluvione rara L (ex fascia C), di alluvione poco frequente M (ex fascia B) e di alluvione frequente H (ex fascia A)

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle Tabelle di piano

6. AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA REVISIONE DEL QUADRO DEL DISSESTO

L'aggiornamento del Piano al quadro del dissesto ha comportato la modifica delle seguenti parti delle Norme Tecniche di Attuazione:

- sono stati cancellati tutti i riferimenti e le conseguenti limitazioni indicate all'art. 11 delle NTA per ogni singola zona urbanistica omogenea;
- è stato introdotto il nuovo art. 28 "*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*" che disciplina gli interventi edilizi in funzione delle classi di idoneità proposte nella nuova cartografia di sintesi, raggruppando e definendo le singole classi all'interno di un singolo articolo delle Norme di Attuazione.
- È stato aggiornato l'articolo 11 "*Prescrizioni*", punto 5-1 "*Aree agricole A-A1-A2*", nella parte di testo in cui è normata la possibilità di coltivazione di nuove cave
- È stato aggiornato l'articolo 11 "*Prescrizioni*", punto 5-2 "*Aree A3*", nella parte di testo in cui è normata la possibilità di coltivazione di nuove cave
- È stato soppresso l'art. 11 "*Prescrizioni*", punto 6-0 "*Prescrizioni derivanti dalle analisi geologico tecniche e urbanistiche*"

- Intervento n. 08 – zona TN “Aree turistiche ricettive di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere con una nuova zona RC “Nucleo urbano di nuova formazione” a destinazione residenziale le aree attualmente ricomprese in zona urbanistica omogenea TN “Aree turistiche ricettive di nuovo impianto”, consentendo inoltre, per una porzione di esse, la demolizione del fabbricato esistente e la possibilità di realizzare, tramite intervento edilizio diretto, una cubatura in applicazione dell’indice di densità edilizia fondiario della zona RC.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona TN “Aree turistiche ricettive di nuovo impianto” è un’area posta a ridosso della zona R 27 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione” ed intercluso sui tre rimanenti lati da zone RC “Nucleo urbano di nuova formazione”, nonché adiacente alla ex linea ferroviaria ed attuale sede della pista ciclabile Airasca-Moretta. L’ipotesi di individuare una nuova zona urbanistica a destinazione residenziale in sostituzione della zona TN risulta quindi perfettamente compatibile ed in linea con le previsioni e gli indirizzi di Piano, considerato inoltre che le aree sono già dotate delle necessarie dotazioni infrastrutturali.

Con il presente progetto di variante si prevede quindi di riconoscere, in sostituzione della zona TN, una nuova zona RC 36 a destinazione residenziale, ricomprendente le stesse aree ed avente quindi la medesima superficie territoriale. All’interno della nuova zona RC 36 viene riconosciuto un singolo intervento edilizio con possibilità di demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria esistente, con un massimo di 1.800 mc, per la cui attuazione è previsto il ricorso ad uno strumento urbanistico esecutivo; tale intervento è stato individuato graficamente negli elaborati di Piano ed inserito nella tabella di dettaglio n. 3-1 allegata alle N.T.A. del P.R.G.C.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- la zona TN è stata ridefinita come zona RC 36
- nella zona RC 36 è stato individuato l’intervento n. 1

È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

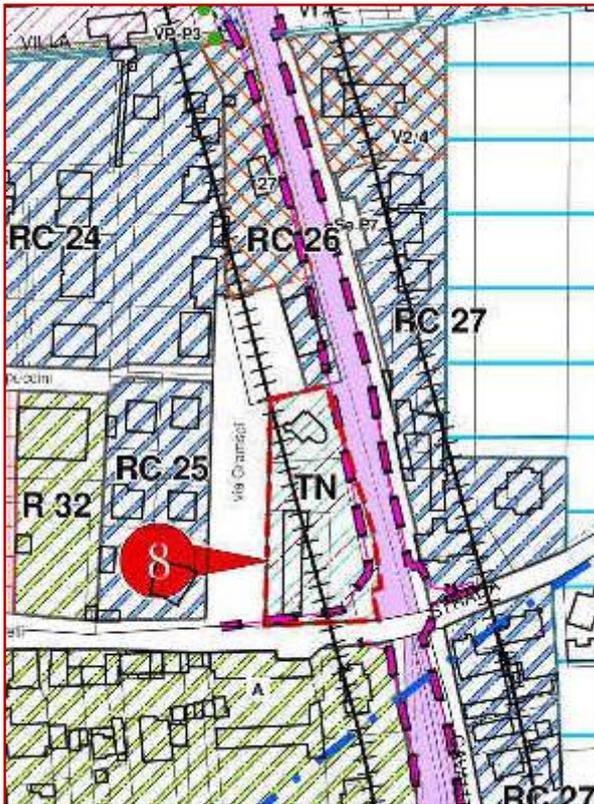
- inserendo ex-novo la zona RC 36 e l’intervento n. 1

È stata eliminata la tabella 5-3 delle zone TN

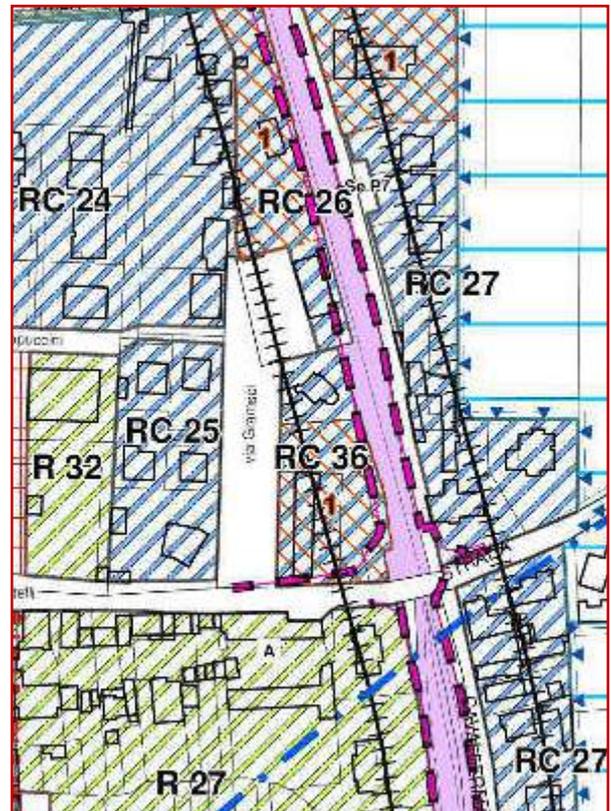
Al corpo normativo delle Norme Tecniche di Attuazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- è stato cancellato il testo del punto 2-4 “Aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto – TN” dell’art. 8, sostituendolo con la dicitura “Comma cancellato in occasione della variante strutturale n. 4”
- è stata cogni riferimento alla zona “TN” dal titolo del punto 2-2 “aree TC –TN” dell’art. 9

- è stato eliminato ogni riferimento alla zona TN dal punto 2-1 “aree PC – PN – TC – TN” dell’art. 10
- è stato cancellato il testo del punto 2-4 “Aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto – TN” dell’art. 11, sostituendolo con la dicitura “Comma cancellato in occasione della variante strutturale n. 4”



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 09 – zona RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione”

Sintesi della proposta

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fg. 75 nn. 31, 116, 254 e 259, attualmente già inserite in zona residenziale RC 6, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione” e confinano a sud con la zona R 13 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”. In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L'intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano, un puntuale intervento di completamento in un'area già inserita in zona RC 6 e di fatto interclusa all'interno del tessuto residenziale consolidato, con accesso da via Stefano Grande, ma attualmente inediticata. In variante si individua un nuovo intervento (intervento n. 3) con una volumetria massima edificabile pari a 1.100 mc, calcolata in funzione dell'indice di densità edilizia della generica zona RC di 0,77 mc/mq,

Modificazioni introdotte

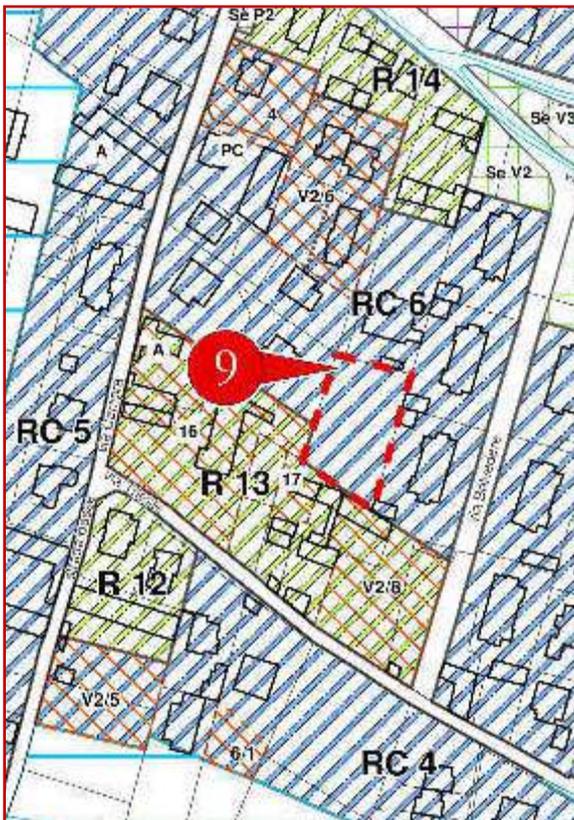
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Nella zona RC 6 è stato riconosciuto, perimetrandolo, l'intervento n. 3

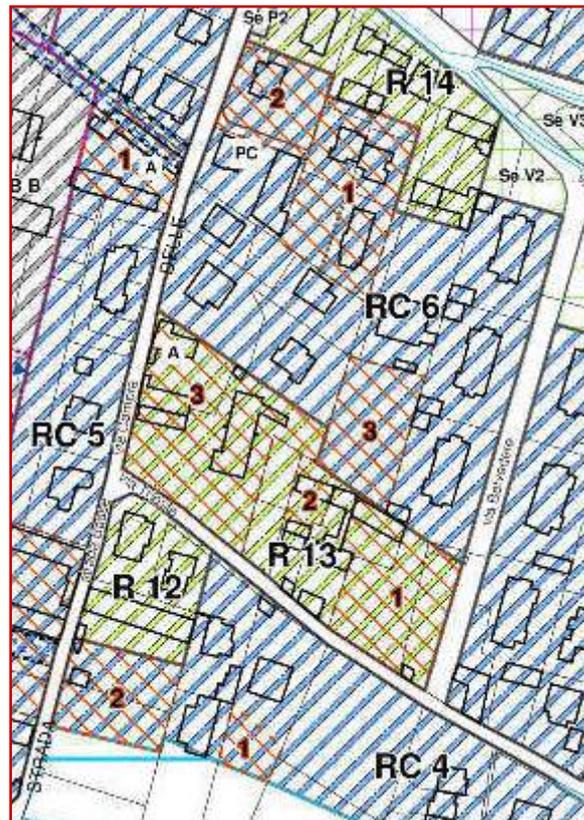
È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

- Inserendo, nella colonna della zona RC 6, l'intervento n. 3 per una volumetria massima realizzabile pari a 1.100 mc e precisando, nella colonna “Note”, che è consentita la monetizzazione degli standard

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 10 – zona R 16 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fg. 73 n. 1324, attualmente già inserite in zona residenziale, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di variante sono individuate dal P.R.G.C. vigente in zona urbanistica omogenea R 16 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”, all’interno delle quali sono presenti alcuni fabbricati. In rapporto all’edificato esistente, il reale indice di densità edilizia fondiario risulta essere molto basso.

In linea generale, nelle zone R le norme di Piano prevedono il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente mediante interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Le porzioni libere, nell’ambito delle aree “R”, se non individuate con particolare simbologia, non hanno capacità edificatoria. In alternativa sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L’intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano e degli obiettivi della presente variante, un puntuale intervento di completamento, indicato con il n. 2, in un’area già inserita in zona R 16 e di fatto interclusa all’interno del tessuto residenziale consolidato, su aree già compromesse, consentendo una nuova volumetria coerente con l’indice di densità della generica zona urbanistica R, e pari a 750 mc.

Modificazioni introdotte

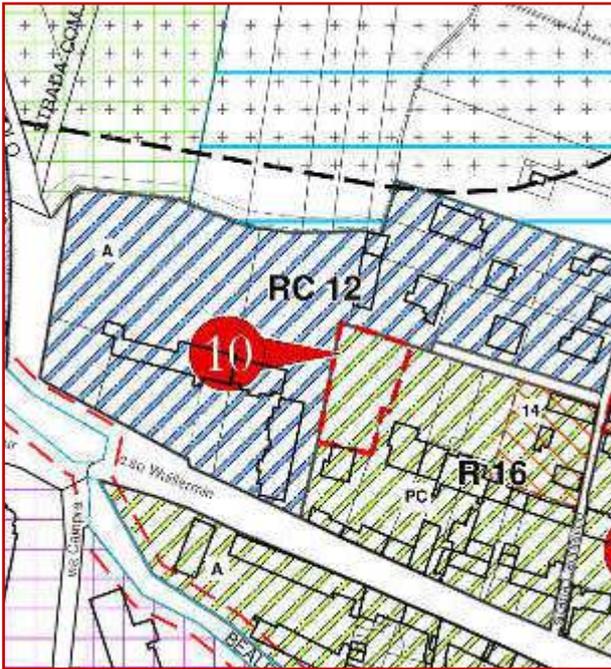
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Nella zona R 16 è stato perimetrato l’intervento n. 2

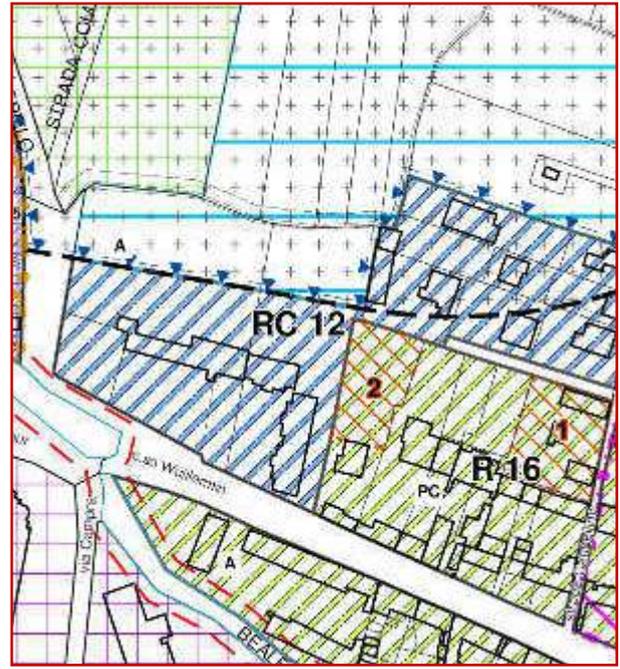
È stata modificata la tabella 2-1 delle zone R:

- inserendo l’intervento n. 2 con volumetria massima edificabile pari a 750 mc e riconoscimento, nella colonna “Note” della possibilità di monetizzazione degli standard;

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con

dell'area di intervento

individuazione

- Intervento n. 11 – zona RC 5 “Nucleo urbano di nuova formazione”

Sintesi della proposta

Si propongono, per la zona RC 5, due interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano finalizzati alla densificazione dell'abitato esistente. In particolare per i fabbricati (ex stalle e tettoie) individuati dal Piano con la sigla A a destinazione agricola e di pertinenza di un'azienda agricola a conduzione familiare, si propone di concedere, una volta cessata l'attività, la possibilità di recuperare alla residenza i volumi esistenti con interventi di demolizione e ricostruzione. Il secondo intervento prevede la possibilità di recuperare alla residenza alcuni fabbricati esistenti ed un limitato incremento della capacità edificatoria, finalizzati a densificare l'abitato ed alla realizzazione di una nuova viabilità.

La densificazione dell'abitato, attraverso interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente non utilizzato o sottoutilizzato, è anche finalizzato ad una riduzione del consumo di suolo.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree e gli immobili oggetto di variante sono già attualmente individuati in zona urbanistica omogenea RC 5 “Nucleo urbano di nuova formazione” a destinazione residenziale. Per il primo dei due interventi proposti il P.R.G.C. vigente individua gli immobili con la simbologia A in quanto immobili con destinazione diversa da quella consentita nell'area normativa (fabbricati a destinazione agricola): la puntuale individuazione precisata negli elaborati di Piano era quindi finalizzata a consentire la prosecuzione dell'attività in corso, ritenuta comunque compatibile con la zona.

In progetto di variante si promuove la possibilità, una volta cessata l'attività agricola, di recuperare ad una destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, e quindi principalmente alla residenza, i fabbricati. In particolare, come per tutti gli altri interventi previsti dal Piano, si è individuato, nella scheda specifica della zona RC 5, l'intervento n. 1 volto a recuperare la volumetria esistente fino a saturazione dell'indice territoriale di zona (920 mc), attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, vincolato a Piano di Recupero e finalizzato all'allargamento della sede stradale perpendicolare a via Campra.

