

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

# VARIANTE PARZIALE N. 36 AL P.R.G.C. VIGENTE

ai sensi del comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

## PROGETTO PRELIMINARE

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

Agg. cartografico: 12/2021

Elaborato:

Relazione illustrativa



Elab:

**P6.0**

Agg.

**00**

Scala di riferimento:

Data: Marzo 2024

Archivio: M195\_PRE\_01\_R\_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

Agostino BOTTANO

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

1. GENERALITÀ.....	3
2. STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	3
3. QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO: LA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON I PIANI SOVRAORDINATI.....	8
3.1. Rapporto tra le previsioni del Piano Territoriale Regionale Ptr e della variante al P.R.G.C. vigente.....	9
3.2. Rapporto tra le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale Ppr e della variante al P.R.G.C. vigente.....	14
3.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2 e Piano Territoriale Generale Metropolitano PTGM .....	37
OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	41
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO DI VARIANTE.....	41
- Intervento n. 01 – zona RC 5/Se IS1/A “Aree urbane consolidate di recente formazione” / Aree per servizi / Area agricola.....	42
- Intervento n. 02 – zona A2 “Aree agricole”.....	44
- Intervento n. 03 – PC 5 “Aree produttive terziarie confermate” .....	46
- Intervento n. 04 – PC “Aree produttive terziarie confermate” e PN “Aree produttive di nuovo impianto” .....	48
- Intervento n. 05 – <b>PE</b> “Insediamenti produttivi artigianali esistenti” .....	49
- Intervento n. 06 – Zona RC 33 “Aree urbane consolidate di recente formazione” .....	52
- Intervento n. 07 – Zona RS 22 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale” .....	54
- Intervento n. 08 – Zone RE 1A e RE 1B “Nuova espansione residenziale” .....	57
- Intervento n. 09 – Zona RC 11 “Aree urbane consolidate di recente formazione” .....	60
- Intervento n. 10 – Zone RC 24, RC 26 e RC 36 “Aree urbane consolidate di recente formazione” .....	64
- Intervento n. 11 – Zone RC 15, RC 41 “Aree urbane consolidate di recente formazione” e zona Se IC13 “Servizi per attrezzature di interesse comune” .....	67
- Intervento n. 12 – zona R18 “Aree urbane consolidate di antica formazione” .....	71
- Intervento n. 13 – Art. 10 “Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti” delle NTA del Centro Storico .....	74
- Intervento n. 14 – Riconoscimento di aree a servizi esistenti ma non cartografate .....	76
- Intervento n. 15 – zona A “Area agricola” .....	92
VERIFICHE SUL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 17, PUNTO 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. ....	94
Art. 17, punto 5, lett. c) e d).....	94
Art. 17, punto 5, lett. e).....	97
Art. 17, punto 5, lett. f).....	98
IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.....	100
1.1 Il P.R.G.C. vigente (rif. variante parziale n. 35) .....	100
1.1.1 La capacità insediativa .....	100
1.1.2 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	100
1.2 Il P.R.G.C. in progetto di variante .....	102
1.2.1 La capacità insediativa .....	102
1.2.2 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	103
MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL P.R.G. ....	105
MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	105

INTEGRAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE.....	105
COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE.....	106
ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE.....	106

## **1. GENERALITÀ**

Il Comune di Villafranca Piemonte è situato nella Provincia di Torino, 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: San Luca, San Giovanni, Cantogno, San Nicola, Bussi, Mottura, Madonna Orti e San Michele. 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 4.608 abitanti alla data del 31.12.2019 (dato demografico desunto dal sito ufficiale del comune di Villafranca Piemonte).

## **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 4.608 abitanti alla data del 31.12.2019 (dato demografico desunto dal sito ufficiale del comune di Villafranca Piemonte)

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 quattro 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.
- Variante n. 4 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30.07.2020

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
- Variante parziale n. 33, adottata con deliberazione di C.C. n. 21 in data 26.04.2017 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27 del 27.07.2017
- Variante parziale n. 34, adottata con deliberazione di C.C. n. 22 in data 28.07.2021 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 36 del 18.12.2021
- Variante parziale n. 35, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41 del 27.10.2022

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 si è adeguato con la variante strutturale n. 4 citata.

Infine il comune di Villafranca Piemonte ha intrapreso la procedura per il riconoscimento, sul proprio territorio, di Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2. ed ha, a norma di legge, effettuato la Valutazione "ex ante", di cui alla deliberazione di G.C. n. 68 del 09 aprile 2016 di presa d'atto, per individuare le aree riconoscibili quali Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2 ed ha trasmesso alla Città Metropolitana di Torino i relativi atti. La Città Metropolitana di Torino ha espresso il proprio parere non vincolante con Determinazione del Dirigente del Servizio

Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica prot. n. 24/14018/2016 del 13/06/2016. Il comune di Villafranca Piemonte ha conseguentemente approvato, con deliberazione di C.C. n. 37 del 16 dicembre 2016, la revisione e l'adeguamento dei criteri comunali in materia di commercio ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99 e s.m.i. con l'inserimento di Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2, corredandoli della valutazione "ex ante". Nell'approvazione dei criteri citati il comune di Villafranca Piemonte non si è discostato dal parere espresso dalla Città Metropolitana di Torino sulla valutazione "ex ante". Contestualmente l'amministrazione comunale ha anche approvato i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della L.R. 38 del 29/12/2006, della D.G.R. n. 85-13268 del 8/02/2010, rettificata con D.G.R. n. 43-13437 del 1/03/2010 ed ha successivamente recepito nello strumento urbanistico generale le Localizzazioni commerciali.



### **3. QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO: LA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON I PIANI SOVRAORDINATI**

Per la predisposizione della presente variante si ritiene necessario procedere con una valutazione dei processi attualmente in atto ed in progetto finalizzati sia a definire le strategie e gli obiettivi a scala regionale e metropolitana sia di tutela e promozione del paesaggio piemontese in generale, rivolti a regolarne le trasformazioni ed a sostenere il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Risulta infatti importante rapportarsi ai Piani sovraordinati per valutarne le previsioni sia in termini generali sia puntuali, l'eventuale presenza di prescrizioni che esigono attuazione, al fine di adeguarvisi nel progetto di variante alla scala locale.

Nella presente relazione si riporta unicamente quanto ritenuto necessario a delineare gli obiettivi, le indicazioni e le strategie attuative dei Piani medesimi, in rapporto con le previsioni di variante. La trattazione ed il livello di approfondimento sono proporzionati con l'entità della variante.

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), approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1
- 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.
- Proposta Tecnica del progetto Preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitan, adottato con DCRS n. 35 del 02/04/2021

### *3.1. Rapporto tra le previsioni del Piano Territoriale Regionale Ptr e della variante al P.R.G.C. vigente*

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 variante, vista la natura degli interventi previsti, si è confrontata principalmente con gli indirizzi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTR per quanto attiene i centri storici (art. 19), le aree urbane esterne ai centri storici (art. 20), gli insediamenti per attività produttive (art. 21), i territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura (art. 26), il contenimento del consumo di suolo (art. 31), e la razionalizzazione delle reti della mobilità (art. 37). Si riportano a seguire brevi stralci di detti indirizzi, con interposte precisazioni di confronto con le previsioni della variante.

#### Art. 19. I centri storici

[1] Il PTR individua i centri storici di maggiore rilievo (tav. A) la cui consistenza e qualità connotano il territorio regionale, sulla base delle analisi e degli studi del PPR che riconosce il sistema complessivo dei centri storici piemontesi.

Il centro storico del comune di Villafranca Piemonte non è riconosciuto nella tavola A di PTR

#### Indirizzi

[2] Gli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, in coerenza con il PPR, garantiscono, oltre alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione anche con riferimento all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, terziarie e di servizio, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici e degli spazi di antica formazione.

Gli interventi di variante che riguardano il centro storico sono volti al mantenimento dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici ed alla loro fruibilità, evitandone l'abbandono

#### Direttive

[3] Omissis....

[4] Il piano locale, in coerenza con il piano territoriale provinciale, disciplina gli interventi nei centri storici elaborando specifiche normative per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite:

a) la perimetrazione dei centri storici e degli ambiti di interesse storico e artistico, a partire dall'individuazione già presente nelle perimetrazioni urbanistiche vigenti;

b) la schedatura delle unità edilizie ricomprese in tali perimetrazioni, finalizzata a documentare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore;

c) la definizione di una normativa edilizia (modalità di intervento, tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc.), coerente con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici.

d) la definizione di criteri e indirizzi volti a razionalizzare la circolazione e l'individuazione di spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto dei centri storici valorizzando la mobilità intermodale;

[5] Nei centri storici la pianificazione locale garantisce, oltre alla tutela dei tessuti storici, la morfologia dell'edificato, il rapporto con l'ambiente circostante, la salvaguardia e la rifunzionalizzazione degli spazi liberi.

Il P.R.G.C. vigente contiene già una puntuale schedatura degli edifici del centro storico, individuante le condizioni di integrità architettonica e tipologica ed una puntuale normativa edilizia sulle modalità di intervento. All'interno di questo quadro normativo si inseriscono gli interventi proposti in variante, volti alla tutela del tessuto storico e della morfologia dell'edificato, inteso anche come interventi incentivanti al fine di scongiurarne l'abbandono ed il deperimento

#### 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] Omissis...

#### 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;

*b) la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale, valorizzazione della scena urbana, riuso del patrimonio edilizio.*

*[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:*

*a) promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di riordino, qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia urbana;*

*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;*

*d) localizzare le funzioni più attrattive su nodi infrastrutturali con adeguate capacità di risposta alla domanda di mobilità indotta;*

*e) frenare la tendenza alla dispersione indifferenziata degli insediamenti sul territorio privilegiando la riqualificazione fisica e funzionale dei sistemi insediativi (recupero e prevenzione delle diverse forme di degrado, integrazione di funzioni e servizi, recupero delle aree dismesse, ecc.);*

*f) individuare le aree industriali dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali ai fini della riqualificazione complessiva degli insediamenti utilizzando prioritamente tali aree per il riequilibrio degli standard urbanistici e per le funzioni ed attrezzature d'interesse generale;*

*g) garantire la qualità architettonica degli interventi interni all'edificato e nelle aree di espansione anche con la predisposizione di adeguati apparati normativi;*

*h) tutelare e valorizzare le aree agricole che si incuneano nel sistema insediativo e che rivestono particolare importanza per gli equilibri ecologici degli ambiti interessati e quali elementi di connessione del territorio (reti ecologiche).*

*[7] Omissis...*

*[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.*

Gli interventi previsti in variante interessano una pluralità di aree esterne al centro storico consentendo interventi di nuova edificazione tramite puntuali azioni volte al recupero, completamento, densificazione e riordino entro i limiti dell'abitato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente. Non sono previsti interventi ai margini dell'edificato comportanti sfrangiamento ovvero negli ambiti a sviluppo lineare volti ad individuare nuove espansioni, e tanto meno aree di espansione di tipo sparso. **Al contrario la variante prevede la riduzione delle aree di espansione di frangia.**

#### Art. 21. Gli insediamenti per attività produttive

*[1] Il PTR definisce politiche e azioni volte a valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili e capaci di promuovere occupazione qualificata, produttività e competitività, mettendo in evidenza le aree da privilegiare - anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale - in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali.*

*Indirizzi*

*[2] Gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti e quelli di nuova realizzazione, anche con riferimento agli artt. 41 e 42, privilegiano la realizzazione di:*

- a) infrastrutture telematiche, al fine di servire con le reti a banda larga le aree industriali o i siti produttivi in generale;
- b) insediamenti di nuove imprese innovative e di nuovi settori ad elevato contenuto tecnologico (es. incubatori hi-tech, ecc.);
- c) servizi fondati sulle tecnologie della società dell'informazione a livello produttivo (es. centri telematici per lo sviluppo dell'e-business, digitalizzazione delle reti distrettuali, gestione informatizzata delle reti di fornitura, razionalizzazione dei flussi logistici, ecc.);
- d) reti energetiche per un uso razionale e contenuto dell'energia, anche promuovendo la cogenerazione e l'utilizzo di fonti rinnovabili e pulite;
- e) servizi per la gestione del risparmio energetico e del risparmio idrico.

#### Direttive

[3] Il piano territoriale provinciale, [Omissis...]

[4] Il piano territoriale provinciale, [Omissis...]

[5] Gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire:

- a) il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico;
- b) l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta;
- c) la qualità degli spazi aperti: parcheggi, interconnessioni con la rete stradale e/o ferroviaria, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante;
- d) la qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive e commerciali esistenti o realizzate ex novo;
- e) la ricollocazione delle aree produttive esistenti incompatibili con le aree urbanizzate nelle quali sono inserite.

[6] [Omissis...]

[10] Gli strumenti di pianificazione del territorio devono comunque:

- a) privilegiare le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi. In tale contesto sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;
- b) prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che garantiscano: la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati.

Gli interventi previsti in variante che interessano le aree produttive sono tutti volti a consentire il mantenimento e lo sviluppo delle attività insediate sul territorio comunale, dove possibile consentendo il completamento e la densificazione dell'esistente, dove invece non attuabile, attraverso modesti ampliamenti in stretta continuità con l'esistente tessuto produttivo consolidato. Non sono previste aree di nuovo insediamento di rilievo sovracomunale.

#### 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)".

#### Indirizzi

[2] Gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, individuano i territori vocati all'agricoltura, anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di

*colture specializzate (i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine), ovvero di territori ricadenti in III classe di uso del suolo, qualora i territori di I classe siano assenti o inferiori al 10%; per tali territori dovranno definirsi politiche ed azioni volte a:*

*a) garantire la permanenza e il potenziamento delle attività agricole esistenti;*

*b) valorizzare i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio che contraddistinguono i diversi territori;*

*c) integrare i redditi degli imprenditori agricoli. 29*

*[3] In ragione di quanto sopra, in coerenza con il piano territoriale provinciale e la programmazione settoriale, la pianificazione locale provvederà, per i diversi ambiti, a definire azioni volte a:*

*a) limitare le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità;*

*b) [Omissis...]*

La variante individua un puntuale intervento (il numero 8) che prevede di ricondurre un'area inedificata pari a circa 9.300 mq, attualmente destinata dal P.R.G.C. vigente all'edificazione residenziale di espansione, all'originaria destinazione agricola, al fine di ridurre le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo comportanti impermeabilizzazione. A questo intervento vanno anche sommati quelli previsti in variante e che prevedono interventi di densificazione dell'abitato esistente e di recupero delle aree già compromesse, a tutto vantaggio di una diminuita richiesta di nuove aree edificabili a scapito di quelle agricole.

#### *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.*

*[2] Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.*

*[3] La compensazione ecologica rappresenta una modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato.*

#### *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.*

*[5] La pianificazione settoriale, in coerenza con le finalità del PTR, definisce politiche volte a contenere il consumo di suolo e la frammentazione del territorio derivanti dalle azioni oggetto delle proprie competenze.*

*[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;*

*b) limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica;*

*c) ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative*

Come già indicato in precedenza, la variante parziale promuove interventi sull'insediato esistente volti al recupero, alla riqualificazione, alla densificazione, con recupero delle aree già compromesse e private delle

funzioni ecosistemiche. Il progetto preliminare della variante parziale, inoltre, è stato redatto congiuntamente alla verifica di assoggettabilità alla VAS, rapportandosi anche con la necessità di compensazione in funzione delle nuove scelte urbanistiche. Il progetto definitivo della variante parziale al P.R.G.C. vigente recepirà quindi necessariamente tutte le indicazioni contenute nella verifica di assoggettabilità e nel parere espresso dall'Organo Tecnico, redatto a seguito dell'espressione dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale.

Come si evince dal puntuale elenco degli interventi previsti in variante e contenuto nella presente relazione, le modifiche introdotte allo strumento urbanistico si possono considerare, nelle loro linee generali, coerenti con gli indirizzi e le direttive indicate dal PTR.

### *3.2. Rapporto tra le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale Ppr e della variante al P.R.G.C. vigente*

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.

Per quanto attiene al rispetto ed alla verifica al Ppr, nelle more dell'adeguamento, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA del Ppr, ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree interessate dalla variante.

Tutte le varianti devono quindi rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA (articolo 3 comma 9, articolo 13 commi 11, 12 e 13, articolo 14 comma 11, articolo 15 commi 9 e 10, articolo 16 commi 11, 12 e 13, articolo 18 commi 7 e 8, articolo 23 commi 8 e 9, articolo 26 comma 4, articolo 33 commi 5, 6, 13 e 19, articolo 39 comma 9 e articolo 46 commi 6, 7, 8, 9) e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, e al contempo essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

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 quasi interamente 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. Una piccolissima porzione del territorio comunale, ubicata ad est e ricomprensente

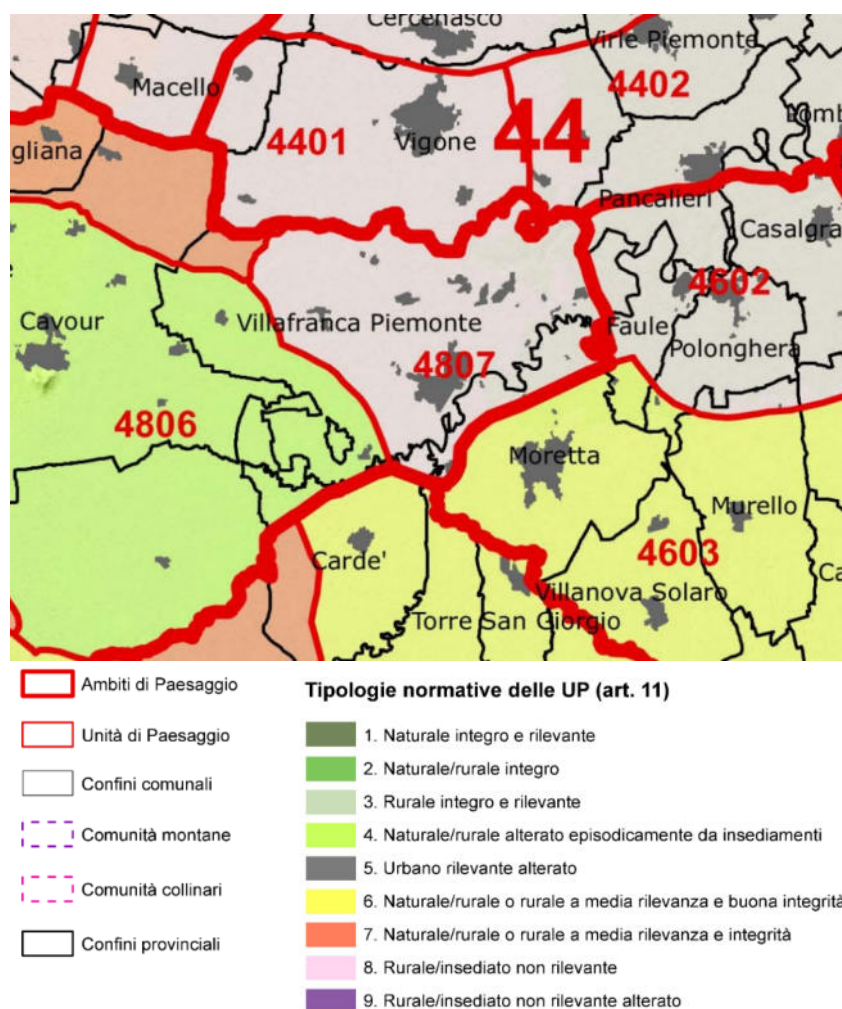


sostanzialmente il SIC “Confluenza Po-Pellice”, ricade nell’Ambito di Paesaggio n. 46 “Piana tra Po e Stura di Demonte”.

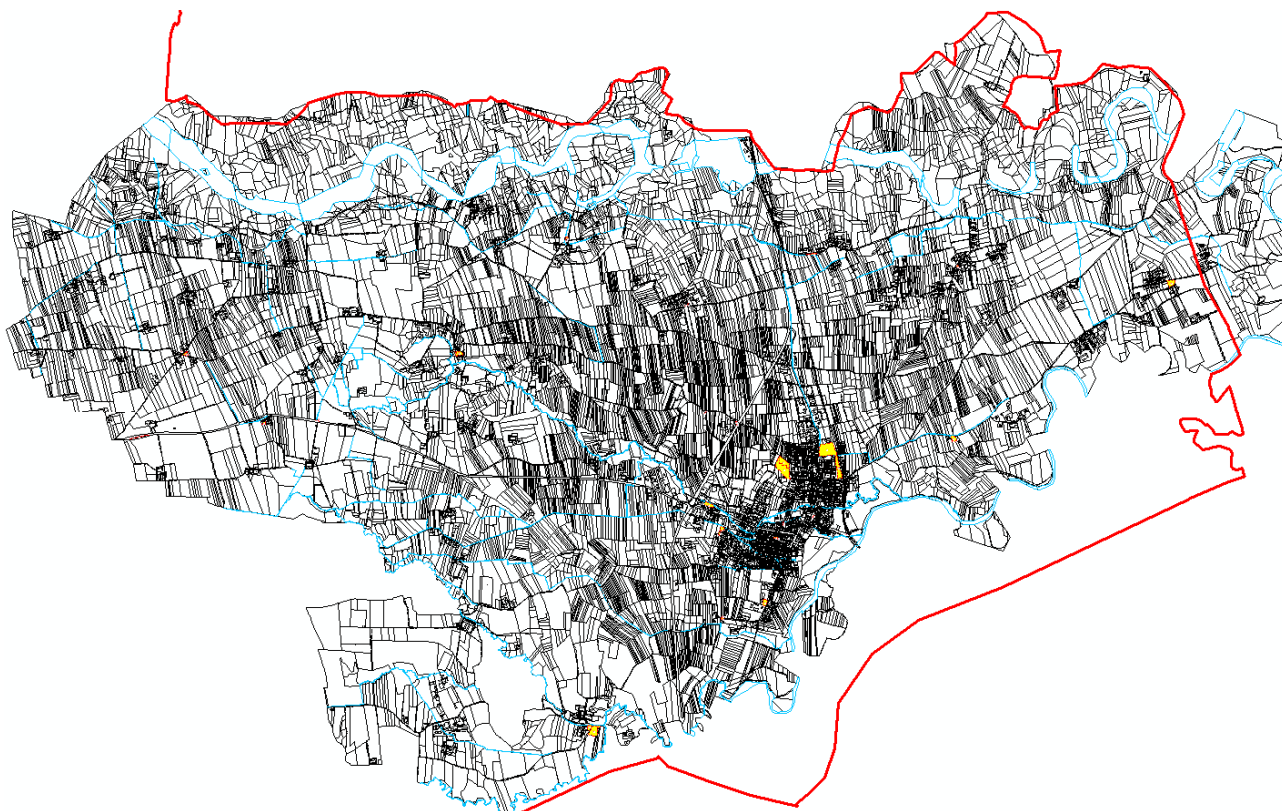
Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in unità di paesaggio (UP) intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un’immagine unitaria. Il comune di Villafranca Piemonte è ricompreso in differenti unità di paesaggio che di seguito si elencano:

- UP 4602 “*Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso*” – per una piccola porzione posta ad est coincidente quasi completamente con il SIC “Confluenza Po-Pellice”
- UP 4801 “*Colline di Bricherasio su confluenza Pellice e Chisonè*” – per una piccola porzione posta a nord-ovest, a confine con il comune di Cavour
- UP 4806 “*La Rocca di Cavour con la pianura*” – per una ridotta porzione posta ad ovest, al confine con i comuni di Cavour e Barge
- UP 4807 “*Villafranca*” – per la maggior parte del territorio comunale

Le aree oggetto di variante rientrano tutte all’interno dell’UP 4807 “*Villafranca*”.