Il secondo intervento di riordino e densificazione dell'abitato, individuato come intervento n. 2, prevede la possibilità di demolizione di fabbricati esistenti (solo in parte a destinazione residenziale, per la maggior parte ad uso differente) con recupero della volumetria esistente fino a saturazione dell'indice territoriale della zona urbanistica di appartenenza. Per tale intervento l'attuazione delle previsioni di Piano avverranno con Piano di Recupero ovvero con Permesso di Costruire convenzionato in quanto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità funzionale alla nuova zona RE 12 adiacente (cfr intervento n. 13). Entrambi gli interventi proposti hanno come finalità il recupero di aree edificate e già compromesse, ma solo parzialmente utilizzate, che il P.R.G.C. individua all'interno di una zona urbanistica omogenea, ed in grado, rispettando l'indice di densità previsto per la zona urbanistica, di esprimere nuova capacità

edificatoria senza contestuale consumo di suolo. Considerato l'incremento potenziale di carico urbanistico conseguente al recupero delle aree, si è previsto, nelle Tabelle allegare alle N.T.A., che lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire nella bealera del Molino, previa verifica idraulica preventiva, e che il progetto di smaltimento delle acque nere dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell'Acqa Pinerolese Industriale S.p.a.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Nella zona RC 5 sono stati perimetrati gli interventi nn. 1 e 2 e riconosciute le viabilità in progetto di Piano

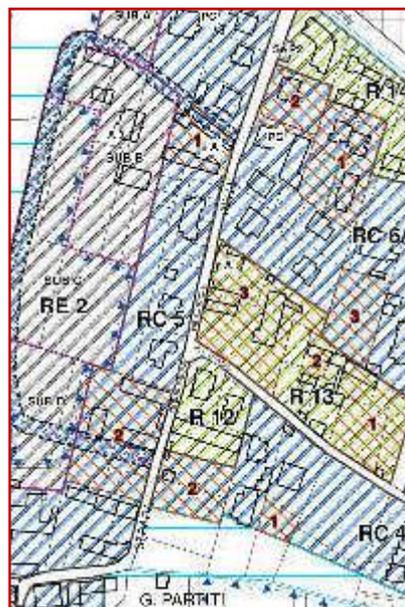
È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

- Inserendo gli interventi nn. 1 e 2 per la zona RC 5, con relativa capacità edificatoria

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione delle aree di intervento

- Intervento n. 12 – A “Area agricola” / nuova zona RE 1, strada comunale di Cardè (via IV Novembre)

Sintesi della proposta

Si propone di individuare una nuova zona urbanistica di espansione residenziale RE.

Precisazioni di carattere tecnico

L'area oggetto di variante è ubicata a sud del nucleo centrale del comune di Villafranca Piemonte lungo la strada comunale di Cardè. È delimitata a nord dalla zona urbanistica R 6 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”, ad est dalla zona R 4 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”, a sud dalle zone RC 33 e RC 1 “Nucleo urbano di nuova formazione” ed ad ovest dalla zona agricola di tipo A1. Attualmente il P.R.G.C. vigente individua l'area in zona agricola di tipo A. L'area è anche ricompresa all'interno della “zona di sviluppo urbano” che il P.R.G.C., nelle proprie intenzioni, destinava allo sviluppo ed all'espansione della destinazione residenziale. Infatti gli insediamenti agricoli presenti nell'area sono indicati nelle tavole di Piano con la simbologia “Ata” indicante, ai sensi delle N.T.A., “Attività agricole tollerate in zona agricola”.

Inoltre le aree individuate per accogliere la nuova espansione residenziale danno piena attuazione alle prescrizioni contenute all'art. 17, punto 8 delle N.T.A. del PTC2, in quanto, analizzando la Carta della Capacità d'Uso dei Suoli, si può riscontrare che sono tutte ricomprese nella IV classe di capacità d'Uso dei Suoli, contribuendo quindi a contrastare l'edificazione in terreni di eccellente e buona fertilità ed ad alta vocazione agricola.

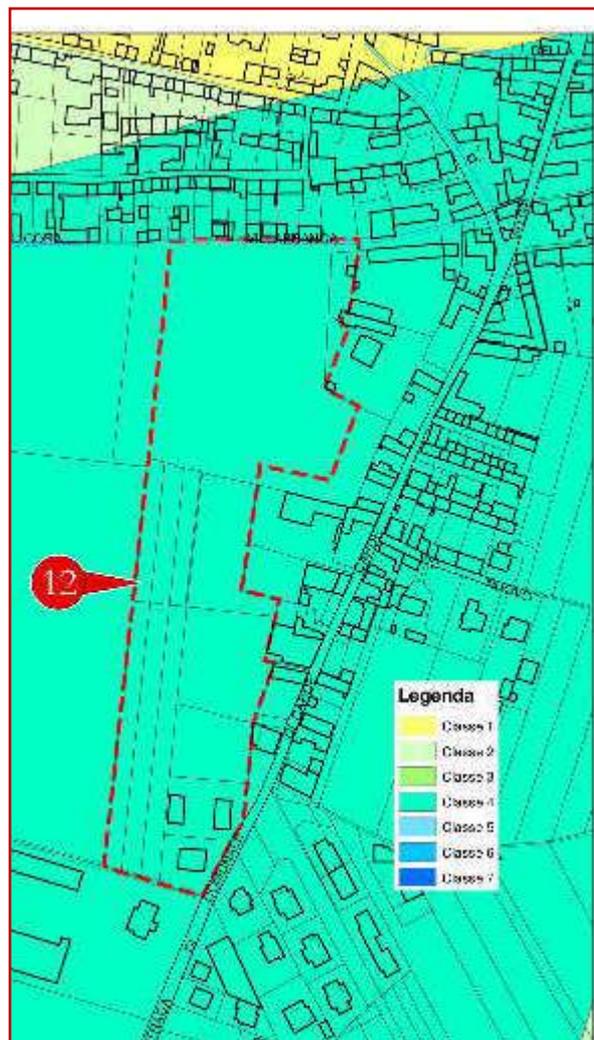
La nuova area in progetto di variante, individuata come zona urbanistica omogenea RE 1, ha anche ricompreso alcune aree di bordo che il vigente P.R.G.C. individuava in zona R 4. La nuova zona urbanistica avrà una superficie territoriale pari a complessivi 28.801 mq per un numero totale di abitanti teorici insediabili, ipotizzando un indice abitativo pari a 151 mc/ab, pari a 85 abitanti.

Considerato l'incremento potenziale di carico urbanistico conseguente al recupero delle aree, si è previsto, nelle Tabelle allegate alle N.T.A., che lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire nel fiume Po, previa verifica idraulica preventiva, e che il progetto di smaltimento delle acque nere dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell'Acqa Pinerolese Industriale S.p.a.

Si riporta a seguire uno stralcio della Carta della Capacità d'Uso del suolo sovrapposta sulla cartografia di Piano su base catastale ed una vista aerea, con individuate in colore rosso le aree oggetto di variante.



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento



Mapa catastale sovrapposta alla carta d'uso dei suoli, con individuazione dell'area di intervento

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata aggiornata la planimetria di Piano individuando la zona RE 1 e rettificando leggermente il confine delle zone urbanistiche in adiacenza con la zona R 4, per adeguarlo alla reale frammentazione fondiaria;
- È stato eliminato il simbolo “Ata”;
- I fabbricati esistenti e destinati all'attività agricola sono stati individuati con la simbologia di Piano “A”

Sono state modificate le N.T.A. introducendo, all'art. 9 “Destinazioni”, punto 1-0 “Aree destinate agli insediamenti residenziali”, 1-1 – “Aree RS R RC RE”, ultimo capoverso, anche le aree RE nell'elenco delle zone urbanistiche nelle quali è tollerato il proseguimento dell'attività alle stalle bovine esistenti destinate all'allevamento di tipo agricolo, individuate in planimetria con il simbolo A.

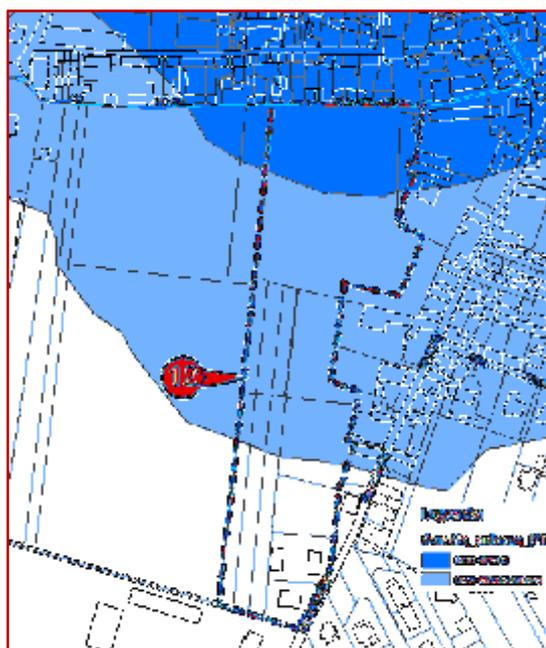
È stata inserita la Tabella 4-1 della zona RE 1 nelle N.T.A. indicante i dati quantitativi ed i parametri per l'edificazione dell'area. È stata conseguentemente corretta la tabella generale n. 4-0 della zona RE.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Estratto del modello di densità proposto dalla Città Metropolitana, con individuazione delle aree interessate dall'intervento n. 12

- Intervento n. 13 – A “Area agricola”/nuova zona RE 2, strada vicinale delle Basse (via Campra)

Sintesi della proposta

Si propone di individuare una nuova zona urbanistica di espansione residenziale RE.

Precisazioni di carattere tecnico

L'area oggetto di variante è ubicata ad ovest del nucleo centrale del comune di Villafranca Piemonte, all'angolo tra le vie Wuillermin e Campra. È delimitata a nord in parte dalla zona a servizi ospitante il plesso scolastico delle scuole elementari ed in parte dalla zona residenziale RC 5 “Nucleo urbano di nuova formazione”, ad est ed a sud è in completa adiacenza con la zona RC5 “Nucleo urbano di nuova formazione”. Attualmente il P.R.G.C. vigente individua l'area in zona agricola di tipo A. Gli insediamenti agricoli presenti nell'area, proprio per la loro contiguità con la zona residenziale, sono indicati nelle tavole di Piano con la simbologia “Ata” indicante, ai sensi delle N.T.A., “Attività agricole tollerate in zona agricola”, in quanto, nelle previsioni di Piano, aree di possibile espansione residenziale.

Si può riscontrare che le aree individuate per accogliere la nuova espansione residenziale, analizzando la Carta della Capacità d'Uso dei Suoli, sono tutte ricomprese nella I classe di Capacità d'Uso dei Suoli. Occorre però precisare che il territorio del comune di Villafranca Piemonte è, come desumibile dai dati forniti dall'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte (Arpa Piemonte), per il 91% ricadente nelle classi I, II e III di Capacità di Uso dei Suoli. Pare quindi evidente che, pur cercando di limitare al minimo l'uso di terreni ricadenti in tali classi, e pianificando l'espansione dell'edificato comunale, per quanto possibile, utilizzando terreni a minor vocazione agricola, in piccola percentuale saranno comunque interessati dall'espansione dell'edificato anche terreni di I, II e III classe. Inoltre si sottolinea che la maggior parte dell'edificato esistente del comune di Villafranca Piemonte è già attualmente ubicato in terreni di I classe; di conseguenza, dovendo prevedere che i modesti ampliamenti insediativi siano ubicati in stretta adiacenza all'edificato esistente, è inevitabile un limitato uso di terreni appartenenti alla I classe.

La scelta di individuare su tali aree parte dell'incremento della capacità residenziale del Piano deriva anche dall'analisi delle aree libere, dense e di transizione come risultano sia dal modello di densità proposto dalla Città Metropolitana di Torino, sia dalla proposta di modificazione delle perimetrazioni proposta contestualmente alla presente variante.

A seguire si riporta uno stralcio della base catastale delle previsioni di Piano sovrapposto al modello di densità, dal quale si può desumere che le aree oggetto del presente intervento di variante (delimitate in colore rosso) ricadono, per la loro quasi totalità, all'interno della perimetrazione delle aree di transizione.

La nuova area in progetto di variante, individuata come zona urbanistica omogenea RE 2, avrà una superficie territoriale pari a complessivi 18.315 mq per un numero totale di abitanti teorici insediabili, ipotizzando un indice abitativo pari a 151 mc/ab, pari a 54 abitanti.

Considerato l'incremento potenziale di carico urbanistico conseguente al recupero delle aree, si è previsto, nelle Tabelle allegate alle N.T.A., che lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire nella bealera del Molino, previa verifica idraulica preventiva, e che il progetto di smaltimento delle acque nere dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell'Acqa Pinerolese Industriale S.p.a.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

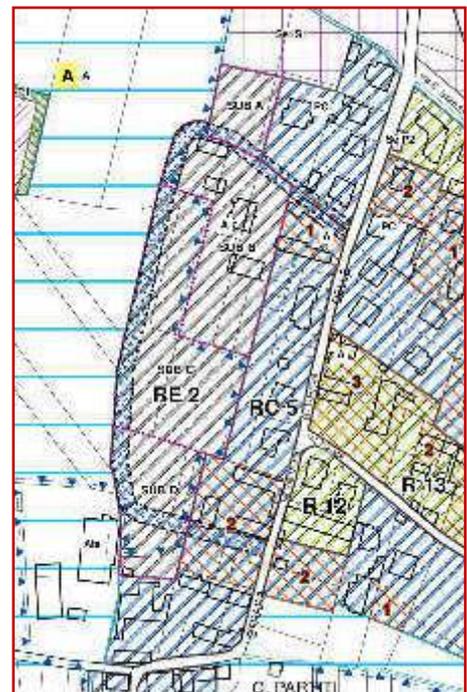
- È stata riconosciuta, perimetrandola, la zona RE 2;
- È stato eliminato il simbolo “Ata”;
- I fabbricati esistenti e destinati all'attività agricola sono stati individuati con la simbologia di Piano “A”

Sono state modificate le N.T.A. introducendo, all'art. 9 “Destinazioni”, punto 1-0 “Aree destinate agli insediamenti residenziali”, 1-1 – “Aree RS R RC RE”, ultimo capoverso, anche le aree RE nell'elenco delle zone urbanistiche nelle quali è tollerato il proseguimento dell'attività alle stalle bovine esistenti destinate all'allevamento di tipo agricolo, individuate in planimetria con il simbolo “A”.

È stata inserita la Tabella 4-2 della zona RE 2 nelle N.T.A. indicante i dati quantitativi ed i parametri per l'edificazione dell'area. È stata conseguentemente corretta la tabella generale n. 4-0 della zona RE.



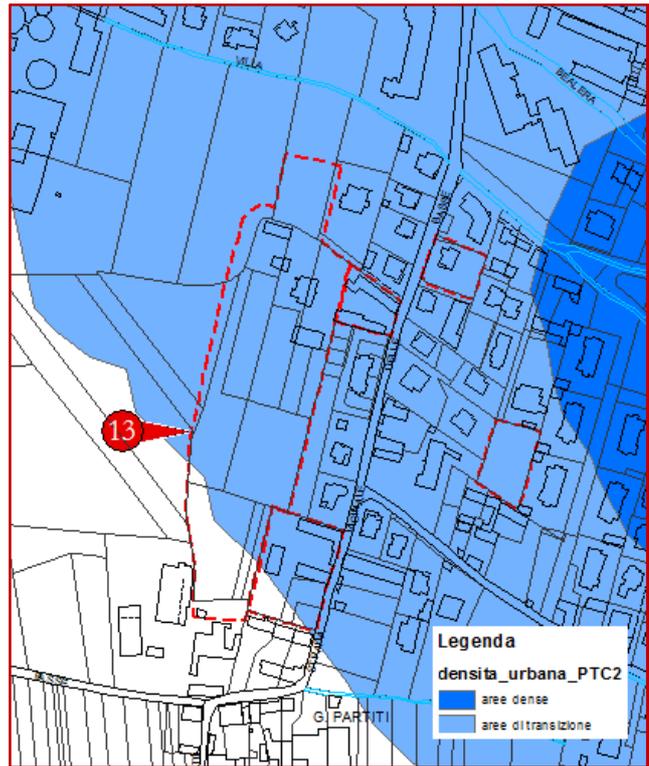
Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento



Estratto del modello di densità proposto dalla Città Metropolitana di Torino, con individuazione delle aree interessate dall'intervento n. 13

- Intervento n. 14 – A “Area agricola”/nuova zona RE 3, via San Sudario

Sintesi della proposta

Si propone di individuare una nuova zona urbanistica di espansione residenziale RE.

Precisazioni di carattere tecnico

L'area oggetto di variante è ubicata a nord-ovest del nucleo centrale del comune di Villafranca Piemonte, in prossimità dell'incrocio tra via Candellino e via San Sudario. È delimitata su due lati, ad est ed a sud, da due zone a destinazione residenziale entrambe di tipo RC “Nucleo urbano di nuova formazione”, e rispettivamente dalle zone RC 31 e RC 16., mentre ad est confina con la zona PN 1C a destinazione artigianale-produttiva. Attualmente il P.R.G.C. vigente individua l'area in zona agricola di tipo A.

La nuova area in progetto di variante, individuata come zona urbanistica omogenea RE 3, avrà una superficie territoriale pari a complessivi 21.606 mq per un numero totale di abitanti teorici insediabili, ipotizzando un indice abitativo pari a 151 mc/ab, pari a 64 abitanti. La nuova zona RE 3 sarà suddivisa in due distinte subaree di intervento, indicate come SUB A e SUB B.

Si prevede di localizzare le aree a servizio per verde e parcheggio nella parte est dell'area, a confine con la zona PN 1C, sia per dare continuità alle aree a servizio previste in progetto di Piano, sia per creare un'area cuscinetto tra la zona residenziale e l'adiacente zona produttiva.

E previsto inoltre il proseguimento della viabilità in progetto di Piano, di collegamento tra via Vigone e via San Sudario.

Considerato l'incremento potenziale di carico urbanistico conseguente al recupero delle aree, si è previsto, nelle Tabelle allegate alle N.T.A., che il progetto di smaltimento delle acque bianche dovrà essere supportato da verifica idraulica preventiva, e che il progetto di smaltimento delle acque nere dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell'Acqa Pinerolese Industriale S.p.a.

Modificazioni introdotte

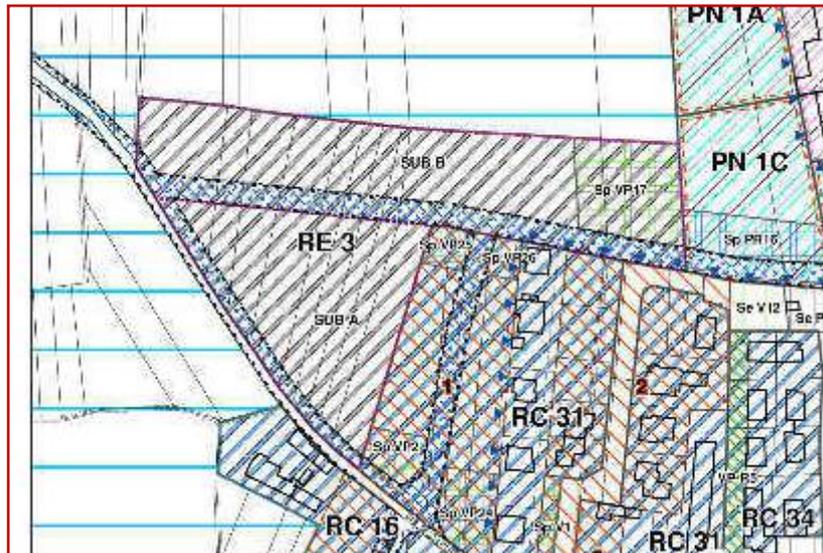
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata riconosciuta, perimetrandola, la zona RE 3
- È stata individuata la nuova area a servizi Sp VP17
- È stata indicata la nuova viabilità in progetto di Piano, per il collegamento di via Vigone con via San Sudario

È stata inserita la Tabella 4-3 della zona RE 3 nelle N.T.A. indicante i dati quantitativi ed i parametri per l'edificazione dell'area. È stata conseguentemente corretta la tabella generale n. 4-0 della zona RE.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea con individuazione delle aree di intervento

- Intervento n. 15 – zona RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione”

Sintesi della proposta

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fig. 75 n. 32 parte, attualmente già inserite in zona residenziale RC 6 e parzialmente edificate, sia riconosciuta una ulteriore capacità edificatoria residenziale.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di variante sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione” e confinano a nord con la zona R 14 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”. In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

Nel caso specifico la scheda di area n. 3-1 prevede, sul mappale, la possibilità di intervenire secondo quanto previsto dall'intervento n. 4, consentendo, attualmente, un volume massimo complessivo edificabile sul lotto pari a 700 mc.

Con la presente variante si prevede, nell'ottica di densificare porzioni di tessuto residenziale già dotate dei sistemi infrastrutturali e dei sottoservizi, di confermare l'intervento previsto dal piano incrementando però di 400 mc la volumetria massima complessiva edificabile sul lotto e portandola quindi a complessivi 1.100 mc, al fine di consentire quei fisiologici ampliamenti degli edifici residenziali.

Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di Piano.

È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

- Individuando, in corrispondenza dell'intervento n. 4 (rinumerato con la presente variante come intervento n. 2), un volume massimo complessivo edificabile pari a 1.100 mc.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Vista aerea
con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 16 – Determinazione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell’art. 12, comma 2, numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sintesi della proposta

Si propone di determinare la perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell’art. 12, comma 2, numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Precisazioni di carattere tecnico

Ai sensi dell’art. 81, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. “Le perimetrazioni dei centri abitati di cui all’art. 12, comma 2, numero 5bis), possono far parte dei contenuti di varianti almeno strutturali ai sensi dell’art. 17, comma 4 [...]”. Inoltre il Piano determina, ai sensi dell’art. 12 citato, la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d’uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate. Non possono essere ricompresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi. Inoltre, per individuare cartograficamente la perimetrazione, si è tenuto conto del Comunicato dell’Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità avente ad oggetto “Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali”.

Con la presente variante sono quindi stati perimetrati, in colore blu, il centro abitato (capoluogo) ed in colore azzurro i seguenti nuclei abitati:

- località Ruata Pellice, frazione Benne dei Mottura, località Oglieri, frazione Mottura, località Barberi
- frazione Cantogno
- frazione Cerutti
- Frazione Palot
- Frazione San Nicola
- Frazione San Luca

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata aggiornata la planimetria generale di Piano individuando il perimetro del centro abitato ed i sei perimetri dei nuclei abitati;

Non sono state apportate modifiche alle N.T.A. di Piano

- Intervento n. 17 – Aggiornamento, dal punto di vista sia grafico sia testuale degli elaborati di P.R.G.C.

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare le indicazioni sia grafiche sia testuali contenute all'interno del P.R.G.C., con precisazioni in merito all'indice volumetrico abitativo.

Precisazioni di carattere tecnico

Le modifiche introdotte sono volte a riorganizzare ed uniformare le informazioni contenute nei documenti di Piano. In particolare sono state introdotte le seguenti modifiche:

- Sono stati rinumerati tutti gli interventi di completamento previsti per le zone R e RC e riportati nelle tabelle nn. 2-1 e 3-1, in modo da rendere univoco il loro riconoscimento. Nello strumento vigente la numerazione è progressiva, indipendentemente dalla zona urbanistica (ed in alcuni casi risultano esservi la ripetizione di alcuni numeri). In variante si prevede di numerare progressivamente ogni singolo intervento di completamento, ma rapportando la nuova numerazione, ogni volta, alla singola zona urbanistica omogenea. La numerazione del singolo intervento è poi seguita, in tabella, dalla lettera N o dalla lettera R, a seconda che si tratti rispettivamente di un *nuovo intervento* o di un intervento di *recupero edilizio*. Si precisa che tale diversificazione è già presente nel P.R.G.C. vigente, che però individuava le differenti casistiche con un cerchio oppure con un quadrato.
- Nelle tabelle di dettaglio nn. 2-1 e 3-1 delle zone residenziali R e RC è stata cancellata la colonna contenente la “*Localizzazione catastale degli interventi*”. Tali indicazioni, rappresentate dal Foglio e mappale delle aree interessate, risultano ormai abbondantemente superate a seguito dell'informatizzazione dello strumento urbanistico con sistema GIS. Il nuovo P.R.G.C., infatti, oltre che a perimetrare in modo chiaro ed univoco tali aree, consente anche un'interrogazione dei dati catastali, costantemente aggiornati.
- Nelle tabelle di dettaglio nn. 2-1 e 3-1 delle zone residenziali R e RC è stata cancellata la colonna “*Volume edificato*”. Le indicazioni in essa contenute esprimono la volumetria esistente nella singola zona urbanistica omogenea ma risultano ormai obsolete e superate in quanto risalenti all'approvazione della variante generale di Piano (anno 2000). Inoltre tali indicazioni volumetriche non consentono di individuare, in modo coerente ed univoco su tutte le zone urbanistiche, la presunta capacità insediativa, espressa in numero di abitanti insediabili. Pertanto, per giungere a stimare la capacità insediativa espressa dal Piano per quelle aree già edificate ma non a totale destinazione residenziale, e per le quali sono previsti interventi di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, è stata precisata, all'art. 4 “*Definizioni*”, punto 1-14 “*Insedibilità*”, la

- metodologia proposta, confermando, per gli interventi di completamento e per le nuove aree, rispettivamente il criterio sintetico e la volumetria/abitante indicata nelle schede per le zone RE.
- È stata eliminata l'indicazione PR4, ex art. 11, punto 2-7 “*Insedimenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione* PR”, dal fabbricato ubicato in zona R 17, in quanto risulta essere un fabbricato sul quale è già stata data attuazione alle norme di piano rilocalizzando l'attività produttiva e riconvertendo il fabbricato esistente alla destinazione residenziale.
 - È stato aggiornato il perimetro della zona RC 5, ubicata all'angolo tra strada Basse e via San Grato, in quanto non ricomprendente tutti i fabbricati esistenti, per adeguarlo alla reale frammentazione fondiaria. Inoltre, per una riconoscibilità univoca delle singole zone urbanistiche, le due zone RC 5 ubicate a sud di via delle Basse sono state rinominate con la sigla RC 37 una e RC 38 l'altra;
 - Si è proceduto a rendere univoca, in generale, la riconoscibilità delle singole zone urbanistiche omogenee. Infatti, allo stato attuale, gli elaborati grafici di Piano riconoscono con la stessa sigla alfa-numerica alcune zone tra loro adiacenti, ma separate, normalmente, dalla viabilità pubblica. Non sono invece state rinominate quelle zone urbanistiche che, benché frazionate da modesti corsi d'acqua, risultano omogenee nella loro perimetrazione e facilmente riconoscibili nella loro unitarietà. Nello specifico sono state rinominate le seguenti zone urbanistiche omogenee, senza apportare alcuna modifica alla capacità edificatoria espressa dal Piano:
 - o RC 1, RC 13, RC 16, RC 27, RC 29, R 3, R 17, R 18, R 33
 - Infine è stato corretto un mero errore materiale contenuto nel progetto definitivo della variante parziale n. 32 di recente approvazione. Nella tabella 5-1 delle zone PC, alla zona PC 4C è stato erroneamente attribuito un rapporto di copertura in progetto pari a 0,50, sostituendo quello originario pari a 0,60. Con la presente variante, quindi, si riporta il corretto valore del rapporto di copertura in progetto.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche degli elaborati grafici:

- Sono stati rinumerati tutti gli interventi di completamento
- Riconoscimento delle zone dalla RC 37 alla RC 44, con rettifica del perimetro della zona RC 37 (ex RC 5)
- Riconoscimento delle zone dalla R 34 alla R 38
- In zona R 17 è stata eliminata l'indicazione PR4

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle tabelle delle N.T.A.

- Sono stati rinumerati, nelle tabelle 2-1 e 3-1, tutti gli interventi di completamento. Inoltre dalle tabelle sono state eliminate le colonne indicanti la cubatura esistente e gli estremi catastali ricompresi nell'intervento di completamento

- Tabella 3.1: sono state introdotte le zone dalla RC 37 alla RC 44, aggiornando le relative superfici
- Tabella 2.1: sono state introdotte le zone dalla R 34 alla R 38, aggiornando le relative superfici
- Tabella 5-1, zona PC 4C: è stato ripristinato il rapporto di copertura pari a 0,60

È stato modificato l'art. 4 “*Definizioni*”, punto 1-14 “*Insiediabilità*” delle N.T.A., indicando la metodologia di calcolo degli abitanti insediabili sia per le aree interessate da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a parziale destinazione residenziale sia precisando quella già determinata per le zone RE.

Inoltre, nel testo delle N.T.A. sono stati modificati:

- Il punto 1-2 “*Nucleo urbano consolidato di antica formazione*” ed il punto 1-3 “*Nucleo urbano di nuova formazione*”. Il testo: “*È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati in cartografia con il simbolo n° ○, in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria nel rispetto dei limiti di tabella.*” è stato eliminato ed al suo posto è stato inserito il seguente testo: “*È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati nelle tabelle con numerazione araba seguita dalla lettera (N), in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria, nel rispetto dei limiti indicati in tabella.*”

- Intervento n. 18 – “Aree umide della Rete Ecologica Provinciale”

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere anche graficamente sugli elaborati di Piano le aree umide delle rete ecologica provinciale e le aree boscate.

Precisazioni di carattere tecnico

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte si possono riconoscere, in generale, numerose aree umide e boscate e, più nello specifico, sono riconoscibili 3 siti di particolare interesse naturalistico lungo il torrente Pellice: il primo in località “Zucchea”, il secondo a nord della borgata “Airaudi” ed il terzo a nord della località “Ruata Pellice”. Tali aree, oltre che essere classificabili come aree umide, sono anche aree boscate. Pertanto è necessario richiamare la normativa vigente in materia forestale ai sensi della quale la trasformazione di un’area boscata ad altro uso (vedi, ad esempio, quello agricolo) è possibile compatibilmente con la conservazione della biodiversità. Le tre aree riconosciute sono inoltre tutelate dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) in quanto parte della Rete ecologica provinciale. Risulta quindi importante mantenere lo stato dei luoghi attualmente presente nei siti individuati.

Con la presente variante, quindi, il comune di Villafranca Piemonte intende tutelare, in ottemperanza a quanto previsto dal PTC2, tali siti all’interno del proprio strumento urbanistico quali elementi della rete ecologica provinciale e comunale in quanto zone umide ed in quanto inserite all’interno delle fasce perfluviali e delle aree boscate (art. 35 comma 3 delle N.T.A. del PTC2).

Si prevede quindi, in variante, che il P.R.G.C. recepisca gli elementi della Rete Ecologica Provinciale, al fine di preservare ed incrementare la naturalità all’interno dei siti riconosciuti, nonché al fine di tutelare e normare le zone riconosciute come aree boscate (ex D.Lgs. 227/2001 ed art. 146 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), per le quali occorre prioritariamente procedere nella direzione della conservazione della biodiversità.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche degli elaborati grafici:

- Sono state riconosciute, sugli elaborati di Piano, le zone umide, i boschi umidi ed i boschi costituenti habitat di interesse comunitario. Nel riconoscere la zona umida di Zucchea, è stato ripermetrato, riducendolo, il confine dell’adiacente area destinata a cava.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione si procederà con il recepimento della normativa regionale e metropolitana sovraordinata, al fine di tutelare ed incrementare la naturalità all’interno dei siti riconosciuti.

- Intervento n. 19 – N.T.A. art. 4, punto 1-7

Sintesi della proposta

Si propone di modificare il punto 1-7 “*Piano del terreno sistemato (o piano di utilizzo)*” dell’art. 4 delle N.T.A. nella parte in cui viene posto un limite all’estensione della fossa di accesso al piano interrato, in quanto norma di difficile applicazione

Precisazioni di carattere tecnico

Il terzo comma del punto 1-7 dell’art. 4 delle N.T.A. prevede che la fossa di accesso al piano seminterrato debba essere contenuta, come estensione, entro un quarto del perimetro dell’edificio. Tale norma risulta di difficile, se non in alcuni casi impossibile, applicazione in quanto, per la conformazione di una delle tipologie edilizie più diffuse nel comune di Villafranca Piemonte (villetta bifamiliare con accessi carrai ai locali interrati separati), per poter accedere ai locali interrati non è possibile contenere lo sviluppo della fossa entro un quarto del perimetro del costruendo fabbricato. Con la presente variante, quindi, si propone di eliminare il terzo comma dell’articolo citato. Tale variazione, in ogni caso, non incide sui parametri edilizi e sul conteggio delle volumetrie.

Modificazioni introdotte

Non sono state apportate modifiche né agli elaborati grafici di progetto né alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato cancellato il terzo comma, del punto 1-7 “*Piano del terreno sistemato (o piano di utilizzo)*” dell’art. 4 delle N.T.A.

- Intervento n. 20 – Recepimento delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale in merito alle aree di notevole interesse pubblico (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.)

Sintesi della proposta

Si propone il recepimento delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale in merito alle aree di notevole interesse pubblico (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.).

Precisazioni di carattere tecnico

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015. A far data dall'adozione del Ppr le perimetrazioni dei beni paesaggistici e le prescrizioni in esso contenute sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9 del Codice e, pertanto, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle norme di attuazione del Ppr, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso riportate nel "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*". Per i beni tutelati da apposito decreto (ex artt. 136 e 157 del Codice) il Ppr prevede, infatti, in aggiunta alla disciplina delle componenti e dei beni contenuta nelle Norme di Attuazione, specifiche prescrizioni d'uso, che sono riportate in apposite schede contenute nella Prima parte del "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*".