Estratto tavola P3 “Ambiti e unità di paesaggio”



Planimetria di individuazione delle aree oggetto di variante (in colore giallo) rapportate al perimetro dell’Ambito di Paesaggio n. 48 (in colore rosso)

In riferimento ai contenuti dell’allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, si riportano a seguire gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica e le relative linee di azione per l’ambito all’interno del quale è ricompreso il comune di Villafranca Piemonte

#### 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	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti,

dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	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.	
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	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.
1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.	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.
1.8.2. 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 colturali, 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.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.

<p>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.</p>	<p>Tutela delle aree montane di Villar di Bagnolo, di Pra d'Mill, dei versanti bargesi (anche quelli di fronte al Montebracco), delle frazioni di Mondarello e Montescotto.</p>
<p>2.3.3. Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse.</p>	
<p>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.</p>	<p>Contenimento dell'impatto prodotto dalle attività estrattive industriali.</p>
<p>2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.</p>	<p>Gestione delle terre a bassa capacità protettiva, presenti nella media pianura, finalizzata ad evitare un'eccessiva conversione a mais.</p>

3.1 TABELLA DI RAFFRONTO TRA LE NORME DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA  
VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO

<p><b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI</b> EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</p>	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<p><b>Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni</b> numero rif. reg. A145 codice Min. 10273 Provvedimento: D.M. 25 aprile 1929</p> <p><u>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione</u> Il terreno coltivato e parzialmente alberato sul bordo orientale, adiacente a un corso d'acqua alimentato da risorgive, circonda l'antica cappella di fondazione romano-cristiana, fungendo da zona di rispetto del bene culturale, in diretta relazione visiva con l'area agricola circostante.</p> <p><u>Prescrizioni specifiche</u> I terreni circostanti la cappella devono essere conservati nella loro integrità</p>	<p>Le aree oggetto di variante più prossime distano circa 300 metri, in linea d'aria, dalle aree e dai fabbricati vincolati. Si ritiene pertanto che le opere previste in variante non comportino alcuna limitazione del bene e ne rispettino le specifiche prescrizioni</p>
<p><b>Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Staffarda</b> numero rif. reg. D003 codice Min. 10331 Provvedimento: D.G.R. 37-227 del 04 agosto 2014</p> <p><u>Riconoscimento del valore dell'area</u> La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccellente integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo (...)".</p> <p><u>Prescrizioni specifiche</u> La scheda contenuta nel "Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – Prima parte" allegata al Ppr rimanda ai contenuti della D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato C, punto 3. Per facilità di comprensione sul rispetto degli interventi di variante del bene tutelato, si riportano a seguire i contenuti del punto 3, dell'allegato C citato Il paesaggio del Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano è caratterizzato da vaste superfici a coltivo o a prato, distinte dalla presenza di elementi di pregio, quali la trama dei canali e della rete irrigua superficiale, con le relative fasce arboree, poste a margine dei campi, e i tracciati viari storici di accesso alle cascine di antico impianto. 3.1 Tutela del paesaggio agrario – Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola; le pratiche agricole devono essere svolte evitando interferenze negative con l'ecosistema fluviale. – Deve essere</p>	<p>Pur prendendo atto che la porzione dei Tenimenti rientrante all'interno del territorio del comune di Villafranca Piemonte è molto ridotta e non vi è presenza di fabbricati, gli interventi previsti in variante non interessano le aree ricomprese all'interno dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano; in ogni caso risultano coerenti con i contenuti del punto 3 "Prescrizioni d'uso" dell'allegato C alla D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è tutelato il paesaggio agrario e non sono previste opere in contrasto con il punto 3.1</li> <li>- sono tutelati i nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale e non sono previste opere in contrasto con il punto 3.2</li> <li>- le opere previste in variante non influiscono sugli aspetti percettivi visivi di cui al punto 3.4</li> </ul>

garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario e del suo rapporto di connessione con il fiume. — Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica. — Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate. — Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite. — Devono essere salvaguardati i boschi permanenti esistenti, prevedendone idonee modalità di manutenzione, tali da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica. — Sono sempre consentiti le attività e gli usi naturalistici legati alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale. — Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possano costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico rappresentate negli strumenti di pianificazione di area vasta, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (boschi, corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, ecc.). — Non è ammessa la realizzazione di: — nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti; — impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche; — impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio. — Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia. È fatta salva la realizzazione delle opere relative alla rilocalizzazione dell'attività aziendale di essiccazione cereali prevista nella convenzione approvata dal Comune di Cardè con d.g.c. 25 luglio 2011, n. 43, a condizione che il progetto di rilocalizzazione suddetto preveda contestualmente la riqualificazione dell'area attualmente occupata dall'azienda nel centro storico di Cardè e che la progettazione del nuovo impianto sia realizzata in modo tale da limitare le interferenze con la visibilità, leggibilità e riconoscibilità dell'Abbazia di Staffarda e del paesaggio agrario del Tenimento. In particolare la proposta progettuale per la rilocalizzazione della suddetta attività aziendale deve prevedere un apposito studio d'inserimento paesaggistico che valuti l'impatto visivo dell'intervento e la sua intervisibilità con l'Abbazia di Staffarda e le cascine mauriziane, tenendo in particolare conto le visuali percepibili dal viale di

accesso all'Abbazia e dalle strade provinciali n. 29 e n. 589, con specifica attenzione al tratto della suddetta viabilità segnalato come "strada panoramica" nella Tavola P4 del Piano paesaggistico regionale, adottato con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975. La progettazione degli edifici, delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture deve prevedere adeguate misure volte al controllo e alla riduzione dell'impatto visivo generato dall'altezza, dalla sagoma degli edifici, dai colori e materiali impiegati e dalla collocazione dei manufatti. La progettazione delle aree esterne deve prevedere l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea autoctona volta a mitigare su tutto il perimetro di proprietà la percezione dei manufatti, anche attraverso la formazione di fasce alberate (macchie di maggiore naturalità) di consistenza significativa, finalizzate a contenere ulteriormente l'interferenza visiva delle strutture in emergenza. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione del nuovo impianto è condizionato all'avvio del progetto di riqualificazione dell'area del centro storico occupata attualmente dall'attività aziendale di essiccazione cereali in oggetto. — Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascate storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascate stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

**3.2 Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale** — Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario. — Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei complessi di Cascinasse, Saccabonello, Roncaglia, Veneria, Murtizzo, mantenendone le caratteristiche di impianto, tipologiche e morfologiche. Sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno e nei pressi delle corti delle cascate. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti. — È possibile prevedere, per le cascate storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa. — La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici. — Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e

costruttivi delle preesistenze. – Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri matrici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

3.3 Indicazioni per gli interventi infrastrutturali – È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse. – Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra l'abbazia e le sue grange (cascine Roncaglia, Saccobonello e Cascinasse). – È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento. – L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale. – È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico. – La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

3.4 Tutela degli aspetti percettivi-visivi – Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario. – Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle



*attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario. – Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.*

<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<b>Articolo 13. Aree di montagna</b>	
Il comune di Villafranca Piemonte non risulta ricompreso in aree di montagna	
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovali e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
Le aree oggetto di variante non interessano il sistema idrografico rappresentato nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte	
<b>Articolo 15. Laghi e territori contermini</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).</i></p>	
Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, laghi o territori contermini come rappresentati nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte	
<b>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</i></p>	
Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, territori a prevalente copertura boscata come rappresentati nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte	
<b>Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4). Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.</i></p>	
Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico come rappresentati nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte	
<b>Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</b>	

<p>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);</li> <li>- aree contigue;</li> <li>- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);</li> <li>- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)</li> <li>- zone naturali di salvaguardia;</li> <li>- corridoi ecologici;</li> <li>- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.</li> </ul>	
<p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.</p>	
<p>Le aree oggetto di variante non interessano aree naturali protette ed altre aree di conservazione della biodiversità come rappresentati nella Tavola P5, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte</p>	
<p><b>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</b></p>	
<p>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);</li> <li>- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);</li> <li>- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).</li> </ul>	
<p>Le aree oggetto di variante non interessano aree rurali di elevata biopermeabilità come rappresentati nella Tavola P4.</p>	
<p><b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b></p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p>comma 4</p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>Premesso che il territorio comunale di Villafranca Piemonte è quasi totalmente riconosciuto in classi di capacità d'uso del suolo I e II, e che l'edificato attuale è quasi totalmente in tale aree e che pertanto qualsiasi ampliamento, che per norma deve essere contiguo all'edificato, inevitabilmente ricade in una delle due classi, in progetto di variante si prevedono riduzioni delle superfici territoriali per quanto attiene alle destinazioni d'uso residenziali (ad esempio l'intervento di variante n. 8 con l'eliminazione della zona RE 1 di espansione) e contestuali interventi volti al recupero di aree già compromesse ed alla densificazione dell'edificato esistente. Gli ampliamenti previsti in variante delle superfici territoriali delle zone produttive sono tutti individuati in stretta adiacenza ad attività insediate sul territorio che necessitano di espandere la loro attività. La verifica di assoggettabilità alla VAS ed il successivo parere dell'Organo Tecnico, in recepimento anche dei pareri emessi dagli Enti con competenze ambientali, comporteranno l'introduzione, nelle N.T.A., di precise indicazioni in merito alle compensazioni da effettuare per l'edificazione delle nuove aree individuate in variante.</p>
<p><b>Direttive</b></p> <p>comma 6</p> <p>Nei territori ricadenti nella I e nella II classe di capacità d'uso dei suoli e nei territori di cui al comma 3 e alla lettera a. del comma 5, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, eventuali nuovi impegni di suolo a fini diversi da quelli agricoli possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; in particolare per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	
<p><b>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</b></p>	
<p>Nella Tav.P4 è rappresentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);</li> <li>- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);</li> <li>- rete ferroviaria storica (tema lineare).</li> </ul>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p>comma 2</p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di</p>	<p>L'intervento di variante n. 10 interessa marginalmente anche l'ex patrimonio ferroviario prevedendone comunque la possibilità di usi compatibili con la zona residenziale in cui è inserito</p>

<p>traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</li> <li>sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</li> </ol>	
<p><b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i></p>	
<p>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, zone di interesse archeologico rappresentate nella Tavola P2, nella Tavola P5 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte</p>	
<p><b>Articolo 25. Patrimonio rurale storico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);</li> <li>- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);</li> <li>- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).</li> </ul>	

<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 4</i> I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);</li> <li>b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;</li> <li>c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;</li> <li>d. la coerenza delle opere di sistemazione culturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;</li> <li>e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;</li> <li>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:       <ol style="list-style-type: none"> <li>I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;</li> <li>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce, nella Tavola P4, sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale.</i></p> <p><i>Le previsioni di variante, in particolare per quanto attiene l'intervento n. 14 di riconoscimento delle aree a servizi nelle frazioni, non interferiscono con i sistemi di testimonianza e valorizzano la conservazione di tali beni e manufatti.</i></p>
<p><b>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);</li> <li>- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</li> <li>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</li> </ul>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.</i></p>	
<p>Nel comune di Villafranca Piemonte non risultano individuati i sistemi di ville, giardini e parchi, i luoghi di villeggiatura e centri di loisir, e le infrastrutture e le attrezzature turistiche per la montagna come rappresentate nella Tavola P4</p>	
<p><b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).</li> </ul>	

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico come rappresentate nella Tavola P4.