A partire dalla data di adozione del Ppr, la delimitazione e rappresentazione dei beni paesaggistici di cui agli articoli 136, 142 e 157 del Codice coincide con quella riportata nella Tavola P2 e nel "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*".

Con riferimento quindi al "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*", sul territorio del comune di Villafranca Piemonte sono stati individuati i seguenti beni:

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni (art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.M. 25 aprile 1929;
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca (art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014;

Con la presente variante si è quindi provveduto ad individuare negli elaborati grafici di Piano i beni paesaggistici individuati dal Ppr.

L'adeguamento del P.R.G.C. vigente al Ppr non si limiterà alla mera perimetrazione dei beni paesaggistici presenti sul territorio comunale, ma si prevede che le indicazioni generali contenute nelle direttive e negli indirizzi siano ulteriormente precisati all'interno dello strumento di pianificazione. Inoltre nell'adeguamento al Ppr si prevede che:

- venga precisato, all’opportuna scala di dettaglio, il singolo tratto di corpo idrico tutelato ai sensi dell’ar. 142, c. 1, lett. c – Fiumi
- i boschi rappresentati sulla tavola P2 del Ppr siano delimitati all’opportuna scala di dettaglio nelle tavole del P.R.G.C.
- venga indicata, all’opportuna scala di dettaglio, la precisa delimitazione dei territori eventualmente gravati da usi civici

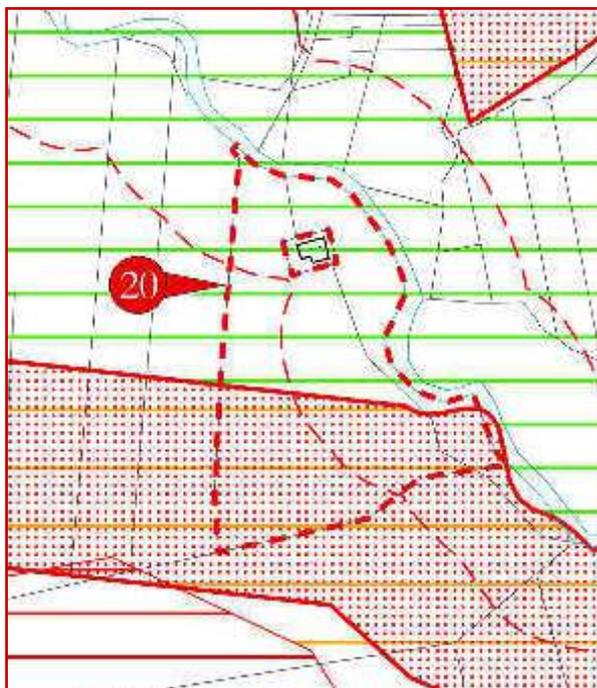
Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

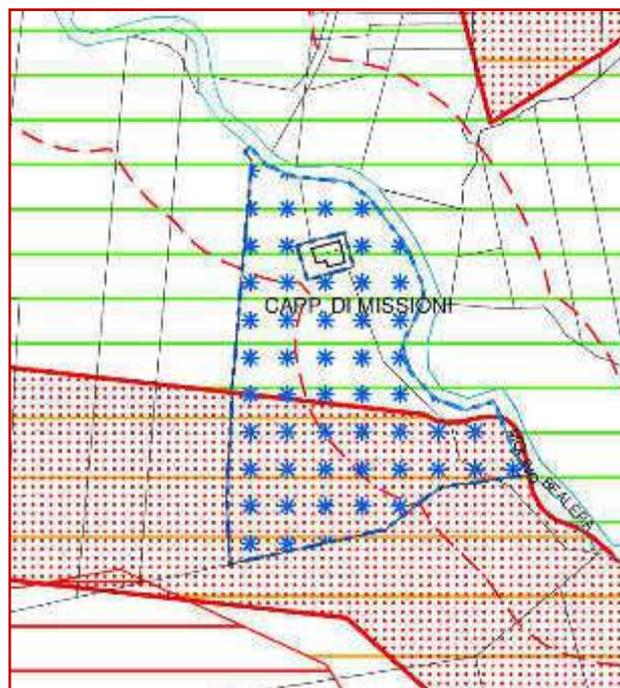
- Perimetrazione dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni;
- Perimetrazione dei Tenimenti storici dell’Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione introducendo, all’art. 25 “*Aree soggette a vincoli particolari*”, il sottocapitolo “*Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)*”, con l’individuazione degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico riconosciuti sul territorio del comune di Villafranca Piemonte ed l’indicazione delle prescrizioni generali specifiche.

Non sono state modificate le tabelle di Piano.



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell’area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea
con individuazione delle aree di intervento

- Intervento n. 21 – Perimetrazione delle aree libere, dense e di transizione

Sintesi della proposta

Si propone di definire la perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione sull'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del PTC2

Precisazioni di carattere tecnico

L'art. 16 “Definizione delle aree” delle N.T.A. del PTC2, al punto7 “Prescrizioni che esigono attuazione” individua, per le varianti generali e di revisione degli strumenti urbanistici, l'obbligo di definire la perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione sull'intero territorio comunale. In occasione di varianti strutturali il comune potrà procedere alla perimetrazione delle aree limitatamente alle aree di influenza della variante. In occasione della variante strutturale n. 3 approvata, infatti, il comune di Villafranca Piemonte aveva già individuato le perimetrazioni sulla parte di territorio comunale oggetto della variante strutturale puntuale. Poiché la presente variante interessa una pluralità di aree, si propone di determinare le aree dense, libere e di transizione su tutto il territorio comunale. La proposta di perimetrazione della aree è stata redatta partendo dal modello di densità metropolitano, aggiornato con le aree perimetrate in occasione della variante strutturale n. 3, ed avendo come riferimento operativo i contenuti dell'Allegato 5 “Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC2”. Nello specifico si è proceduto, in prima battuta, ad individuare le caratteristiche geografiche, morfologiche e territoriali peculiari delle aree del capoluogo e di quelle limitrofe, precisando eventuali vincoli e limitazioni, quali aspetti “strutturali” necessari per un'analisi dell'assetto e delle limitazioni territoriali, al fine di promuovere una conoscenza condivisa (tav. D1.1 “Condivisione ed aggiornamento della conoscenza su base catastale”, tav. D1.2 “Condivisione ed aggiornamento della conoscenza su base ortofoto”). Sono stati quindi indicati la viabilità principale esistente e quella in progetto, le principali fasce di rispetto (cimiteriale, acquedotto, etc...), la presenza di cimiteri, depuratori, etc...., i principali corsi d'acqua, le classi IIIa e IIIb3 di idoneità all'uso del suolo, le aree tutelate dal Piano Paesaggistico Regionale, il bacino di laminazione posto a monte dell'abitato di Villafranca Piemonte, sia su base catastale sia su ortofoto (anno 2010).

Successivamente è stato anche analizzato il consumo di suolo prodotto negli ultimi anni, utilizzando la banca dati Regionale (Geoportale) per gli anni 2008-2013 e 1991-2005, integrandolo sia con lo stato attuale delle aree già edificate sia con le previsioni di PRGC in termini di trasformazioni attese. Il tutto come riportato nelle tavole D1.3 “Il consumo di suolo 2008-2013” e D1.4 “Le aree aggregate del PRGC” allegate. Partendo quindi dal modello metropolitano delle aree dense, di transizione e libere (tavola D2 “Il modello di densità urbana metropolitano”), aggiornandolo secondo le modifiche apportate con la variante strutturale n. 3, si propone una nuova perimetrazione delle aree, che è una diretta conseguenza delle analisi e delle valutazioni riportate negli elaborati grafici citati. In particolare si rilevano i seguenti aspetti:

La viabilità

- Il capoluogo è delimitato, in direzione nord-sud, da un'arteria stradale (S.P. 139-01 Airasca-Cardè) di collegamento con la provincia di Cuneo che rappresenta, di fatto, un limite naturale all'espansione urbana. Confrontando infatti le planimetrie che evidenziano il consumo di suolo, si può chiaramente riscontrare come le aree ubicate ad ovest l'infrastruttura stradale non siano state interessate, nel corso dell'ultimo decennio, da nuove previsioni ampliative.
- La porzione nord-est dell'edificato di Villafranca Piemonte è anch'essa fortemente delimitata da un'infrastruttura viaria: si tratta della linea ferroviaria ormai dismessa Airasca-Moretta, che è stata riconvertita ad un uso ciclopedonale, all'interno di un più ampio progetto a livello interprovinciale di incentivazione di utilizzo di mezzi alternativi ed ecologici per il raggiungimento di una mobilità sostenibile. Inoltre, nel tratto che interessa il comune di Villafranca Piemonte, lo strumento urbanistico vigente prevede, in stretta adiacenza all'infrastruttura presente, la realizzazione di una viabilità di contorno all'agglomerato urbano, per allontanare dal centro paese il traffico veicolare da e per Moretta

Entrambe le tratte viarie, sia per le dimensioni, sia per il limite fisico che di fatto rappresentano (si tratta di viabilità sopraelevata rispetto al piano di campagna, rappresentando un reale limite fisico-morfologico) sono quindi evidenti limiti costruiti dall'uomo allo sviluppo urbano di Villafranca Piemonte. Risulta infatti evidente come le due viabilità, che si uniscono a nord del paese, definiscano un "cuneo" virtuale che inevitabilmente delimiterà lo sviluppo dell'aggregato urbano.

I vincoli di natura idrogeologica

Dal punto di vista idraulico, la parte urbanizzata del territorio comunale è interessata da tre differenti vincoli, evidenziati negli elaborati grafici allegati:

- La vasca di laminazione: le aree poste ad ovest dell'abitato, tra la strada S.P. 151 Villafranca-Cavour e l'acquedotto comunale, a seguito della realizzazione delle opere per la salvaguardia del territorio da esondazioni, sono state destinate a bacino di laminazione da parte del canale del Molino. È evidente che tali aree non potranno mai essere individuate per prevedere un ampliamento della zona urbana di Villafranca Piemonte. Tali aree, conseguentemente, sono anche state riconosciute in classe IIIa del reticolo minore
- Aree esondabili: sono aree, poste in adiacenza all'edificato, interessate da tracimazioni localizzate, legate all'inadeguatezza delle sezioni d'alveo e/o degli attraversamenti dei tratti canalizzati, riferite in particolare al canale del Molino ed la canale di via Carando. Per quanto riguarda il canale del Molino, a seguito della realizzazione del bacino di laminazione a monte della circonvallazione, lo scenario che emerge dalle verifiche idrauliche risulta decisamente mitigato rispetto a quello ricostruito sulla base della documentazione relativa agli eventi alluvionali degli anni 2001 e 2010. Ciò nonostante, vista

l'orografia del territorio, non si può escludere che localmente si raggiungano, in tali aree, altezze d'acqua pari a cm 50. Tali aree, per le porzioni ancora inedificate, sono state pertanto riconosciute in classe IIIa, e quindi inidonee a qualunque nuova edificazione

- “Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico” (PAI) e “Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (P.G.R.A.) cosiddetta “Direttiva Alluvioni””: Il quadro conoscitivo del PAI è stato approfondito dalla Autorità di Bacino nell’ambito del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), predisposto in attuazione della Direttiva 2007/60 CE (la cosiddetta “Direttiva Alluvioni”). Nel dettaglio, per quanto riguarda il reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP), nelle specifica cartografia tematica (“Carta della pericolosità da alluvione”), sono stati individuati i seguenti scenari di alluvione: “frequente” (H), “poco frequente” (M) e “rara” (L). Questi ambiti sostituiscono di fatto le fasce A, B e C della cartografia del PAI. Per quanto riguarda il Capoluogo, nella cartografia PGRA esso risulta essere interessato da ampie zone di scenario d’alluvione definite lungo il Fiume Po. Anche ad esse si è fatto riferimento per la ridefinizione delle aree dense, di transizione e libere.

I vincoli derivanti dalla presenza di fasce di rispetto

Sugli elaborati prodotti per approfondire la conoscenza condivisa del territorio, sono state evidenziate le aree e le fasce di rispetto, ubicate in prossimità del capoluogo, e riferite principalmente:

- alle aree di rispetto del cimitero, ubicate ad ovest del concentrico, tra l’agglomerato urbano e la viabilità tangenziale in direzione nord-sud
- alle aree di rispetto dell’acquedotto comunale, ripartite in zona di tutela assoluta, zona di tutela ristretta e zona di tutela allargata, riconosciute a nord della vasca di laminazione
- alla fascia di rispetto dei siti tecnologici per il posizionamento di antenne ed apparati per la telefonia, una della quali si trova a nord dell’incrocio stradale tra la S.P. 139 e la S.p: 139 bis

Si ritiene che la proposta di perimetrazione delle aree dense e di transizione debba confrontarsi anche con le limitazioni imposte nel P.R.G.C. vigente ed in progetto dalla presenza di tali fasce.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico individuati nel Piano Paesaggistico Regionale - Ppr (D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015)

Nelle tavole D1.1 “Condivisione ed aggiornamento della conoscenza su base catastale” e D1.2 “Condivisione ed aggiornamento della conoscenza su base ortofoto” è stata inoltre individuata la presenza di vincoli derivanti da aree di notevole interesse pubblico individuate nel Piano Paesaggistico Regionale. In particolare, in prossimità del capoluogo di Villafranca Piemonte, nella porzione sud-est, a cavallo tra i comuni di Villafranca Piemonte e Moretta, sono stati riconosciuti, perimetrando, i Tenimenti storici dell’Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca (art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato

con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014. Tali aree, sicuramente, devono essere prese in considerazione e pongono dei limiti per la definizione delle aree dense, di transizione e libere.

Aspetti urbanistici

La conoscenza del territorio comunale passa anche attraverso la lettura delle previsioni di P.R.G.C. Nella tavola D1.4 “Le aree aggregate del P.R.G.C.” è stata quindi predisposta una chiara perimetrazione di tutte le zone omogenee del P.R.G.C., siano esse già state oggetto di interventi edilizi portati a termine, siano esse solo previsioni di sviluppo. Nel medesimo elaborato, per consentire una lettura visiva ed immediata degli scostamenti tra le aree aggregate ed il modello proposto dalla Città Metropolitana di Torino, è stato anche perimetrato il confine delle aree dense e di transizione proposte in sede metropolitana. Da tale sovrapposizione si evince molto bene come il modello metropolitano, per sua natura, non risulta aggiornato alle previsioni di Piano su quelle porzioni di territorio che non hanno ancora dato attuazione alle previsioni di P.R.G.C. In particolare si possono notare i maggiori scostamenti:

- nella porzione nord del capoluogo, su aree a principale destinazione produttiva/terziaria/commerciale, dove le zone urbanistiche omogenee individuate dal P.R.G.C. si estendono oltre il limite delle aree di transizione metropolitane per circa 700 m, fino all’intersezione tra la S.P. 139 e la S.P. 139 bis
- nella porzione sud del capoluogo, al limitare della zona “*Torino Nuovo*”, dove sono previste due distinte zone urbanistiche omogenee, una a destinazione residenziale (RC 33), l’altra a destinazione produttiva/terziaria/commerciale (PC 6)
- nella porzione sue-ovest ed ovest dove il modello proposto non rileva, rispettivamente, una propaggine a destinazione residenziale al fondo di via Campra ed una, a destinazione produttiva, sul fronte della circonvallazione

La nuova proposta di perimetrazione delle aree dense e di transizione

La nuova proposta di perimetrazione delle aree dense e di transizione è rappresentata in due distinti elaborati grafici. La tavola D3.1 “*Individuazione delle modifiche proposte al modello di densità metropolitano*”, partendo dal modello metropolitano, riporta:

- le aree dense e di transizione del modello metropolitano confermate, rispettivamente in colore blu ed azzurro a campitura piena
- le aree definite in occasione della variante strutturale n. 3, siano esse dense o di transizione, rispettivamente in colore verde scuro e verde chiaro a campitura piena;
- le aree dense e di transizione in riduzione rispetto al modello metropolitano, indicate rispettivamente in colore blu ed azzurro con campitura a strisce verticali

- le aree dense e di transizione in ampliamento rispetto al modello metropolitano, indicate rispettivamente in colore blu ed azzurro con campitura a strisce orizzontali

È stata inoltre predisposta la tavola D3.2 *“Individuazione delle modifiche proposte al modello di densità metropolitano, con individuazione dei vincoli”*, utile a rendere graficamente evidenti come le scelte effettuate derivano dall’approfondimento in ordine alla conoscenza del proprio territorio, dei vincoli presenti, dalle previsioni urbanistiche, etc....

La tavola D4.1 *“Il modello proposto”* riporta più semplicemente, con la stessa indicazione cromatica utilizzata per la rappresentazione del modello metropolitano (blu aree dense, azzurro aree di transizione), le aree dense e di transizione proposte.

Si ritengono necessarie le seguenti osservazioni in merito alle scelte effettuate per giungere alla nuova proposta di perimetrazione:

- le due viabilità provinciali all’interno delle quali è ricompreso il capoluogo di Villafranca Piemonte (S.P. 139 e S.P. 139 bis), nonché la linea ferroviaria dismessa, attualmente sede di un percorso ciclabile, sono state considerate come limiti delle aree di transizione, con l’unica eccezione per una limitata porzione ubicata ad est, già riconosciuta dal modello metropolitano e leggermente ampliata nella proposta comunale, in quanto, oltre a comprendere alcuni fabbricati esistenti, risulta essere un’area destinata, potenzialmente, ad accogliere una variazione di tracciato stradale alternativo a quello individuato sulle tavole di Piano.
- I vincoli di natura idrogeologica individuati in prossimità del capoluogo sono stati considerati quali limite al possibile riconoscimento delle aree su cui gravano come zone dense e di transizione, tenuto conto che l’art. 17 *“Azioni di tutela delle aree”*, punto 4, delle N.T.A. del PTC2 prevede che *“Nelle aree di transizione sono congruenti nuovi processi insediativi [...]”*. Analoghe valutazioni e relative conclusioni hanno portato ad escludere dalle aree dense e di transizione, in linea di massima, anche quelle porzioni di aree riconosciute all’interno di fasce di inedificabilità.
- la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4, di cui la presente relazione illustrativa è parte sostanziale, non si è limitata a proporre una perimetrazione grafica delle aree dense e di transizione, ma è anche intervenuta, ai sensi dell’art. 17 *“Azioni di tutela delle aree”*, punto 7, delle N.T.A. del PTC2, ad individuare nei lotti interclusi e nei lotti attualmente inutilizzati ed appartenenti, in tutto od in parte ad altra destinazione urbanistica, le aree idonee per la realizzazione di nuovi interventi a carattere residenziale. Per una dettagliata individuazione delle singole aree si rimanda all’elenco degli interventi di cui alla presente relazione

- Intervento n. 22 – zona RE 9 “Nuova espansione residenziale”, RC 23 e RC 34 **“Nucleo urbano di nuova formazione”**

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere una capacità insediativa residenziale a due aree ubicata in zona RE 9 ed attualmente destinate a servizi.

Contestualmente si propone di aggiornare, nel suo sviluppo e disegno complessivo, l'area RE 9 “*Nuove aree di espansione residenziale*” riconoscendola come zona RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, in quanto area che, di fatto, ha quasi totalmente espresso le previsioni di Piano.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di intervento di variante, sulle quali si propone di riconoscere una nuova capacità edificatoria in virtù della loro interclusione all'interno del tessuto residenziale, sono già attualmente riconosciute in zona urbanistica RE 9 e per esse il P.R.G.C. vigente prevede una destinazione a servizi per verde e parcheggio. Le motivazioni del riconoscimento della nuova capacità edificatoria vanno cercate nella volontà dell'Amministrazione di incentivare la densificazione urbana della porzione centrale del paese, dove le aree sono ormai nella loro quasi totalità prive di qualunque vocazione agricola e dotate dei principali servizi.

Nello specifico si riconoscono due nuovi interventi di completamento, indicati con i numeri 3 e 4, uno sul fronte di via San Sudario e l'altro sul fronte della via trasversale a strada Vigone, sul limitare nord della zona RE 9. Tali aree sono attualmente individuate rispettivamente con le sigle alfanumeriche “Sp VP11” e “Sp V2”. Per esse è prevista una capacità edificatoria in funzione dell'indice di densità espresso dalla generica zona di appartenenza.

Contestualmente si prevede di rinominare l'attuale zona urbanistica RE 9 “*Nuova espansione residenziale*”, riconoscendola come zona RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, in quanto si è data attuazione a quasi tutte le previsioni urbanistiche di Piano, la viabilità ed i servizi sono stati tutti completamente realizzati, i sedimi frazionati e ceduti all'amministrazione comunale. Conseguentemente una porzione della zona RE 9 viene riconosciuta all'interno dell'adiacente zona RC 23, una in zona RC 34 e per la porzione centrale, si riconosce una nuova zona urbanistica RC 39, a comprendere anche la porzione est della zona RC 34. Così facendo la planimetria di Piano e le relative previsioni risultano aggiornate al reale sviluppo.

I lotti ricadenti all'interno della zona RE 9 e non ancora edificati, sono stati riconosciuti come lotti di completamento e come tali perimetrati, numerati ed elencati nella relativa tabella di dettaglio allegata alle N.T.A. Conseguentemente anche le aree a servizio, da servizi in progetto (Sp) sono stati individuati come servizi esistenti (Se)

Modificazioni introdotte

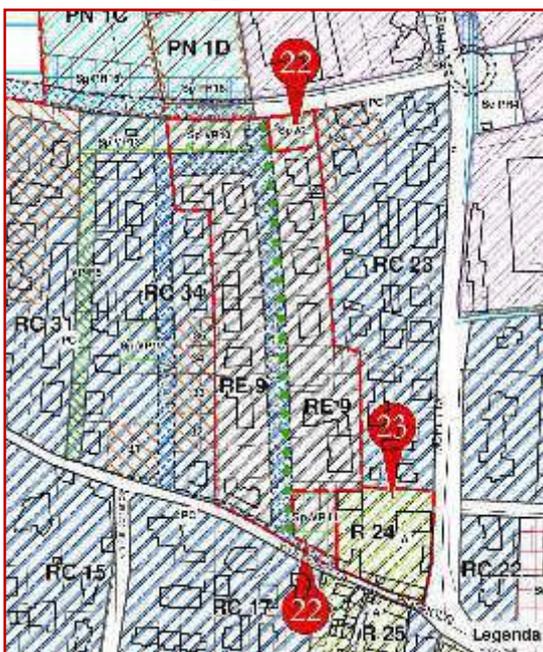
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Riconoscimento di due nuovi interventi di completamento in zona RC 23, individuati con i numeri 3 e 4
- Riperimetrazione delle zone RC 23 e RC 34 a ricomprendere parti della zona RE 9 cancellata
- Riperimetrazione di una nuova zona RC 39
- Riconoscimento dei servizi in progetto (Sp VP10, Sp VP12 e Sp VP13) come servizi esistenti (Se P8, Se P9, Se V11 e SeV12)
- Riconoscimento della viabilità esistente
- Riconoscimento di un nuovo intervento di completamento in zona RC 23, ad individuare un lotto ancora ineditato (intervento n. 2)
- Riconoscimento di un nuovo intervento di completamento in zona RC 39, ad individuare un lotto ancora ineditato (intervento n. 5)

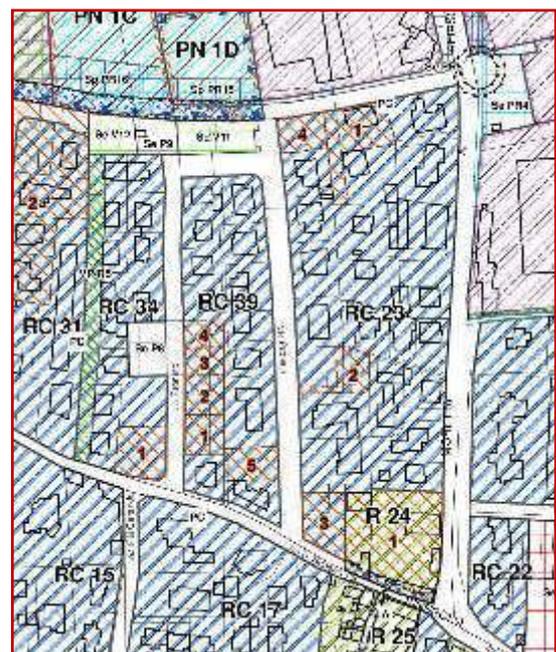
Sono state modificate le tabelle 3-1 delle zone RC, le tabelle 4-0 e 4-9 della zona RE:

- Aggiornando le superfici territoriali delle zone RC 23 e RC 34, e riconoscendo la nuova zona RC 39, riconoscendo contestualmente la capacità insediativa residenziale espressa dai nuovi lotti di completamento;
- Eliminando la scheda 4-9 della zona RE 9;
- Aggiornando le superficie della tabella 4-0 della generica zona RE

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante

- Intervento n. 23 – R 24 “Aree urbane consolidate di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di individuare la possibilità di recuperare nella loro completezza e con interventi di demolizione e ricostruzione alcuni fabbricati a destinazione agricola ubicati in zona R 24.

Precisazioni di carattere tecnico

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente riconosciuti in zona R 24 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” ed erano i centri di due aziende agricole a conduzione familiare dedite all'allevamento di bovini ed alla conduzione diretta dei terreni. Allo stato attuale, stante la cessazione dell'attività agricola, gli immobili, costituiti da alcuni edifici agricoli a destinazione residenziale e da tettoia e stalle, prive di particolari architettonici di pregio e/o con valore documentario, sono abbandonati ed in parte in cattivo stato di conservazione. Lo strumento urbanistico vigente prevede che nelle zone R alle strutture degli allevamenti agricoli indicati con la lettera maiuscola **A** siano consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, in quanto inseriti in contesti residenziali, dove l'attività agricola è tollerata, ma per la quale non è concesso alcun ampliamento.

Cono l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente e ridurre il consumo di suolo vergine, recuperando aree già compromesse e dotate dei principali servizi, si propone con la variante di riconoscere sulle zona R 24 un intervento di demolizione e ricostruzione, con recupero alla destinazione residenziale, secondo le norme di Piano vigenti, del 90% della volumetria esistente, con obbligo di predisposizione di Piano di Recupero e dismissione e realizzazione dell'allargamento stradale di via San Sudario, come cartografato, al fine di allinearsi all'edificato di più recente realizzazione. Inoltre si propone di fissare, per le nuove costruzioni, la necessità di allinearsi sul fronte strada la fine di ripristinare la cortina edificata esistente.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Perimetrazione dell'intervento n. 1
- Indicazione dell'ampliamento stradale di via San Sudario
- Eliminazione del simbolo **A**

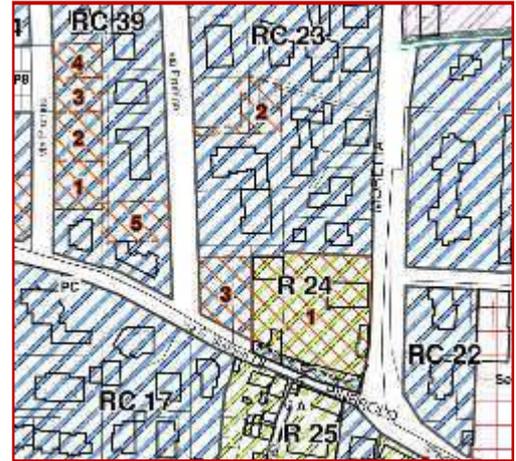
È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

- Introducendo l'intervento n. 1 e, nel campo note, le indicazioni circa l'obbligo di dismissione e realizzazione, a richiesta dell'Amministrazione, dell'allargamento stradale indicato e di allineamento dei nuovi fabbricati sui fronti stradali di via San Sudario e via Vigone;

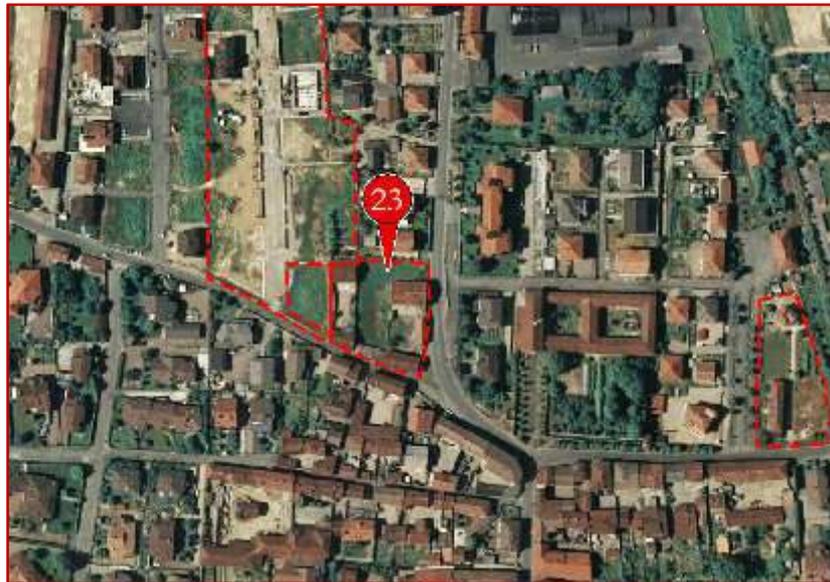
Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea
con individuazione dell'area di intervento



Vista fotografica dell'area
all'angolo tra via San Sudario e via Vigone

- Intervento n. 24 – A “Area agricola”, località Regione Cimitero

Sintesi della proposta

Si propone di individuare una nuova area a servizi in prossimità del cimitero comunale.

Precisazioni di carattere tecnico

Attualmente le previsioni di Piano individuano alcune aree a servizio a sud dell’impianto cimiteriale esistente, in parte destinate a verde ed in parte a parcheggio. In continuità con esse, oltre la viabilità comunale, sono individuate ulteriori aree a servizio ospitanti, tra l’altro, il palazzetto polifunzionale.

Con la presente variante si propone che alcune aree ubicate in stretta adiacenza e continuità con quelle a servizi esistenti, ubicate lungo i due lati di via Cimitero ed in parte in proprietà dell’Amministrazione comunale, vengano riconosciute come aree per servizi, in quanto in posizione sinergica con quelle esistenti ed utili a garantire la presenza di ulteriori servizi.

Modificazioni introdotte

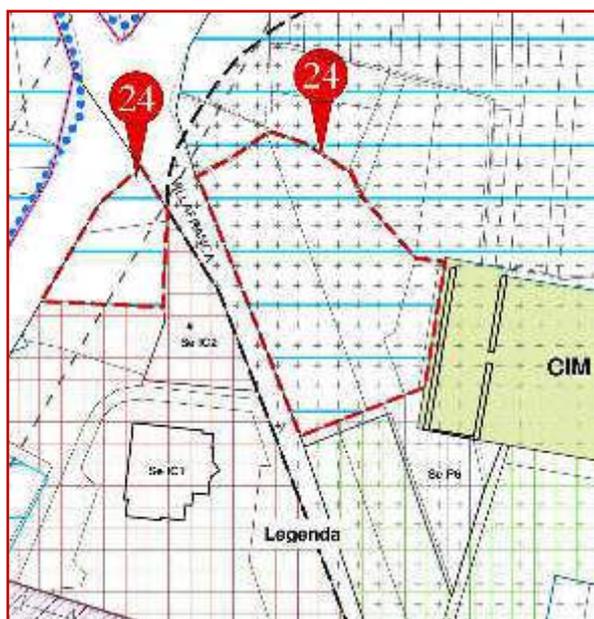
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata aggiornata la planimetria introducendo le nuove aree a servizio in prossimità del cimitero;

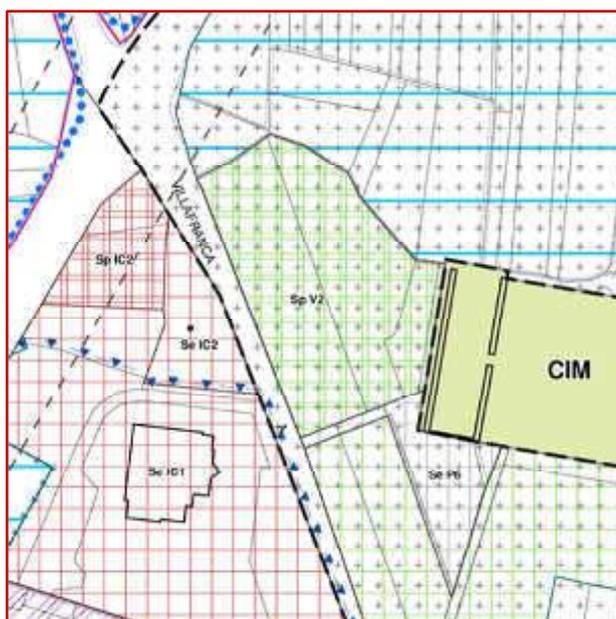
Sono state modificate le tabelle delle aree per standard:

- Introducendo le aree a servizio nella tabella n. 6-3 ed aggiornando, di conseguenza, le ulteriori tabelle riassuntive delle zone SP

Non sono state apportate modifiche alle N.T.A.



Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante

- Intervento n. 25 – RE 10 “Nuova espansione residenziale”

Sintesi della proposta

Si propone di riportare alla destinazione agricola le aree attualmente ricomprese nella sub area D della zona urbanistica omogenea RE 10

Precisazioni di carattere tecnico

La sub area D della zona RE 10 “Nuova espansione residenziale” è ubicata nella parte nord della zona urbanistica, e confina ad est ed a nord con la zona agricola. Risulta essere un’area marginale che si incunea nella zona agricola, ed attualmente ancora ineditata ed utilizzata a fini agricoli. Al fine di limitare l’espansione su aree inedificate e con l’obiettivo di compattare l’edificato esistente, si propone di riportare, nelle previsioni di Piano, alla destinazione agricola tale area per una superficie territoriale complessiva pari a 8.139 mq, eliminando nel contempo parte della viabilità in progetto sia nella sub area D sia nell’adiacente sub area C.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

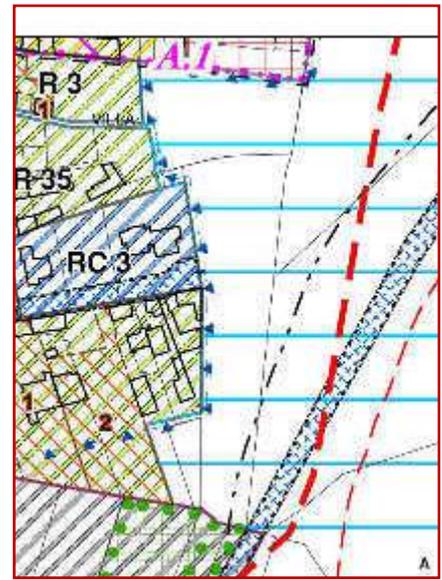
- È stata aggiornata la planimetria riconoscendo in zona agricola l’intera sub area D e parte della sub area C
- È stata modificata la viabilità in progetto
- Sono state rinominate conseguentemente le superfici a servizi

Sono state modificate le tabelle allegate alle N.T.A.:

- Stralciando la sub area D
- Aggiornando le superfici territoriali dell’intera zona RE 10 e delle relative sub aree
- Aggiornando le tabelle delle aree a servizio



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea
con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 26 – RC 29 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone che ad alcune aree, attualmente già inserite in zona residenziale RC 29, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 29 “Nucleo urbano di nuova formazione”, sono poste in adiacenza, a sud, con la zona RS 21 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” ed hanno una superficie territoriale complessiva pari a 650 mq circa. In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L'intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano, un puntuale intervento di completamento in un'area già inserita in zona RC 29 e di fatto interclusa all'interno del tessuto residenziale consolidato, ma attualmente ineditata. In variante si individua un nuovo intervento (intervento n. 1) con una volumetria massima edificabile pari a 500 mc, calcolata in funzione dell'indice di densità edilizia della generica zona RC di 0,77 mc/mq. Questo intervento di completamento, e quelli simili previsti in variante, hanno il chiaro scopo di riconoscere nei lotti interclusi le aree idonee per la realizzazione di nuove volumetrie residenziali, al fine di preservare le aree ineditate.

Modificazioni introdotte

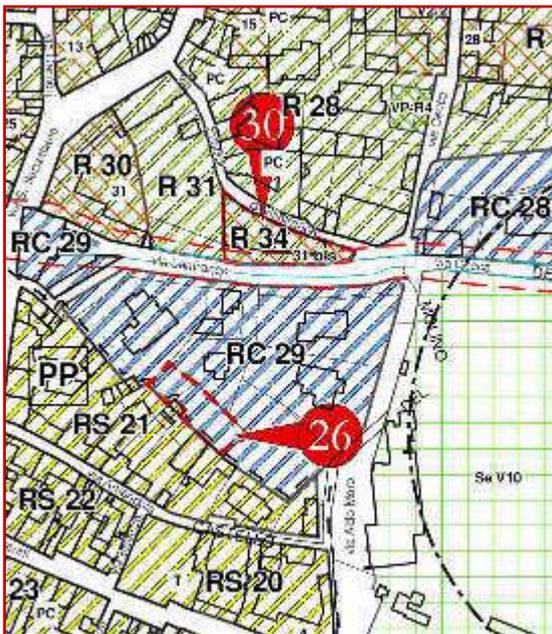
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Nella zona RC 29 è stato riconosciuto, perimetrandolo, l'intervento n. 1

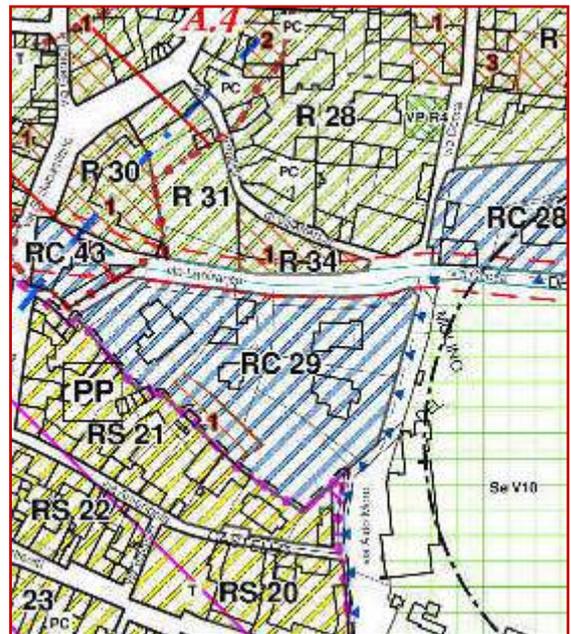
È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

- Inserendo, nella colonna della zona RC 29, l'intervento n. 1 per una volumetria massima realizzabile pari a 500 mc e precisando, nella colonna “Note”, che è consentita la monetizzazione degli standard

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea
con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 27 – Aggiornamento al regolamento edilizio comunale

Sintesi della proposta

Si propone di adeguare le definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente alle definizioni del regolamento edilizio tipo così come previsto ai sensi dell'art.12 LR n.19/1999 e s.m.i.

Precisazioni di carattere tecnico

Attualmente le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente contengono all'art.4 “Definizioni” parametri ed indici edilizi ed urbanistici non conformi a quelle del Regolamento Edilizio Tipo (approvato con deliberazione C.C. n. 3 del 23/01/2004 e successivamente modificato con: - deliberazione C.C. n. 15 del 26/04/2005; - deliberazione C.C. n. 58 del 27/10/2005.) Il Regolamento Edilizio Tipo approvato, con la norma di rinvio contenuta nell'art. 27bis, mantiene in vigore le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici delle Nta del Piano sino a che non intervenga l'adeguamento di tali parametri così come previsto dall'art. 12 della LR 19/1999 e s.m.i. alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Tipo. Tale modifica ha lo scopo di uniformare le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nell'edificazione in tutta la regione. Tali definizioni devono essere recepite dalle normative comunali; i nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni o le varianti generali adottate successivamente alla pubblicazione della deliberazione del Consiglio regionale che approva il regolamento edilizio tipo devono adeguarsi alle definizioni uniformate.

Modificazioni introdotte

Il progetto preliminare della variante urbanistica prevedrà la modifica dell'art.4 “Definizioni” delle Norme Tecniche di Attuazione con adeguamento delle definizioni dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici alle definizioni del Regolamento Edilizio Tipo di Regione Piemonte.

- Intervento n. 28 – Adeguamento al PTC2 “Seveso”

Sintesi della proposta

Si propone di procedere con l'adeguamento del P.R.G.C. alla variante “Seveso” al PTC

Precisazioni di carattere tecnico

La Variante "Seveso" al PTC ha garantito un maggior livello di sicurezza per l'ambiente e per la popolazione nei confronti del rischio industriale, ed ha introdotto per i Comuni l'obbligo di adeguamento ai disposti della Variante stessa, nei seguenti casi:

- Comuni sul cui territorio è previsto l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso", ovvero di stabilimenti che vengono a ricadere nell'ambito di applicazione degli artt. 6 o 8 del d.lgs. 334/99 s.m.i. successivamente alla data di adozione della Variante “Seveso”;
- Comuni sul cui territorio sono presenti stabilimenti "Seveso" per i quali sono previste modifiche con aggravio del preesistente livello di rischio, di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. 17/08/99, n. 334;
- Comuni sul cui territorio sono presenti stabilimenti "Seveso" esistenti, ovvero già classificati a pericolo di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del d.lgs. 334/99 s.m.i. alla data di adozione della Variante “Seveso”;
- Comuni sui quali ricadono gli effetti diretti (aree di danno) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;
- Comuni sui quali ricadono gli effetti indiretti (aree di esclusione e aree di osservazione) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;
- Comuni sul cui territorio sono presenti o previste attività definite dal d.lgs. 334/99 s.m.i. (c.d. "sottosoglia"), determinate secondo i criteri ex art. 19 della Variante “Seveso”;
- Comuni sul cui territorio sono previsti nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti "Seveso" esistenti (ad es. vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, zone residenziali), qualora la previsione possa aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.

È comunque opportuno che il comune di Villafranca Piemonte, pur non ritrovandosi in nessuno dei casi sopra menzionati, stabilisca linee guida, indirizzi e limiti per l'eventuale insediamento, sul proprio territorio, di attività definite “sottosoglia”, che saranno definiti di concerto con i funzionari tecnici del Servizio Pianificazione Territoriale della città metropolitana di Torino, attraverso il percorso della copianificazione.

Modificazioni introdotte

Al momento non sono state apportate modifiche al corpo normativo vigente.

- Intervento n. 29 – zona RC 16 “Nucleo urbano di nuova formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di adeguare la capacità edificatoria della zona RC 16, intervento n. 30, all'indice di densità edilizia territoriale comune a tutte le zone RC, e pari a 0,77 mc/mq, adeguando al contempo l'area a servizi.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona urbanistica omogenea RC 16 perimetrata sulle tavole di Piano risulta, allo stato attuale, ancora da edificare. Le aree sulle quali sono possibili nuove possibilità edificatorie sono individuate, per tutte le zone, nelle tabelle allegate alle N.T.A. come singoli interventi: nello specifico sulla zona RC 16 è individuato l'intervento n. 30 (rinominato, con l'intervento n. 17 della presente variante, con il n. 1), per il quale è previsto l'ampliamento di via Candellino e la realizzazione di nuova cubatura per un volume complessivo pari a 600 mc, a fronte di una superficie territoriale complessiva pari a 2.871 mq, esprimendo quindi un indice di densità edilizia territoriale pari a circa 0,21 mc/mq. La tabella n. 3-0 delle zone RC prevede però, in linea generale, una densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq laddove l'insediabilità sia consentita con interventi urbanistici. Si ritiene pertanto che in variante sia ipotizzabile individuare, per la zona RC 16, intervento n. 30 (ora intervento n. 1), un indice di densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq, ovvero pari a quello generale delle zone RC, vincolando lo sfruttamento edilizio delle aree alla predisposizione di preventivo strumento urbanistico esecutivo, che preveda la cessione delle aree per standard, ovvero la loro monetizzazione, e la cessione e realizzazione della viabilità indicata dal Piano.

Modificazioni introdotte

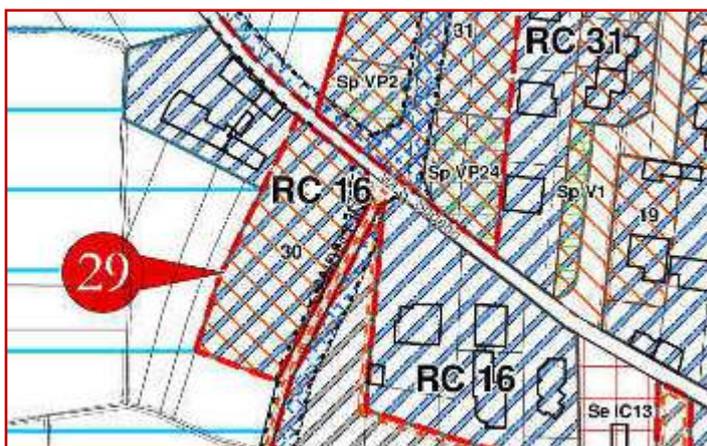
La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano

È stata modificata la tabella delle zone RC:

- aggiornando la volumetria edificabile per la zona RC 16 ed individuando l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione
dell'area di intervento



- Intervento n. 30 – zona R 34 “Aree urbane consolidate di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, su un immobile di proprietà del comune di Villafranca Piemonte, il recupero dell'intera volumetria esistente, consentendo al contempo modesti incrementi.

Precisazioni di carattere tecnico

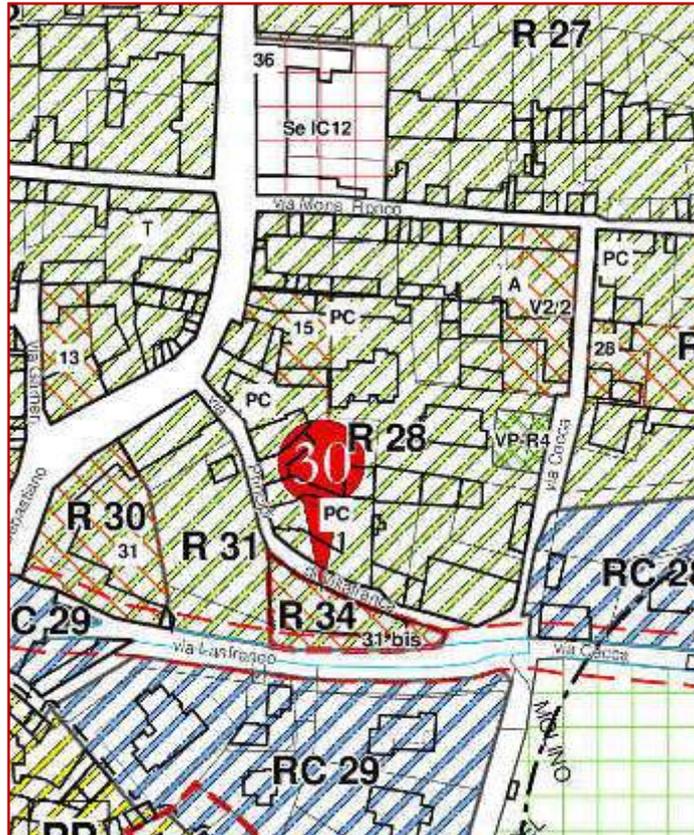
L'area oggetto di variante è individuata dal P.R.G.C. vigente in zona R 34 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione” per la quale le norme di Piano prevedono il riordino dell'area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente, mediante interventi fondiari sui singoli edifici non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono invece ammessi, se non ulteriormente specificato, esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. Dove invece puntualmente indicato cartograficamente e nelle tabelle allegate alle N.T.A., il Piano consente interventi di recupero alla residenza di volumi esistenti, abbandonati e sottoutilizzati, con destinazione diversa da quella residenziale, con il limite del 90% della volumetria esistente, provvedendo contestualmente alla demolizione della parte eccedente ovvero al recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale. Nel caso specifico, la tabella 2-1 delle zone R, per la zona R 34, individua l'intervento n. 31 bis (rinominato, con l'intervento n. 17 della presente variante, con il n. 1), e nella colonna “Note” consente, oltre alla monetizzazione degli standard, anche il recupero del 10% della volumetria rimanente a destinazione a servizi comuni e per la collettività, consentendo inoltre la possibilità di realizzare, entro la sagoma, il terzo piano fuori terra. Nell'ottica sia di limitare il consumo di suolo vergine recuperando ed utilizzando i fabbricati esistenti, sia di consentire un totale recupero del fabbricato in proprietà del comune di Villafranca Piemonte, con la presente variante si propone di consentire il recupero del 100% della volumetria esistente, di consentire un incremento di volume secondo quanto sarà previsto dal progetto di opera pubblica redatto dall'Amministrazione, confermando al tempo stesso la possibilità di realizzare il terzo piano fuori terra.

Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano.

È stata modificata la tabella 2.1 delle zone R:

- aggiornando la colonna “Note” in corrispondenza della zona R 34, individuando la possibilità del recupero totale della volumetria esistente, prevedendo un eventuale incremento in occasione della progettazione dell'opera pubblica e confermando la possibilità di realizzare il terzo piano fuori terra.



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Vista aerea
con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 31 – zona A3 “Area agricola”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, in area agricola, la realizzazione di aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere.

Precisazioni di carattere tecnico

Il territorio comunale di Villafranca Piemonte è riconosciuto, per la maggior parte, in zona agricola, a sua volta suddivisa in cinque sottoclassi (A, A1, A2, A3, A4 e A5), differenziate tra loro in funzione delle attività consentite.

Con la presente variante si vuole consentire, limitatamente alla zona agricola riconosciuta nella sottoclasse A.3, e nella quale, rispetto alle altre sottoclassi, sono già attualmente riconosciute anche aree non escluse alla coltivazione delle cave, la possibilità di realizzare aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere.

Tali riconoscimenti, al fine di tutelare le aree a maggior fertilità presenti sul territorio comunale, non potranno essere realizzati su terreni ricadenti nella classe 1 della capacità d'uso dei suoli, considerato inoltre che tale classe rappresenta, a Villafranca Piemonte, la maggior parte del territorio.

Si prevede che in tali aree possano essere realizzate unicamente opere di tipo provvisorio che consentano, una volta terminata l'attività per cui sono state installate, la loro rimozione con ripristino dello stato originale. Si propone che possano essere realizzati bassi fabbricati, come definiti dalle vigenti norme di Piano, a servizio dell'attività.

Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano.

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione, introducendo, all'art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 5-2 “*Aree A3*”, il seguente ultimo comma: “*In zona A3 è inoltre consentito il riconoscimento di aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere. Tali aree non potranno essere individuate sulle porzioni di territorio ricadenti nella classe 1 della capacità d'uso dei suoli. Potranno essere realizzate unicamente opere di tipo provvisorio che consentano, una volta terminata l'attività per cui sono state installate, la loro rimozione con ripristino dello stato originale dei luoghi. In particolare è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati a servizio dell'attività sportiva, secondo i limiti tipologici e dimensionali definiti dalle vigenti norme di Piano.*”

- Intervento n. 32 – Tutto il territorio comunale

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere puntualmente sul territorio comunale le aree, esistenti, a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità

Precisazioni di carattere tecnico

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte sono presenti due aree a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità (distributori di carburante) ubicati entrambi in zona agricola, sul fronte strada della circonvallazione Vigone-Cardè e non puntualmente riconosciuti dal Piano. Uno di essi è intercluso tra la viabilità provinciale, la zona PC 10 e la zona a servizi Se IC1, mentre il secondo è ubicato in zona agricola. Con il presente intervento si propone di riconoscere puntualmente ed in modo univoco tali aree e relativi fabbricati, così come avviene per tutte le altre aree e fabbricati presenti sul territorio comunale.

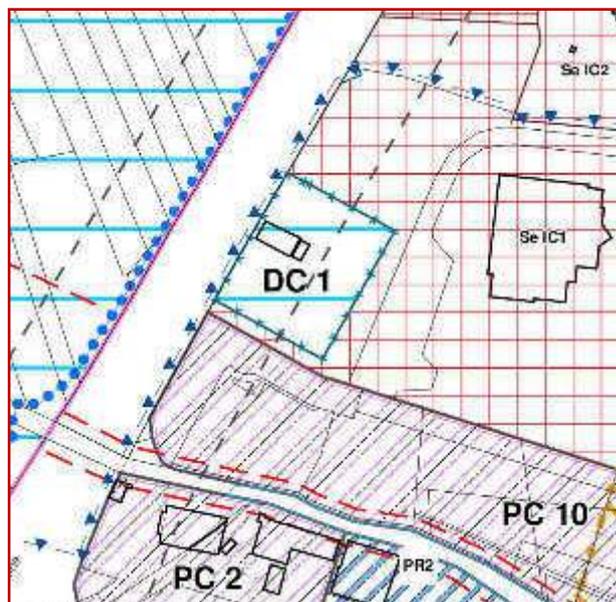
Modificazioni introdotte

La variante ha comportato la modifica degli elaborati di Piano, riconoscendo con la sigla DC e relativo numero progressivo le aree dove sono attualmente ubicati gli impianti esistenti.

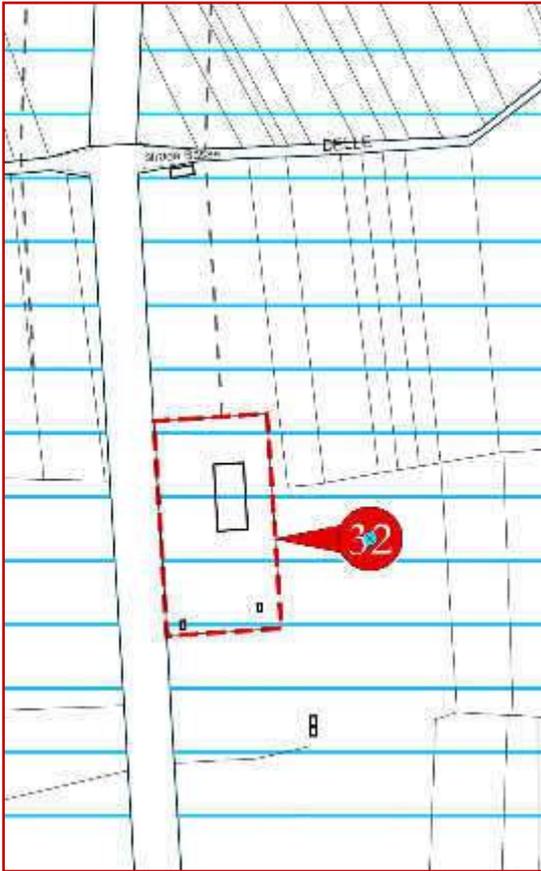
La variante ha inoltre comportato la modifica delle norme Tecniche di Attuazione, introducendo, all'art. 8 "Descrizione delle aree" il punto 8-0 "Aree DC" con il quale si precisa che tali sono le aree attualmente destinate a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità (distributori di carburante).



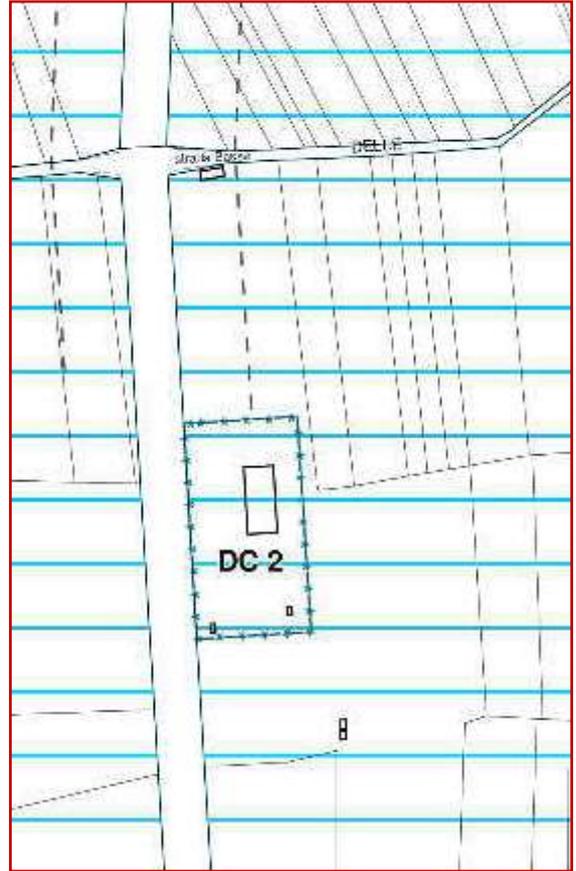
Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea
con individuazione dell'area di intervento (DC1)



Vista aerea
con individuazione dell'area di intervento (DC2)

- Intervento n. 33 – Recepimento dei SIR, SIC e delle aree contigue presenti sul territorio comunale

Sintesi della proposta

Si propone di recepire ed individuare, sugli elaborati grafici di piano, le aree naturali della rete ecologica regionale.

Precisazioni di carattere tecnico

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte si possono riconoscere:

- il Sito di Importanza Regionale – SIR denominato “*Zona umida di Zucchea*”, ubicato nella parte nord del territorio, con superficie complessiva pari a 21,8253 ha, di cui 3,3045 ha ricadono all’interno del comune di Villafranca Piemonte e la rimanente parte all’interno del comune di Vigone
- il Sito di Importanza Regionale – SIR denominato “*Bosco di Vigone*”, ubicato nella parte nord-ovest del territorio, con superficie complessiva pari a 7,2476 ha, di cui 8,2902 ha ricadono all’interno del comune di Villafranca Piemonte e la rimanente parte all’interno del comune di Vigone
- il Sito di Importanza Comunitaria – SIC denominato “*Confluenza Po - Pellice*”, ubicato nella parte est del territorio, con superficie complessiva pari a 145,5661 ha, di cui 101,2603 ha ricadono all’interno del comune di Villafranca Piemonte e la rimanente parte all’interno dei comuni di Pancalieri e Faule
- un’area contigua denominata “*Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto cuneese F6*” ubicata nella parte est, sud-est e sud di Villafranca Piemonte, in corrispondenza del sedime del fiume Po.

L’approvazione della L.R. 16/2011 che ha modificato ed integrato la L.R. 19/2009 “*Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità*”, ha provveduto alla definizione geografica delle “*aree contigue*” per superare la non conformità delle cosiddette zone di salvaguardia, indicata dalla Corte costituzionale nei confronti della Legge nazionale dei parchi n. 394 del 1991. Per l’area in esame, la delimitazione dell’Area contigua è sostanzialmente coincidente con il “vecchio” limite del sistema delle aree protette, indicato sul Piano d’Area.

La L.R. 19/2009 e s.m.i. afferma all’art. 2 che le “*aree contigue*” sono parte della Rete Ecologica Regionale, ma non del “*Sistema regionale delle aree protette*” (art. 4). Successivamente, all’art. 6, vengono elencate e definite le “*aree contigue*”, come “*zone finalizzate a garantire un’adeguata tutela ambientale ai confini delle aree protette.*” Ciò evidenzia come la Legge Regionale abbia voluto operare una netta distinzione tra aree protette e aree contigue, sia in termini giuridici, sia di governo e regolamentazione. In primo luogo aree protette e aree contigue sono definite in due differenti articoli della legge; in più, la definizione stessa delle finalità dell’area contigua (*zone finalizzate a garantire un’adeguata tutela ambientale ai confini delle aree protette*) ne delinea chiaramente una natura differente rispetto all’area protetta, poiché esplicita il fatto che l’area contigua si trovi sempre ai confini dell’area protetta.

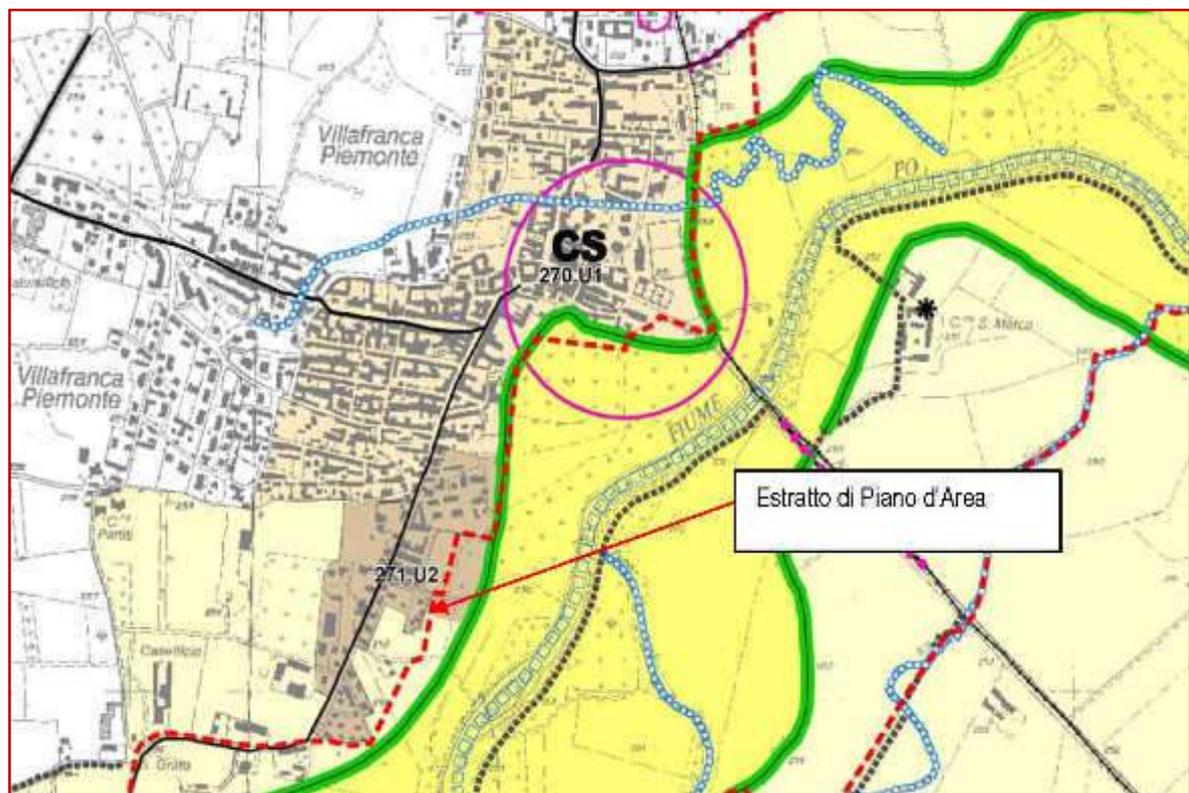
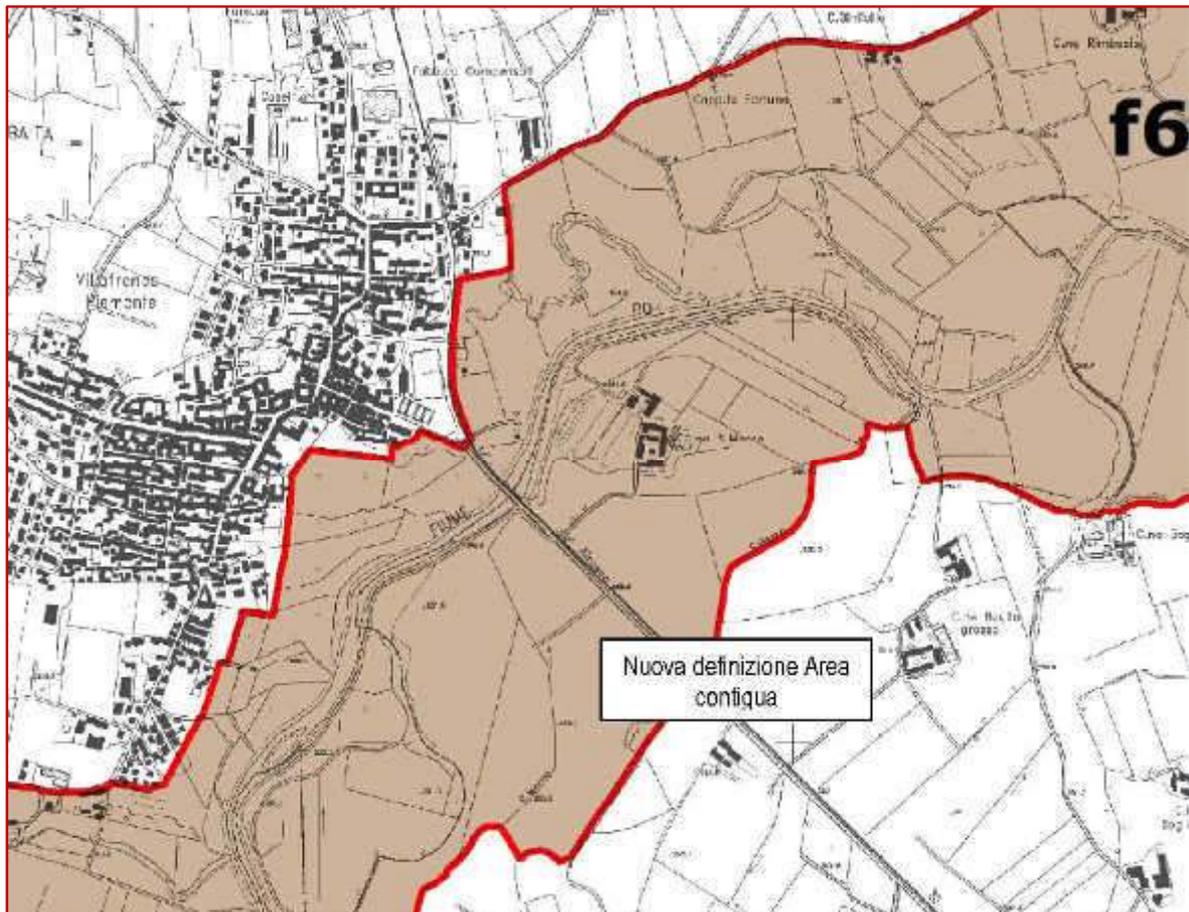
L'area contigua (tipologia prevista dalla stessa L. 394/91) è di fatto una via intermedia tra l'area protetta e il territorio esterno a questa, dove il parco ha titolo nel definire le linee di gestione del territorio, in accordo con gli enti locali interessati. Il Piano d'Area del Parco resta però in vigore (art. 26 comma 12 L.R. 19/2009), sino all'avvio di una nuova fase pianificatoria secondo gli indirizzi regionali. Di seguito è riportato un estratto della nuova identificazione dell'area contigua F6 e del Piano d'Area del Parco del Po.

Il P.R.G.C. del Comune di Villafranca ha già in passato recepito le norme discendenti dal Piano d'Area ed il presente intervento di variante si ripropone di aggiornare gli elaborati grafici.

Modificazioni introdotte

Sono stati modificati gli elaborati grafici di Piano, riconoscendo puntualmente, anche in legenda, i Siti di Importanza Regionale – SIR, i Siti di Importanza Comunitaria – SIC e l'area contigua denominata “*Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto cuneese F6*”.

Non sono state apportate modifiche alle N.T.A. e relative tabelle.