### Articolo 28. Poli della religiosità

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).*

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, poli della religiosità come rappresentati nella Tavola P4.

### Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).*

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, sistemi di fortificazioni come rappresentati nella Tavola P4.

### Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);*
- *percorsi panoramici (tema lineare);*
- *assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);*
- *fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);*
- *fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);*
- *profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);*
- *elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).*

*Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.*

#### **Direttive**

*comma 3*

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. (...)
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
  - I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
  - II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.
- e. (...)

*Il Ppr riconosce, sul territorio del comune di Villafranca Piemonte i seguenti elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica:*

- *Chiese in frazione San Giovanni*
- *Centro storico: palazzo comunale, chiese e conventi*
- *Area attrezzata sponda destra del Po: porto sul Po*

*La variante, nel riconoscere le aree a servizio presenti nelle frazioni, perimetra anche la chiesa di San Giovanni riconoscendola quale area e fabbricato destinato a servizi per attrezzature di interesse comune IC, intervento in linea con le indicazioni di Ppr*

### Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);</li> <li>- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);</li> <li>- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);</li> <li>- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);</li> <li>- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);</li> <li>- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>comma 2</p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce un'ampia area di contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4) che ricomprende la quasi totalità dell'edificato principale, con la sola esclusione delle aree produttive. Risulta pertanto che qualsiasi intervento di variante riguardante il centro abitato di Villafranca Piemonte interessi tali aree. In variante, in ogni caso, non sono previste nuove edificazioni nelle fasce libere dei bordi urbani e gli interventi nella parte dell'edificato centrale sono volti al recupero dei fabbricati esistenti mantenendo le attuali tipologie edilizie ed i rapporti volumetrici. Inoltre è prevista l'eliminazione di alcune aree di espansione al limitare dei bordi urbani</i></p>
<p><b>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);</li> <li>- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);</li> <li>- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);</li> <li>- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);</li> <li>- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>comma 4</p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce unicamente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3, nella parte sud-ovest del territorio comunale</li> <li>- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4, in corrispondenza di alcuni tratti di sponda sia sinistra sia destra del torrente Pellice e del fiume Po</li> </ul> <p><i>Il progetto di variante, con l'intervento n. 14, riconosce due aree a servizio per attrezzature di interesse comune IC (la chiesa di Cantogno in SV3 e la chiesa di Madonna Orti in SV4). Tale riconoscimento non contrasta con gli indirizzi e le direttive del Ppr.</i></p>
<p><b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b></p>	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p><b>SITI UNESCO</b></p>	

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, luoghi ed elementi identitari.

### Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche

- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);
- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);
- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)

#### Indirizzi

comma 4

Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:

- garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;
- favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;
- contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;
- contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;
- garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.

comma 5

I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.

#### Direttive

comma 6

I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.

comma 7

I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:

- analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica

Le aree oggetto di variante non interferiscono con i varchi tra aree edificate individuate sul territorio comunale (porzione est in prossimità del SIC confluenza Po-Pellice).

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr non riconosce né elementi strutturanti i bordi urbani né porte urbane. In ogni caso gli interventi di variante non interessano nemmeno marginalmente le componenti morfologico-insediative presenti nei territori limitrofi



<p>d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>
--

### Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

- m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)

<p><b>Indirizzi</b></p> <p>comma 3</p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p>comma 4</p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><i>Alcuni interventi della variante parziale 36 interessano sia ambiti ricompresi nella morfologia insediativa m.i. 2 (morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori) sia ambiti ricompresi nella morfologia insediativa m.i.3 (tessuti urbani esterni ai centri). Nello specifico prevedono il riconoscimento di spazi pubblici all'interno del centro storico ed il recupero di aree parzialmente compromesse per la riqualificazione delle medesime</i></p>
--	---

<p><b>Direttive</b></p> <p>comma 5</p> <p>a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	
---	--

### Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

*Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammito ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche*

<p><b>Direttive</b></p> <p>Comma 5.</p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p>	<p><i>Gli interventi numero 3, 8 e 11 previsti dalla variante parziale 36 ricadono in aree ricomprese all'interno di tessuti discontinui suburbani riconosciuti dal Ppr. La variante, con tali interventi, si propone di ricucire il tessuto edilizio esistente sia con interventi di completamento in aree già</i></p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</li> <li>- la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</li> <li>- il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</li> <li>- la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</li> <li>- la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</li> <li>- eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5</li> </ul>	<p><i>compromesse, sia con l'eliminazione di previsioni urbanistiche di espansione esternamente ad aree già edificate, ricostruendo il bordo urbano</i></p>
---	---

### **Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)**

<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p>[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani (m.i. 5).</p> <p>[2]. Per le aree di cui al comma 1 il Ppr persegue i seguenti obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;</li> <li>b. integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici</li> </ol> <p><b>Direttive</b></p> <p>[3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.</p> <p>[4]. Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> <li>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</li> <li>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</li> </ol> </li> <li>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> <li>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</li> <li>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</li> <li>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</li> <li>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, insediamenti specialistici organizzati (m.i.5).</i></p>

<p>[5]. Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.</p> <p>[6]. I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	
---	--

### Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

*Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:*  
*m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);*  
*m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).*  
*Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.*

<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i>  I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i>  Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</li> <li>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</li> <li>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</li> <li>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</li> </ol>	<p><i>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, aree di dispersione insediativa (m.i.6, 7).</i></p>
---	---

### Articolo 39. “Insule” specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

*m.i. 8: “insule” specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie);*  
*Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.*

*m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).*  
*Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche...)*

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, “insule” specializzate e complessi infrastrutturali.

## Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

### Direttive

#### comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g);
- disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Alcuni interventi previsti dalla variante parziale 36 (nello specifico gli interventi nn. 2, 5, 14 e 14) riguardano aree riconosciute dal Ppr quali insediamenti rurali – m.i. 10 aree rurali di pianura). Tali interventi, in linea generale, consentono il recupero ed il riuso del patrimonio rurale esistente e a rischio di abbandono e contengono gli interventi di ampliamento e nuova edificazione in zona agricola.

## Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare-infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);
- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive.

Da quanto sopra riportato si è giunti alla conclusione che, valutata anche la consistenza degli interventi proposti nella variante parziale e rapportandoli alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del

comune di Villafranca Piemonte, la variante proposta, limitatamente alle aree interessate dalla variante medesima , risulta coerente con le previsioni del Ppr.

### *3.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2 e Piano Territoriale Generale Metropolitano PTGM*

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 semplificata al P.R.G.C., occorre attenersi alle disposizioni del Piano di scala sovracomunale, al fine di verificare se le scelte dettate dal progetto di variante risultano in linea con le strategie metropolitane (e regionali), in un'ottica di sostenibilità economica e ambientale e di minore consumo di suolo.

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 e dei complessi abbandonati, riducendo quantitativamente le aree previste da urbanizzare ed impermeabilizzare.

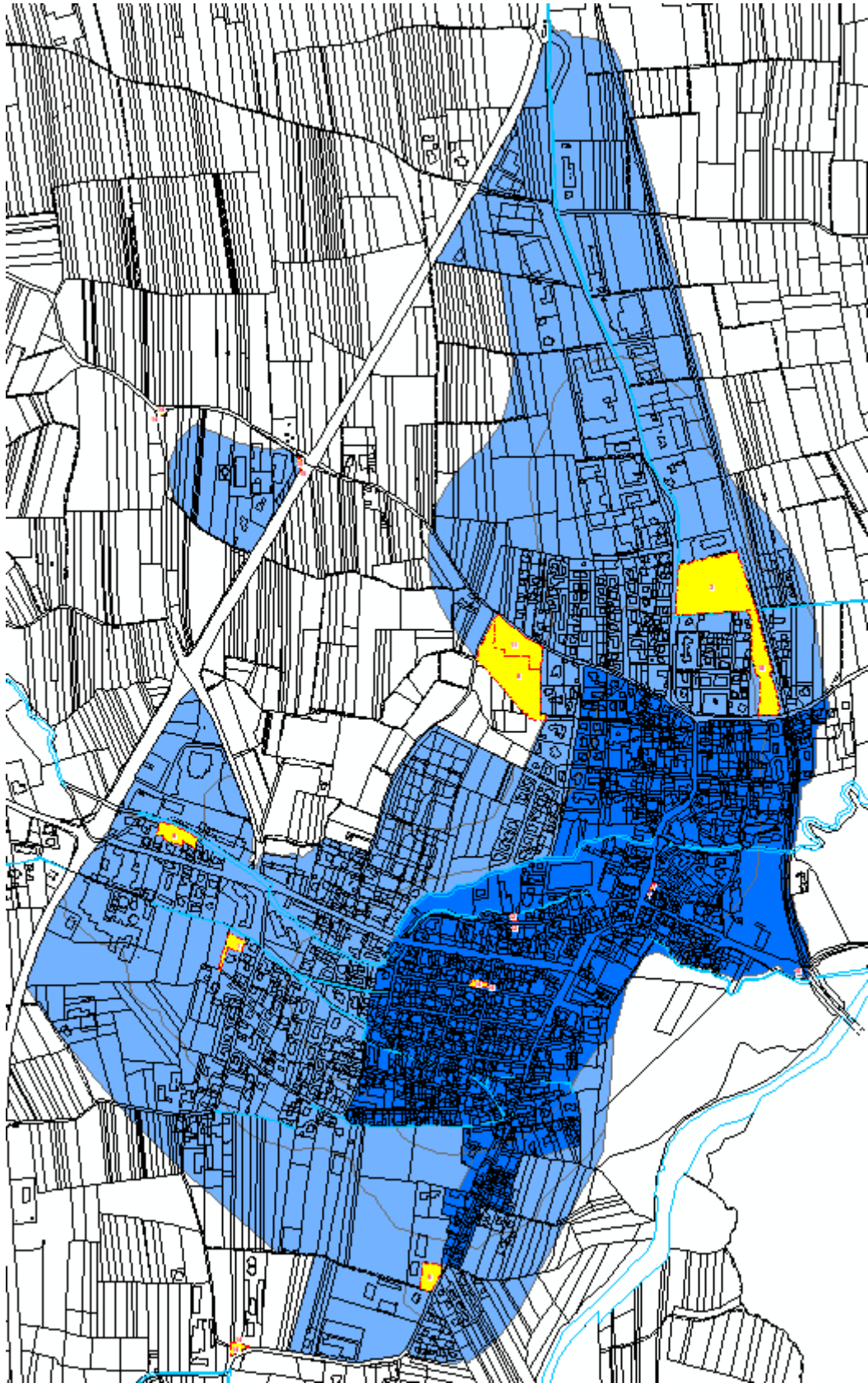
Infine, con riferimento alle aree dense, libere e di transizione approvate nel corso della predisposizione della variante strutturale n. 4, le aree oggetto della presente variante parziale ricadono quasi tutte all'interno delle aree dense e/o di transizione, con le seguenti precisazioni:

<b>n. intervento di variante</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Precisazioni</b>
<b>1</b>	Area di transizione	Riduzione di un'area a servizio a favore di una zona residenziale di completamento, senza incremento della capacità edificatoria
<b>2</b>	Area libera	Riconoscimento di un'area agricola
<b>3</b>	Area di transizione	Riconoscimento di un maggior indice di copertura in area produttiva
<b>5</b>	Area libera	Riconoscimento di un fabbricato a destinazione produttiva esistente in area agricola
<b>6</b>	Area di transizione	Intervento di densificazione dell'abitato in area già compromessa
<b>7</b>	Area densa	Riconoscimento di un'area a servizi nel centro storico
<b>8</b>	Area di transizione	Eliminazione dell'area di espansione residenziale RE 1
<b>9</b>	Area di transizione	Densificazione in area residenziale
<b>10</b>	Area di transizione	Densificazione in area residenziale
<b>11</b>	Area di transizione	Densificazione in area residenziale
<b>12</b>	Area densa	Riconoscimento area a servizi in zona R
<b>14</b>	Area densa/area libera	Riconoscimento di servizi di interesse comune IC (chiese e cappelle) nelle frazioni
<b>15</b>	Area libera	Riconoscimento area a servizi contigua ad area a servizi esistente

Il tutto come desumibile dall'immagine di raffronto tra le aree di intervento previste in variante e le aree libere, dense e di transizione approvate nel corso della predisposizione della variante strutturale n. 4.

Le aree di intervento previste in variante sono retinate in colore giallo e riportano il numero dell'intervento richiamato nella relazione e nella precedente tabella.





Planimetria di sovrapposizione tra le aree libere, dense e di transizione e le aree oggetto di variante

## **OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

La presente variante parziale, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., ha come scopo l'aggiornamento del Piano Regolatore Generale per introdurre quei normali e fisiologici aggiornamenti risultanti necessari a seguito della messa a regime dello strumento urbanistico dopo l'approvazione della variante strutturale n. 4.

La presente variante, rientrando entro i limiti previsti dal comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., prevede interventi finalizzati a recuperare alla residenza aree abbandonate e/o compromesse, ad introdurre correzioni di errori materiali, alla riorganizzazione di alcune aree residenziali già previste dal Piano, allo stralcio di aree a destinazione residenziale per ricondurle alla destinazione agricola, ed alcuni modesti interventi, rientranti nei limiti della legge regionale, sulle aree produttive esistenti, per consentire il naturale sviluppo delle aziende insediate sul territorio.

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO DI VARIANTE**

Il progetto preliminare della presente variante parziale n. 36 al P.R.G.C. vigente si compone complessivamente di 15 interventi, su singole zone urbanistiche o aggregazione di esse, riguardanti aspetti sia normativi sia cartografici, senza prevedere incremento della capacità insediativa residenziale del Piano. Tali interventi sono principalmente modificativi della strumentazione urbanistica vigente, ed in minima parte dovuti a correzione di errori materiali.

A seguire è riportato un dettagliato elenco che illustra singolarmente tutti gli interventi previsti in variante e le conseguenti modifiche apportate allo strumento urbanistico.

Le modifiche agli elaborati grafici, affinché siano chiaramente individuabili, sono state evidenziate nella presente relazione, nel caso di puntuali interventi, con la predisposizione di uno stralcio della planimetria di Piano sia nello stato attuale sia nello stato di variante proposto, con chiara indicazione del numero progressivo dell'intervento. In ogni caso il riferimento è sempre agli elaborati grafici completi allegati alla variante, sia dello stato vigente che dello stato di variante.

Negli elaborati testuali, invece, il testo aggiunto con la presente variante è stato indicato in carattere **rosso**, mentre il testo eliminato in carattere **nero barrato**.

## **- Intervento n. 01 – zona RC 5/Se IS1/A “Aree urbane consolidate di recente formazione” / Aree per servizi / Area agricola.**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di aggiornare il perimetro delle zone RC 5 a ricomprendere porzioni delle aree Se IS1 ed A senza prevedere incremento della capacità edificatoria residenziale, per adeguarsi alla reale frammentazione fondiaria.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree oggetto di variante sono attualmente individuate dal Piano, per la maggior parte della loro estensione, quali aree per servizi Se IS1 (Istruzione) ed in piccola parte quale aree agricole, poste entrambe a confine con la zona RC 5 a destinazione residenziale.

Una porzione del mappale 215 del foglio 69, già destinata a servizi dal P.R.G.C. vigente, è stata di recente oggetto di cessione volontaria da parte dei proprietari a favore del comune di Villafranca. L'Amministrazione, pertanto, valutando che la porzione di area a servizi di cui è entrata in possesso risulti funzionale e sufficiente all'adiacente aree a servizi ospitante la scuola, con la presente variante propone di ridurre l'attuale area a servizi Se IS1 alla consistenza della sola area ricevuta in donazione, ricomprendendo la porzione rimanente all'interno dell'adiacente zona RC 5 a destinazione residenziale, adeguando pertanto il perimetro della zona urbanistica alla reale frammentazione fondiaria. Nell'aggiornare la perimetrazione della zona RC 5 viene ricompresa anche una piccola porzione di zona che attualmente il P.R.G.C. vigente individua in zona agricola, ma di fatto già completamente recintata e costituente pertinenza dell'abitazione. Si precisa che la modifica non ha comportato alcun incremento della capacità edificatoria della zona RC 5 che, come risulta dalla Tabella 3-1 e seguenti, risulta invariata nella sua capacità edificatorie residenziale complessiva.

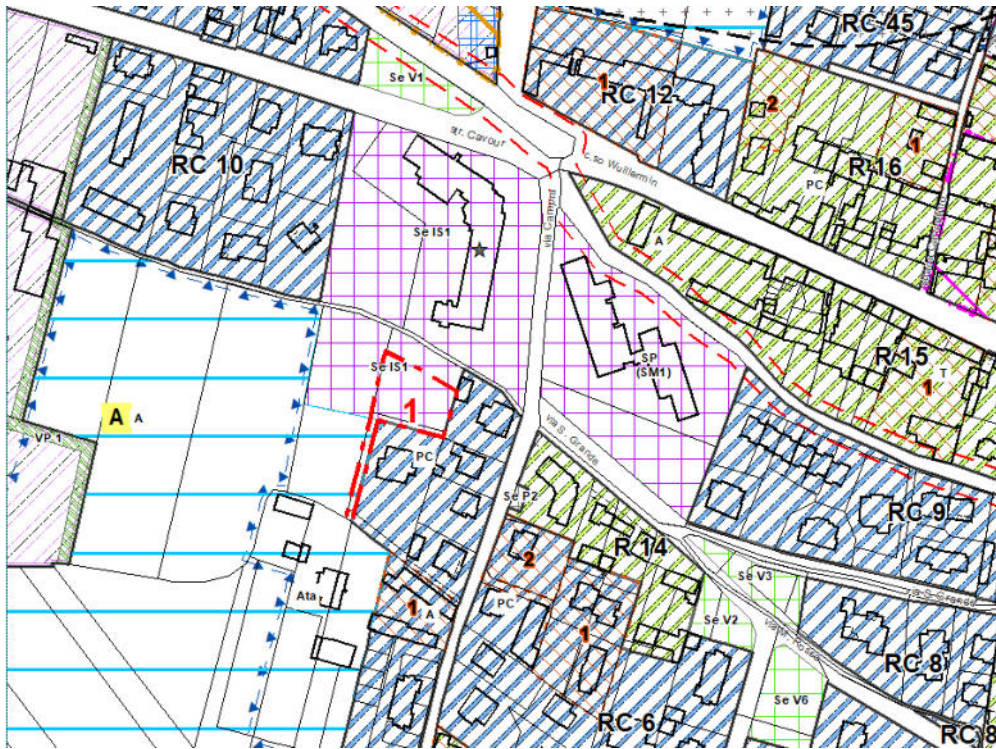
### *Modificazioni introdotte*

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

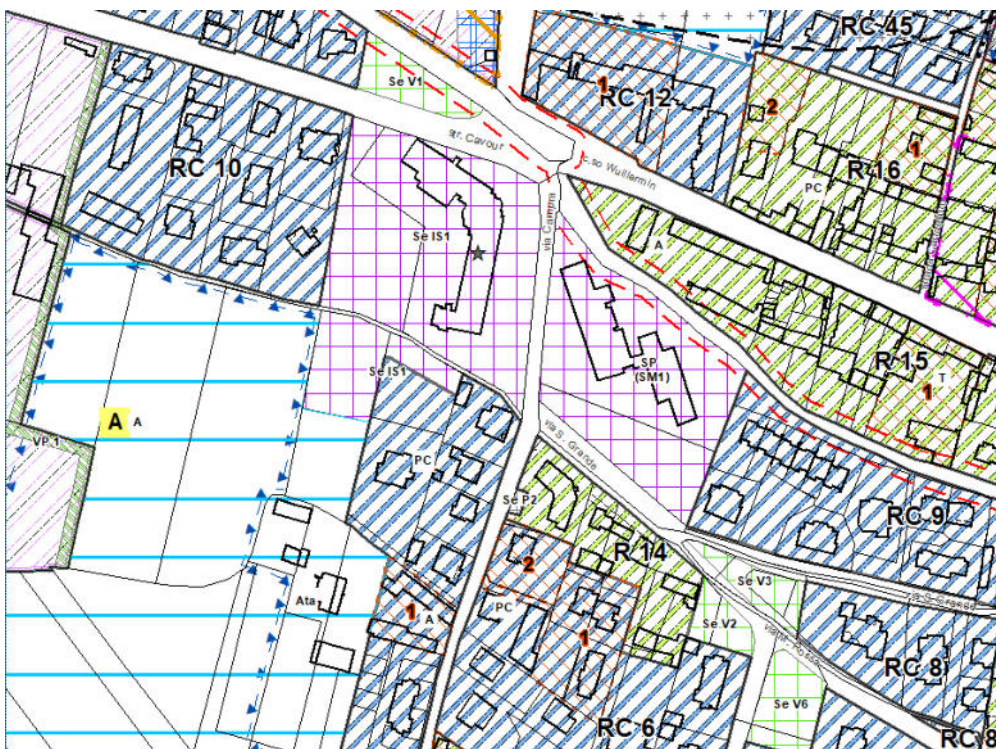
- aggiornamento della perimetrazione delle zone RC 5, Se IS1 e A in tutti gli elaborati grafici alle differenti scale

Sono inoltre state modificate le tabelle della zona complessiva RC e della tabella di dettaglio RC 5 allegate alle NTA, aggiornando le superfici delle relative zone.