- Intervento n. 34 – zona PN 1B “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare la prevista zona PN 1B, posta ai margini dell'edificato, redistribuendo la superficie territoriale a destinazione produttiva in adiacenza ad aree con la medesima destinazione, ma di fatto intercluse ed, in quanto tali, a minor vocazione agricola.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona PN 1B, a destinazione produttiva, è ubicata in stretta adiacenza alla zona artigianale consolidata esistente, confinando ad ovest ed a nord con la zona agricola, ad est con la zona PC 4C ed a sud con la zona PN 1A. Ha una superficie territoriale complessiva pari a 15.981 mq. Una porzione ridotta, per una superficie pari a 1.922 mq, risulta di fatto interclusa tra le zona PC 4 a medesima destinazione, mentre per la restante parte si sviluppa su aree che, allo stato naturale, rivestono rilevanza a fini agricoli. Considerato che è tra gli obiettivi dell'amministrazione comunale contenere il consumo di suolo vergine ed a vocazione agricola, riducendo le aree di espansione marginali e di frangia, si propone di stralciare la zona PN 1B, con esclusione della porzione interclusa, per ricollocarne la superficie territoriale e la relativa capacità edificatoria in un'area ubicata nella porzione nord, all'incrocio tra la Sp. 139 e la S.P. 139 bis, in proprietà dell'amministrazione comunale, che possiede sicuramente una minor vocazione all'uso agricolo in quanto, di fatto, interclusa tra le zone produttive adiacenti e il sedime ferroviario, ora destinato a pista ciclabile e sul quale è prevista la realizzazione di una viabilità alternativa per liberare il centro abitato dai mezzi in transito verso Moretta. La nuova zona urbanistica PN 2 ha una superficie territoriale pari a 12.826 mq, che risulta quindi inferiore alla porzione stralciata della zona PN 1B, pari a 14.059 mq.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato la modifica degli elaborati di Piano, riconoscendo parte dell'attuale zona PN 1B in zona agricola, ed individuando la nuova zona PN 2.

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle tabelle di Piano:

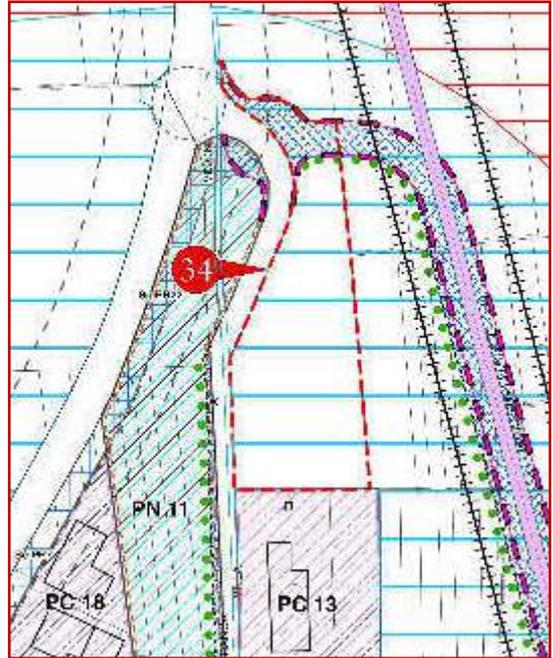
- nella tabella n. 5-4-1 sono state aggiornate le superfici territoriale e fondiaria e la conseguente superficie copribile, ed è stato anche rivisto, all'interno del campo “Note”, il riferimento ai mappali da dismettere;
- nella tabella 5-4-1 è stata introdotta la zona PN 2, per una superficie pari a 12.826 mq, consentendo la totale monetizzazione e richiedendo la dismissione del sedime della viabilità in progetto di Piano
- nella tabella 5-4 sono state aggiornate le superfici territoriale e fondiaria, la conseguente superficie copribile, il dimensionamento dei servizi sociali e la colonna “Zone servite”, introducendo il riferimento alla zona PN 2

La variante ha inoltre comportato le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:

- è stata aggiornata la tabella di cui all'art. 4 "Definizioni", punto 1-14 "Insediabilità", inserendo la superficie territoriale residua



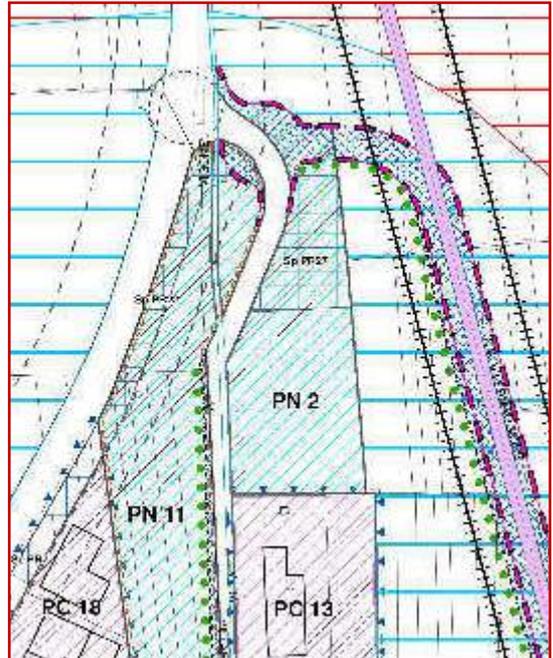
Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento
(area di "decollo")



Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento
(area di "atterraggio")



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante
(area di "decollo")



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante
(area di "atterraggio")

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.

1.7 Il P.R.G.C. vigente

1.7.1 La capacità insediativa espressa dal P.R.G.C. vigente

Dal P.R.G.C. vigente, con riferimento al dimensionamento contenuto nella relazione tecnica allegata al progetto definitivo della variante parziale n. 32 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 31.05.2016 e relativo schema riassuntivo richiamato in delibera, si evince il seguente dimensionamento del Piano:

Variante parziale n. 32			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	121	1.101
RC	1.300	307	1.607
RE	0	471	471
RA, Am	1.498	0	1.498
PC – TC	242+12	86+(43+7)	390
PN - TN	0	47+7	54
Altre zone	255	0	255
TOTALE	5.025	1.684	6.709

In fase di predisposizione della presente proposta tecnica del progetto preliminare, però, si è potuto riscontrare un refuso nella tabella che precede, in merito agli abitanti insediabili nelle zone RE. Rapportandosi infatti alle tabelle di dettaglio allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, risulta che gli abitanti complessivamente insediabili in zona RE sono pari a 903 unità, invece delle 471 riportate in tabella. A dimostrazione che si tratta di un mero errore materiale si riportano, in sintesi, gli abitanti insediabili, per ogni singola zona urbanistica omogenea RE, desumendoli dalle Tabelle allegate alle N.T.A. del progetto definitivo della variante parziale n. 32 approvata.

Zona urbanistica	Abitanti insediabili
RE 1	0
RE 2	0
RE 3	0
RE 4	471
RE 5	109
RE 7	108
RE 9	116
RE 10	99
TOTALE	903

Risulta pertanto che, apportando la correzione agli abitanti insediabili in zona RE, il corretto dimensionamento risulta il seguente:

Variante parziale n. 32 - CORRETTA			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	121	1.101
RC	1.300	307	1.607
RE	0	903	903
RA, Am	1.498	0	1.498
PC – TC	242+12	86+(43+7)	390
PN - TN	0	47+7	54
Altre zone	255	0	255
TOTALE	5.025	2.116	7.141

Dalla tabella che precede risulta pertanto che il Piano regolatore vigente prevede una capacità insediativa teorica pari a 7.141 abitanti insediabili.

1.7.2 Il dimensionamento delle aree per servizi

Ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq/abitante insediabile. Pertanto, con riferimento alla capacità insediativa espressa dal P.R.G.C. vigente, e pari a 7.141 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a:

$$7.141 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 178.525 \text{ mq}$$

Dal P.R.G.C. vigente, con riferimento alla tabella n. 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione ed aggiornata al progetto definitivo della variante parziale n. 32 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 31.05.2016, si evince il seguente dimensionamento delle aree per servizi previste dal P.R.G.C. vigente:

RIEPILOGO AREE A SPAZIO PUBBLICO		
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE	
	(mq)	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	22.209	
IC (Interesse comune)	51.087	507
V/VP** (Parco, gioco e sport)	59.559	66.874
P/VP** (Parcheggi pubblici)	9.909	13.182
PARZIALI RESIDENZIALE	142.764	80.563
TOTALE RESIDENZIALE	223.327	

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 178.525 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. vigente, dai 223.327 mq previsti dal Piano.

1.8 Il P.R.G.C. in progetto di variante

1.8.1 La capacità insediativa

La proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente propone un insieme di interventi volti principalmente a recuperare alla residenza alcune aree compromesse ubicate nel centro abitato, a densificare l'aggregato urbano esistente prevedendo singoli interventi edificatori all'interno del tessuto consolidato ed ad aggiornare le previsioni di piano in ragione delle modifiche introdotte al quadro del dissesto, con conseguente revisione delle aree potenzialmente edificabili, siano esse di completamento o di espansione, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo promuovendo l'utilizzo di aree già compromesse. A seguito degli interventi proposti cambia, sia nella quantità (in termini prettamente numerici) sia nella distribuzione spaziale all'interno del territorio comunale, la capacità insediativa di Piano. La seguente tabella rappresenta schematicamente il nuovo dimensionamento:

Variante Strutturale n. 04			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	305	1.285
RC	1.300	493	1.793
RE	0	468	468
RA, Am	1.498	0	1.498
PC	242 ^(*)	86	328
TC	12 ^(*)	50	62
PN	0	47	47
TN	0	0	0
Altre zone	255 ^(*)	0	255
TOTALE	5.025	2.044	7.069

Nota: ^(*) dati da verificare con l'Ufficio Anagrafe

Dal confronto delle due tabelle (P.R.G.C. vigente e P.R.G.C. in variante) riferite alla capacità insediativa di Piano, si possono evidenziare le seguenti osservazioni:

- La capacità insediativa espressa dalle aree RS "Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale" non subisce alcuna variazione, in quanto le aree RS di Centro Storico sono interessate solo marginalmente dall'intervento di variante strutturale, peraltro da interventi che non incidono numericamente sugli abitanti potenzialmente insediabili.

- Le zone R “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*” sono state oggetto, nella variante, di numerose azioni volte ad incentivare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle aree degradate e dismesse e dei lotti interclusi, al fine di densificare l’abitato e recuperare volumetrie residenziali all’interno del tessuto edilizio già compromesso, a tutto vantaggio di una potenziale riduzione della necessità di reperire nuove aree inedificate. In piccola parte le previsioni urbanistiche delle zone R sono state anche influenzate dalla revisione del quadro del dissesto. In termini numerici si possono così sinteticamente quantificare gli incrementi:
 - Nella zona R gli abitanti potenzialmente insediabili sono passati da 121 unità a 305 unità, con un incremento pari a 184 unità, che, in termini percentuali, rappresenta un incremento del 152%
 - Nella zona RC gli abitanti potenzialmente insediabili sono passati da 307 unità a 493 unità, con un incremento pari a 186 unità, che, in termini percentuali, rappresenta un incremento del 60,5%
- Le zone RE “*Nuova espansione residenziale*”, a seguito principalmente della revisione del quadro del dissesto previsto con la presente variante, ed in parte anche per le scelte urbanistiche dell’amministrazione comunale (ad es. la riduzione della zona RE 10), sono state riviste nel loro complesso, anche in considerazione dell’impatto, in termini di consumo di suolo, che tali previsioni urbanistiche sottintendono. In termini prettamente quantitativi di superficie territoriale, come già evidenziato all’interno del documento, l’intervento ha infatti comportato una riduzione della superficie territoriale complessiva delle zone RE pari a 3.047 mq, senza considerare che, delle nuove aree riconosciute come zone RE, 14.835 mq risultano già attualmente compromessi per la presenza di opere e manufatti, e di fatto non più utilizzati ed utilizzabili a fini agricoli. Riportandoci alle variazioni introdotte alla capacità insediativa delle zone RE, si può sinteticamente sottolineare che la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale ha comportato una sensibile riduzione della capacità insediativa della zona RE, portandola dalle 903 unità del P.R.G.C. vigente alle 468 della variante, con una riduzione pari ad oltre il 50%, evidenziando come la variante strutturale rappresenti la reale volontà dell’amministrazione comunale di andare verso gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo inedificato e di densificazione enunciati dal PTC2.
- La capacità insediativa complessiva del Piano risulta lievemente ridotta, in termini di 72 abitanti potenzialmente insediabili, ma cambia sensibilmente la previsione di distribuzione sul territorio dei nuovi abitanti potenzialmente insediabili: dalle aree inedificate posizionate ai margini dell’edificato esistente alle aree centrali e già urbanizzate del concentrico. Tale scelta non comporta solo un’evidente riduzione di consumo di suolo ma rappresenta anche un’economia

di gestione in termini, ad esempio, di minor opere di urbanizzazione da realizzare e costi nella fornitura di servizi ai cittadini.

1.8.2 Il dimensionamento delle aree per servizi

Come indicato in precedenza, le aree per standards urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale previste dal P.R.G.C. vigente sono già attualmente lievemente sovradimensionate rispetto alla capacità insediativa teorica del Piano pari a 7.141 abitanti. Con la presente variante strutturale si riscontra un modesto decremento della capacità insediativa residenziale del Piano, che è seguito da una proporzionale diminuzione anche delle aree per standard, rientrando sempre ampiamente nei limiti di dimensionamento stabiliti dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Il tutto secondo la tabella 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione, così come modificata a seguito degli interventi proposti con la variante strutturale, che segue:

RIEPILOGO AREE A STANDARDS		
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE (mq)	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	22.209	
IC (Interesse comune)	51.087	507
V/VP** (Parco, gioco e sport)	61.078	64.655
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.141	10.935
PARZIALI RESIDENZIALE	145.515	76.097
TOTALE RESIDENZIALE	221.612	

Considerato che alcuni interventi previsti in variante, finalizzati a recepire lo stato di attuazione delle previsioni di piano, hanno comportato il riconoscimento di aree a standard da “previste” ad esistenti”, vi è pieno riscontro delle modificazioni introdotte dal confronto tra le due tabelle (situazione vigente e situazione in variante), dove si evince che è diminuita la superficie delle aree previste, a favore di quelle

esistenti. Inoltre la riduzione è anche in parte dovuta ai cambiamenti proposti in variante su aree di nuova espansione, sulle quali erano previsti standard in quantità superiori ai minimi.

Con preciso riferimento alla capacità insediativa espressa dalla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente, e pari a 7.069 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. risulta pertanto pari a:

$$7.069 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 176.725 \text{ mq}$$

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 176.725 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. in variante, dai 221.612 mq previsti dal Piano.

Occorre precisare, a giustificazione del rapporto tra standard minimi richiesti e quelli a progetto previsti dal Piano (vigente ed in variante), che ad incidere in modo significativo contribuiscono le aree a verde pubblico individuate ad est del centro storico, indicate con la sigla Sp VP1, con una superficie territoriale pari a 36.500 mq circa.

ELABORATI COSTITUENTI LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO

PRELIMINARE

Elaborati vigenti

- Tavola P2.1 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “Progetto di Piano del concentrico – Settore nord con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “Progetto di Piano del concentrico – Settore sud con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000

- Tavola P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:1.000

Elaborati della Proposta di perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere

- Tavola D1.1 “*Aree dense, di transizione e libere, Condivisione ed aggiornamento della conoscenza su base catastale*”, scala 1:5.000
- Tavola D1.2 “*Aree dense, di transizione e libere, Condivisione ed aggiornamento della conoscenza su ortofoto*”, scala 1:5.000
- Tavola D1.3 “*Aree dense, di transizione e libere, Il consumo di suolo 2008-2013*”, scala 1:10.000
- Tavola D1.4 “*Aree dense, di transizione e libere, Le aree aggregate del P.R.G.C.*”, scala 1:5.000
- Tavola D2.1 “*Aree dense, di transizione e libere, Il modello di densità urbana metropolitano*”, scala 1:5.000
- Tavola D3.1 “*Aree dense, di transizione e libere, Individuazione delle modifiche proposte al modello di densità metropolitano*”, scala 1:5.000
- Tavola D3.2 “*Aree dense, di transizione e libere, Individuazione delle modifiche proposte al modello di densità metropolitano con individuazione dei vincoli*”, scala 1:5.000
- Tavola D4.1 “*Aree dense, di transizione e libere, Il modello proposto*”, scala 1:5.000

Elaborati in progetto di variante

- Tavola A1.1 “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano territoriale regionale Ptr*” – scala 1:25.000
- Tavola A1.2 “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano paesaggistico regionale Ppr*” – scala 1:25.000
- Tavola A1.3 “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale PTC2*” – scala 1:25.000
- Tavola P2.1 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*”, scala 1:5.000

- Tavola P3.1 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore nord”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore sud”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico”, scala 1:1.000
- Elaborato P6.0 “Relazione illustrativa”
- Elaborato P6.1a “Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.2a “Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.4a “Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti – stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte”;

arch. Marco PAIRONE