Infine è stata aggiornata la superficie dell'area a servizi Se IS1 e relative tabelle riepilogative.



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## **- Intervento n. 02 – zona A2 “Aree agricole”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di correggere un errore materiale di tipo grafico sulle tavole di Piano in area agricola A2.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

In fase di utilizzo dello strumento urbanistico è emerso che una un mappale con una superficie pari a 1.017 mq, per mero errore materiale in fase di redazione delle tavole di Piano, non è stato tematizzato quale area agricola A2 (retino arancione a righe orizzontali) ma quale sedime stradale.

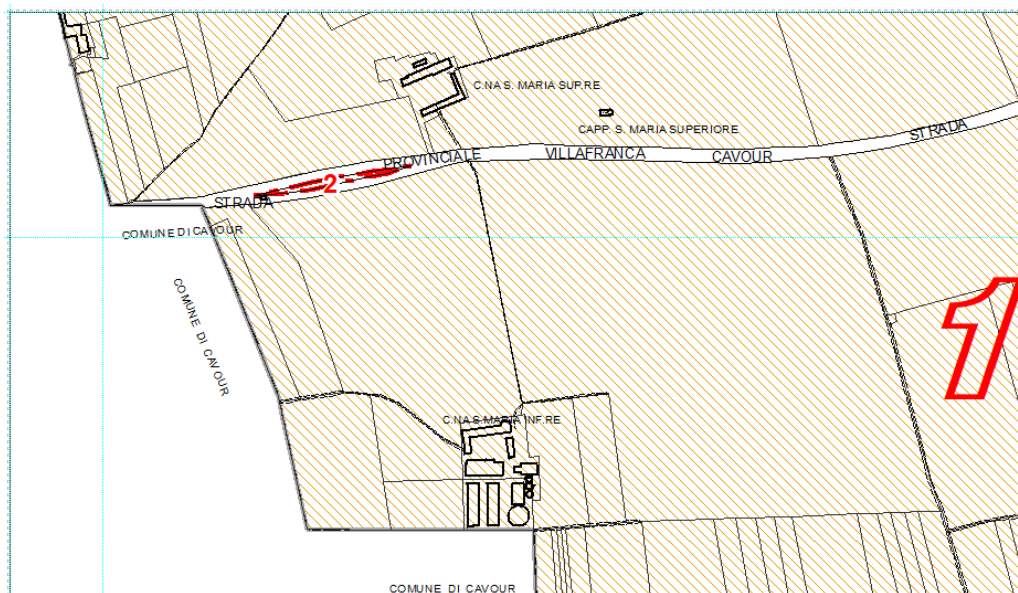
Con la presente variante, pertanto, si propone di correggere l'errore materiale e riconoscere il mappale in zona agricola A2.

### *Modificazioni introdotte*

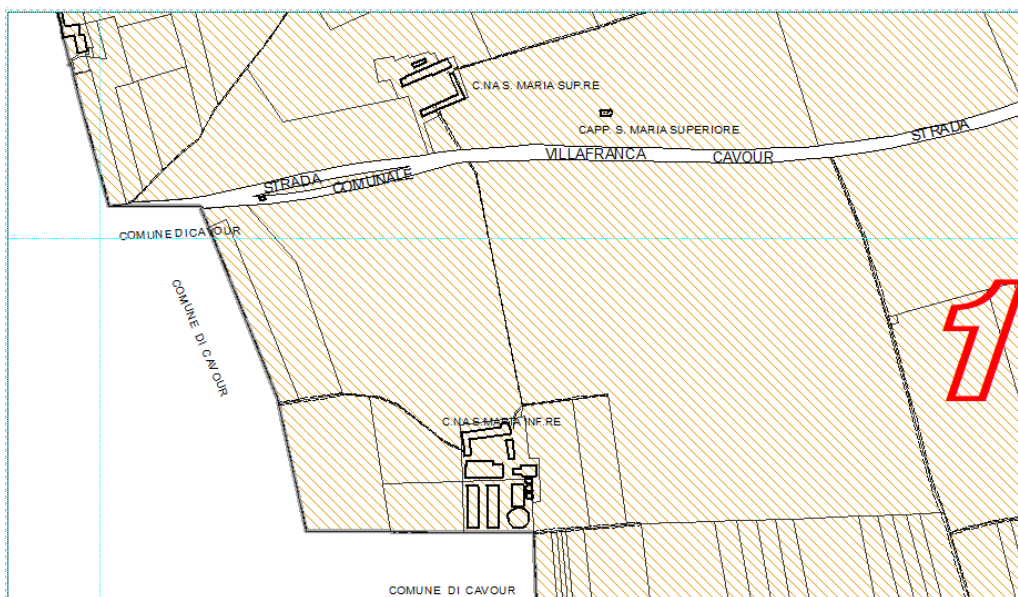
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- il mappale Fig. 61 n. 84 è stato tematizzato come zona agricola A2 come le aree adiacenti

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione e le relative Tabelle.



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## **- Intervento n. 03 – PC 5 “Aree produttive terziarie confermate”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di incrementare il rapporto di copertura ed introdurre alcune precisazioni normative per consentire il necessario sviluppo alle attività insediate nell'area

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La zona PC 5 è un'area a destinazione produttiva/terziaria che il P.R.G.C. vigente conferma nella sua destinazione principale, con una superficie pari a 16.946 mq. Le attività insediate ormai da tempo necessitano, allo stato attuale, di eseguire sistematici interventi per rispondere in modo tempestivo ed adeguato alle sempre più mutevoli esigenze di mercato. Si propone pertanto di introdurre all'interno delle NTA vigenti specifiche norme che lo consentano.

Nello specifico si propone:

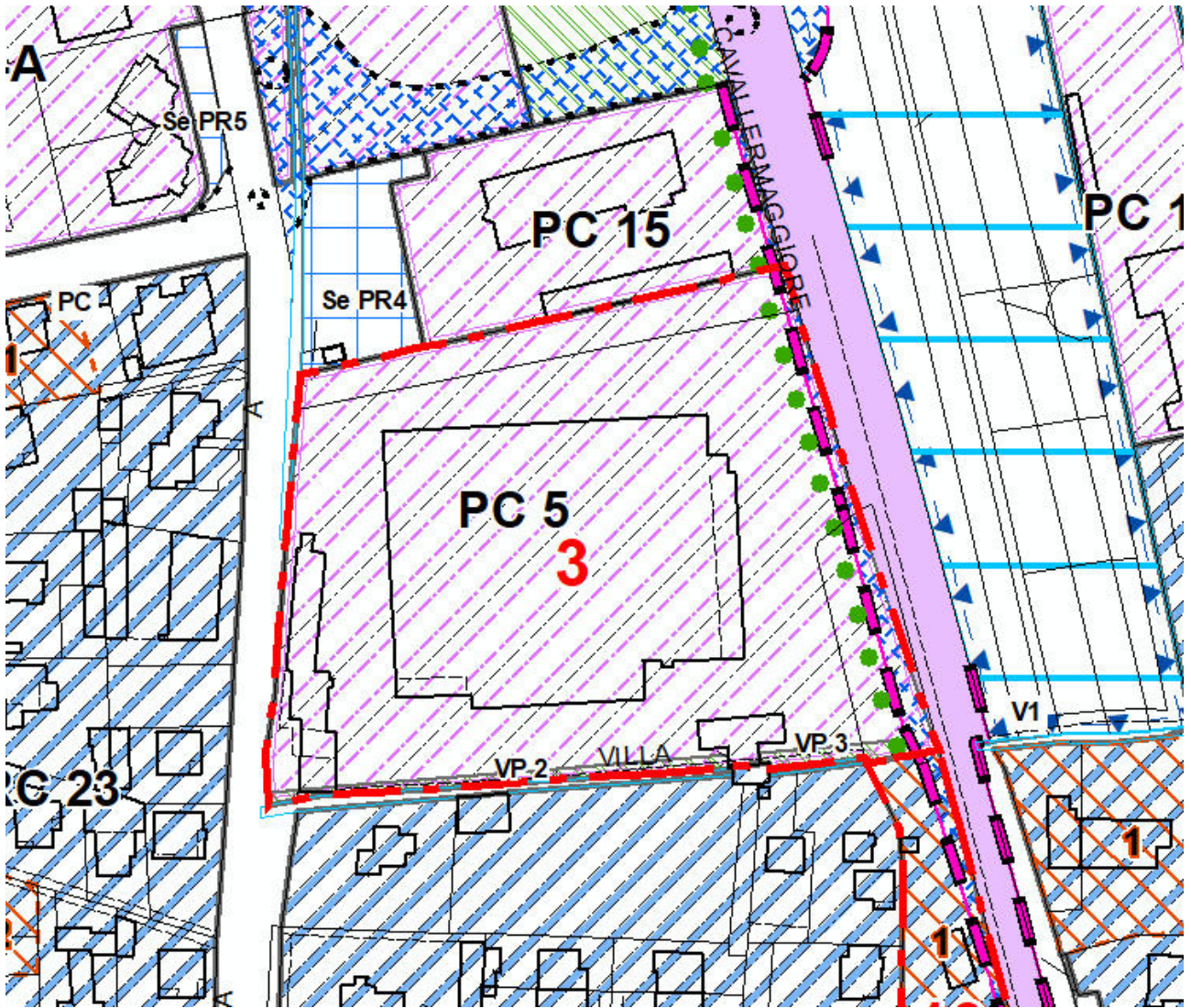
- di incrementare il rapporto di copertura dal 50% al 60%, al fine di consentire quei fisiologici ampliamenti necessari allo sviluppo dell'attività
- di introdurre precisazioni in merito agli allineamenti stradali esistenti lungo via Vigone

### *Modificazioni introdotte*

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

È stata modificata la tabella 5-1 della zona PC 5:

- introducendo, nel campo “Note”, la seguente frase: “È ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati ubicati lungo la via Vigone con il mantenimento dell'attuale filo di fabbricazione”
- aggiornando il rapporto di copertura al 60%
- è stata aggiornata la tabella di cui all'art. 4 “Definizioni”, punto 1-14 “Insediabilità” delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente riferita alle destinazioni produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero

N.B. non è riportata la situazione grafica in progetto di variante perché la modifica proposta non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di P.R.G.C.



## - Intervento n. 04 – PC “Aree produttive terziarie confermate” e PN “Aree produttive di nuovo impianto”

### *Sintesi della proposta*

Si propone di inserire nelle N.T.A. precisazioni in merito alla possibilità, nelle zone PC e PN, di realizzare strutture per il *welfare* aziendale

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Nelle aree produttive confermate PC e di nuovo impianto PN è emersa l'esigenza di poter realizzare strutture ad uso strettamente limitato ai dipendenti e finalizzate ad aumentare il *welfare* aziendale, quali foresterie, mense, palestre, etc... Attualmente infatti le vigenti NTA non prevedono tali destinazioni, concedendo unicamente, secondo una modalità consolidata nel recente passato, la realizzazione dell'alloggio custode. Si propone pertanto di aggiornare le NTA per consentire e normare tali destinazioni complementari a quella produttiva/artigianale/terziaria.

### *Modificazioni introdotte*

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

All'interno delle NTA del P.R.G.C vigente sono state apportate le seguenti modifiche:

- all'art. 11, punto 2-1 “Aree produttive confermate PC” è stata introdotta la seguente frase: “È inoltre consentita la realizzazione di strutture destinate al *welfare* aziendale per i dipendenti quali foresterie, palestre, mense, etc... che possono essere autorizzate tramite permesso di costruire semplice o convenzionato. Per tali strutture dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionarle in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere produttivo, artigianale, terziario (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. I parametri da rispettare sono quelli che risultano dalla Tabella di tale zona.”
- all'art. 11, punto 2-2 “Aree produttive di nuovo impianto PN” è stata introdotta la seguente frase: “È inoltre consentita la realizzazione di strutture destinate al *welfare* aziendale per i dipendenti quali foresterie, palestre, mense, etc... che possono essere autorizzate tramite permesso di costruire semplice o convenzionato. Per tali strutture dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionarle in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere produttivo, artigianale, terziario (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. I parametri da rispettare sono quelli che risultano dalla Tabella di tale zona.”

## - Intervento n. 05 – PE “Insediamenti produttivi artigianali esistenti”

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riconoscere un insediamento artigianale esistente, che il P.R.G.C. vigente non riporta nella sua perimetrazione grafica e tabellare, ed aggiornarne il perimetro di un secondo.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 11, punto 2-6, disciplinano gli insediamenti produttivi artigianali esistenti PE, ubicati in aree a differente destinazione, e per i quali il Piano ammette il proseguimento dell'attività esistente. Al medesimo art. 11, al punto successivo, sono invece normati gli insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR, sottolineando quindi come il Piano distingua chiaramente tra le due categorie di insediamenti PE e PR, confermando i primi, benché ubicati in zone improprie ma con esse compatibili, e obbligando alla rilocalizzazione dei secondi, in quanto ritenuti incompatibili con il tessuto edificato nel quale sono ubicati.

Gli insediamenti PE sono normati in apposita tabella (contenuta nel già citato art. 11, punto 2-6), contenente specifiche indicazioni per ogni singolo insediamento e relative possibilità edificatorie in termini di rapporto di copertura ed abitazione per custode. Il riconoscimento di tali aree avviene, sugli elaborati grafici alla scala 1:5.000, con l'indicazione del simbolo PE, mentre in tabella con l'indicazione della proprietà e degli estremi catastali. Attualmente il P.R.G.C. vigente ne riconosce n. 12.

Con la presente variante si propone di riconoscere puntualmente in planimetria e nella tabella contenuta all'art. 11, punto 2-6 delle NTA, un insieme di fabbricati con destinazione artigianale che, probabilmente per mera dimenticanza, non sono stati individuati a suo tempo dal Piano.

Nello specifico la variante comporta il riconoscimento quale area PE degli immobili e delle relative aree individuate a catasto al fg. 48 n. 142 e 143, per una superficie complessiva pari a 2.049 mq. Il tutto come da stralci che si riportano a seguire.

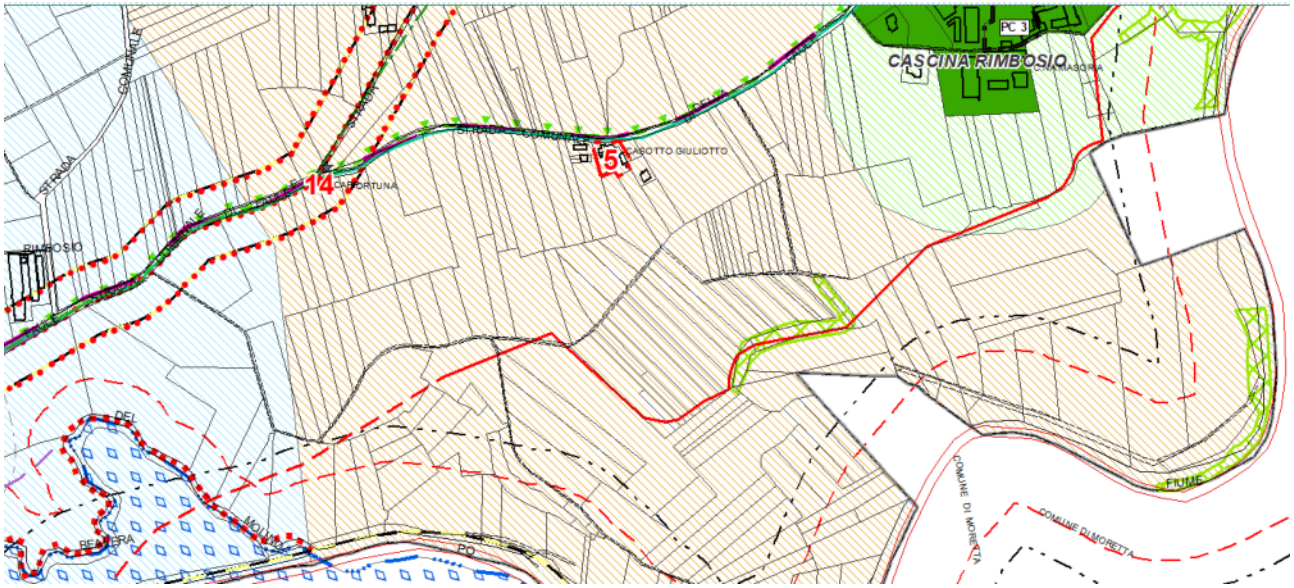
Inoltre si propone di aggiornare la perimetrazione del PE 1 già individuato dal Piano secondo la reale consistenza fondiaria.

### *Modificazioni introdotte*

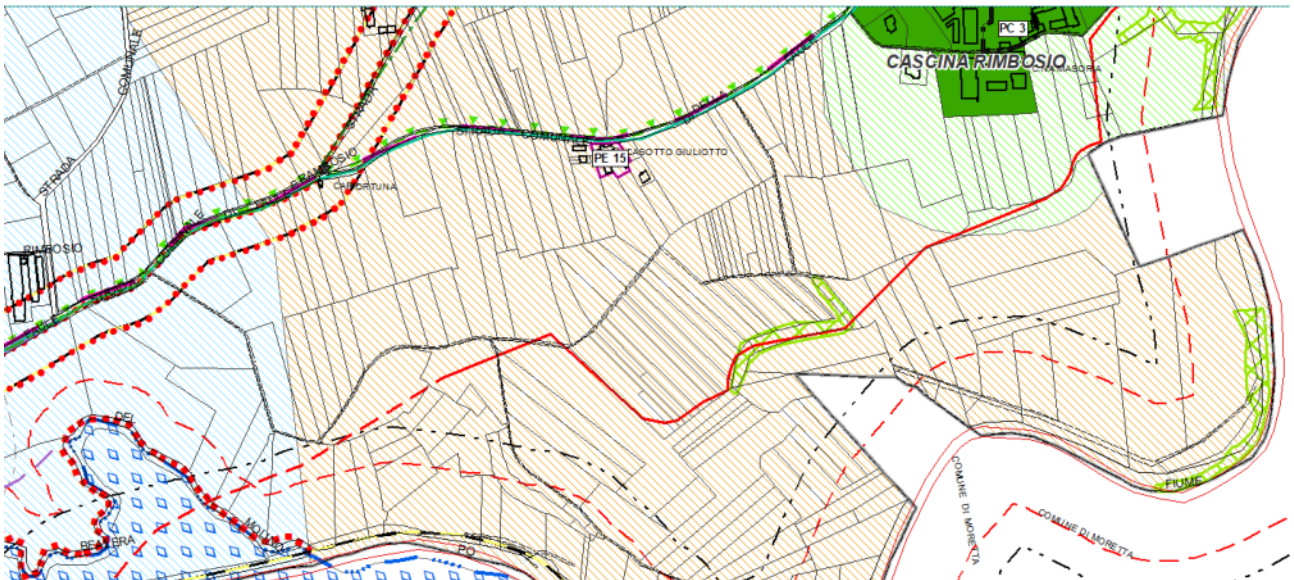
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stato perimetrato il PE 15 sugli elaborati 1:5.000
- È stato aggiornato il perimetro del PE 1 sugli elaborati 1:5.000

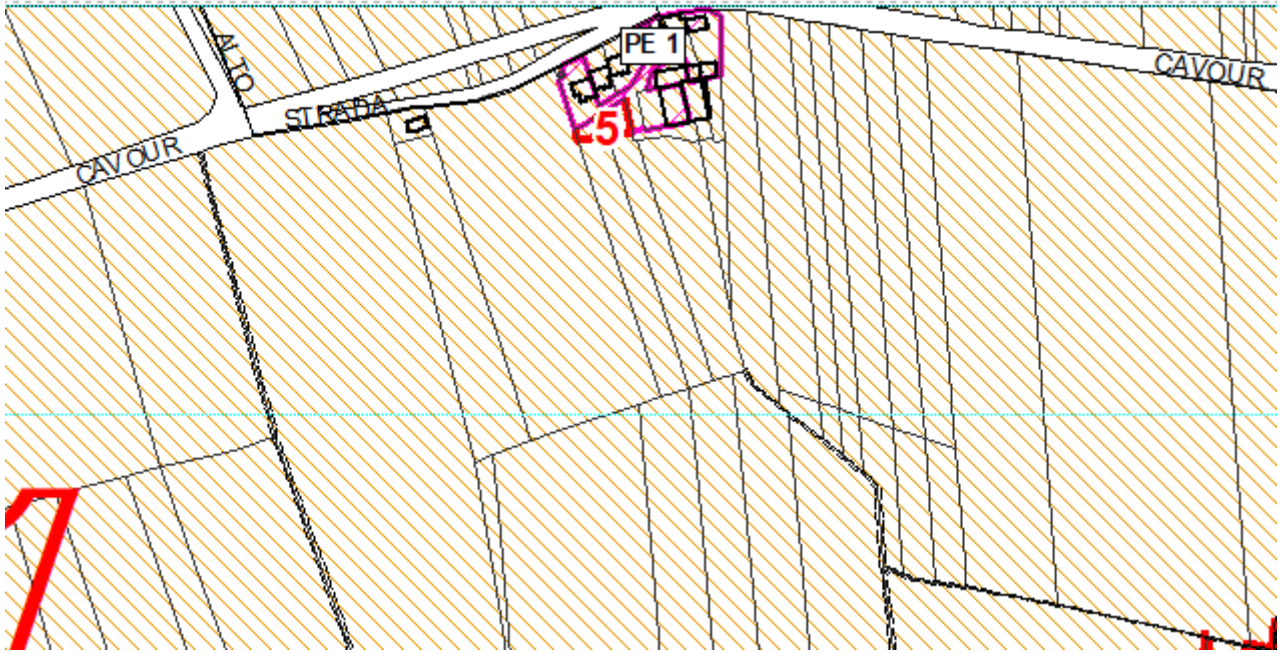
Inoltre è stata aggiornata la tabella di cui all'art. 11, punto 2-6 delle NTA introducendo le informazioni riguardanti la PE 15 e la PE 1.



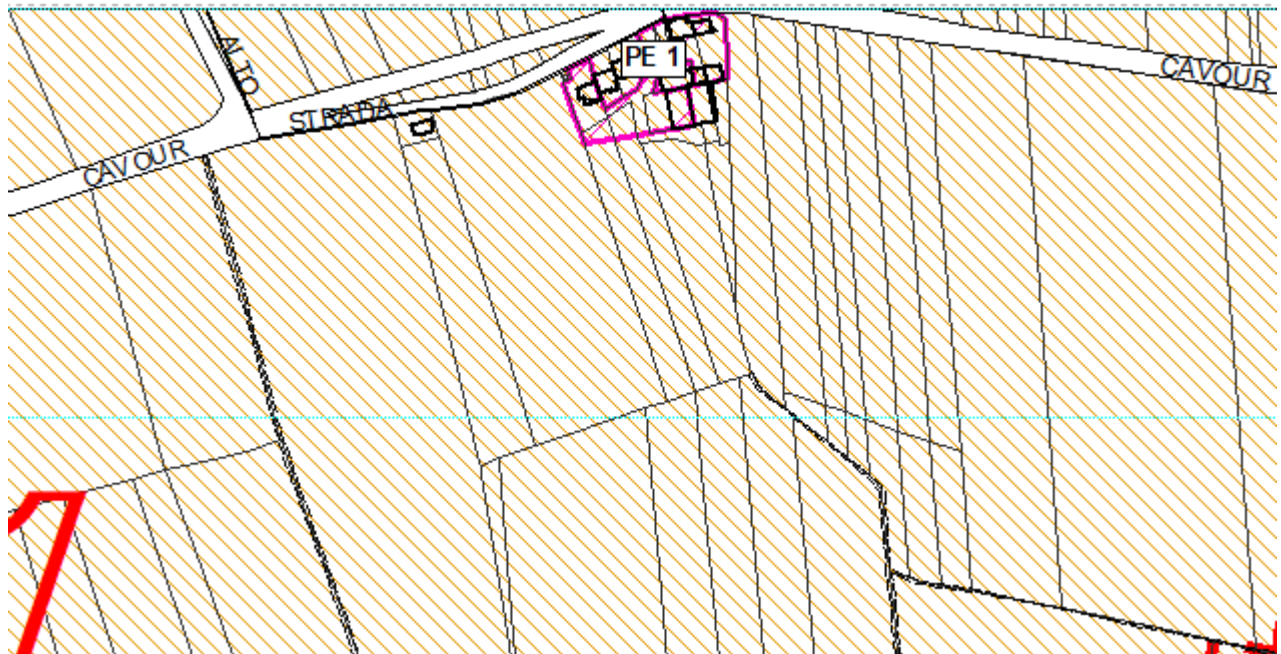
Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## **- Intervento n. 06 – Zona RC 33 “Aree urbane consolidate di recente formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di ampliare la zona RC 33 a ricomprendere alcuni fabbricati rientranti all'interno del perimetro del centro abitato, per consentire i normali interventi di recupero alla residenza ed evitarne l'abbandono.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il progetto di variante prevede di ricomprendere all'interno della zona RC 33 a destinazione residenziale alcuni fabbricati, già ricompresi dal Piano all'interno del centro abitato, che sono attualmente in parte a destinazione residenziale ed in parte ex agricoli.

L'intervento consente di recuperare alla residenza, evitandone l'abbandono, alcuni fabbricati posti all'interno della zona edificata di Villafranca Piemonte, già dotata delle necessarie infrastrutture e sottoservizi. Si prevede il recupero delle volumetrie esistenti con strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero).

### *Modificazioni introdotte*

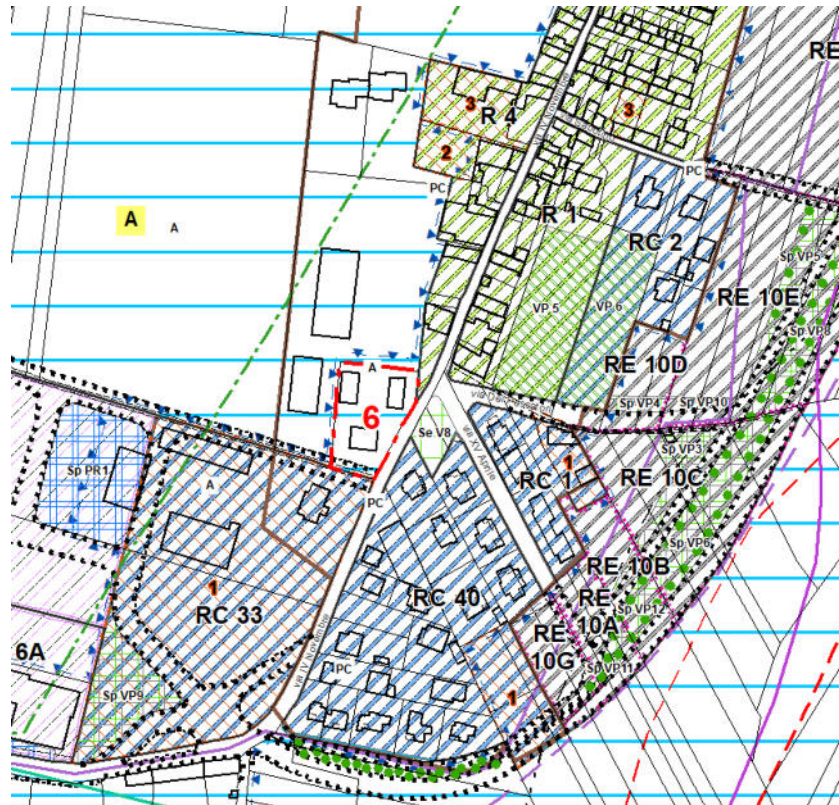
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stato aggiornato il perimetro della zona RC 33 a comprendere i fabbricati oggetto di variante
- È stato individuato il perimetro dell'intervento n. 2 e cancellata la scritta “A”

All'interno del corpo delle NTA e delle Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 3-0 della zona RC.
- È stata aggiornata la tabella 3-1 della zona RC 33, introducendo l'intervento n. 2 e le relative capacità edificatorie, con la specifica, nel campo “Note”, che il volume edificabile è al netto del fabbricato residenziale già esistente (Fig. 75, n. 171, sub 3).

Per la verifica dell'incremento della capacità residenziale del Piano si rimanda alle verifiche finali



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## - Intervento n. 07 – Zona RS 22 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”

### *Sintesi della proposta*

Si propone di consentire la realizzazione di balconi aggettanti sul cortile interno.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Gli immobili oggetto di variante sono ubicati all'angolo tra via Amendola e piazza Santa Maria Maddalena. Ricadono all'interno della perimetrazione del Centro Storico e sono identificati quali fabbricati nn. 2, A e B dell'ambito 22, Unità di Suolo I. Per tali immobili il Piano prevede:

- Immobili n. 22.01.02 e 22.01.A: sono da salvaguardare i fabbricati nella loro integrità e sono ammessi interventi fino al “Risanamento e restauro conservativo (RC e RES)” di cui all'art. 2.3 delle NTA del Centro Storico di cui, per comodità di trattazione, a seguire si riportano i contenuti principali. Inoltre i fabbricati sono vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. e si prescrive il ripristino della pavimentazione in ciotoli sotto i portici in corrispondenza del passo carraio per il fabbricato 22.01.02.

Estratto dell'art. 2.3 delle NTA:

*“Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.*

*Si distinguono pertanto due tipi di intervento:*

- *il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali ed igienici e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;*
- *il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.*

*Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con reimpiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione o di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.*

*Se l'edificio preesistente presenta delle finiture esterne incongruenti rispetto al contesto storico-architettonico ed urbanistico come individuate nelle schede di cui all'art. 11 seguente, con gli interventi di Risanamento conservativo e Restauro tali finiture esterne, qualora siano oggetto di specifico intervento, devono essere modificate e/o sostituite coerentemente con le tipologie e finiture proprie del Centro storico.*

*Nel successivo paragrafo sono elencate opere ed interventi ammessi esclusivamente nel caso del restauro di tipo conservativo.*

*Non si esclude, tuttavia la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso però il progetto dovrà essere esclusivamente redatto da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537 al 2° comma.*

*Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.*

*Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportino anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.*

*Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sugli edifici specificatamente individuati nelle Tavole di Piano e nelle schede allegate, in quanto definiti di interesse storico-artistico, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge 56/77 e s.m.i., e quindi per essi deve essere acquisito il parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (ex art. 91 bis Legge 56/77 e s.m.i.) o, nel caso sussistano vincoli ai sensi del T.U. 490/1999, dovrà essere acquisita l'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza. Nel caso degli interventi di cui al punto precedente il progetto dovrà essere esclusivamente redatto da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537 al 2° comma.”*

- Immobili 22.01.B: trattasi di pensilina metallica per la quale è prevista unicamente la demolizione

Con la presente variante, al fine di incentivare il recupero del fabbricato attualmente abbandonato ed in pessime condizioni, si propone di consentire la realizzazione di balconi all'interno del cortile non visibile dalla strada a condizione che siano realizzati secondo quanto indicato all'art. 10 "Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti" delle NTA del Centro Storico che a seguire si riporta.

*Balconi: Non sono ammessi, di norma, balconi in aggetto da realizzare ex novo, se non verso cortile interno a completamento del sistema di balconi preesistente secondo un disegno di valorizzazione dei prospetti.*

*E' consentita la demolizione dei balconi incongruenti rispetto ai prospetti dell'edificio, incongruenti per dimensioni eccessive, per tecnologie improprie, per parapetti o ringhiere di forma o materiali dissonanti.*

*Sono tassativamente da evitarsi i parapetti pieni, di qualunque materiale siano realizzati.*

*Le ringhiere dovranno essere realizzate preferibilmente in ferro (o in legno se il balcone è realizzato anch'esso in legno) di semplice disegno, a baccette verticali di sezione tonda o quadra.*

*Si devono mantenere, recuperare ove ancora presenti, o eventualmente ripristinare, i piantoni verticali di irrigidimento delle ringhiere con complementare baccetta orizzontale ancorata a muro e "ricciolo" decorativo, di fissaggio.*

*Si devono, per quanto possibile, recuperare i modiglioni in pietra portanti i balconi.*

*Nella realizzazione di nuovi balconi in pietra sono da evitare parti a vista lucidate o a filo di sega.*

*L'intera superficie del balcone deve restare libera; non è ammessa pertanto la realizzazione su di essi di vani tecnici, sgabuzzini, depositi.*

La realizzazione dei balconi all'interno del cortile, ma nel rispetto scrupoloso delle indicazioni tipologiche già contenute all'interno delle NTA del Centro Storico, garantisce una maggior possibilità di recuperare alla residenza fabbricati che, per la loro distribuzione interna, poco si confanno ad un uso residenziale di tipo "moderno", nel pieno rispetto delle caratteristiche dei fabbricati.

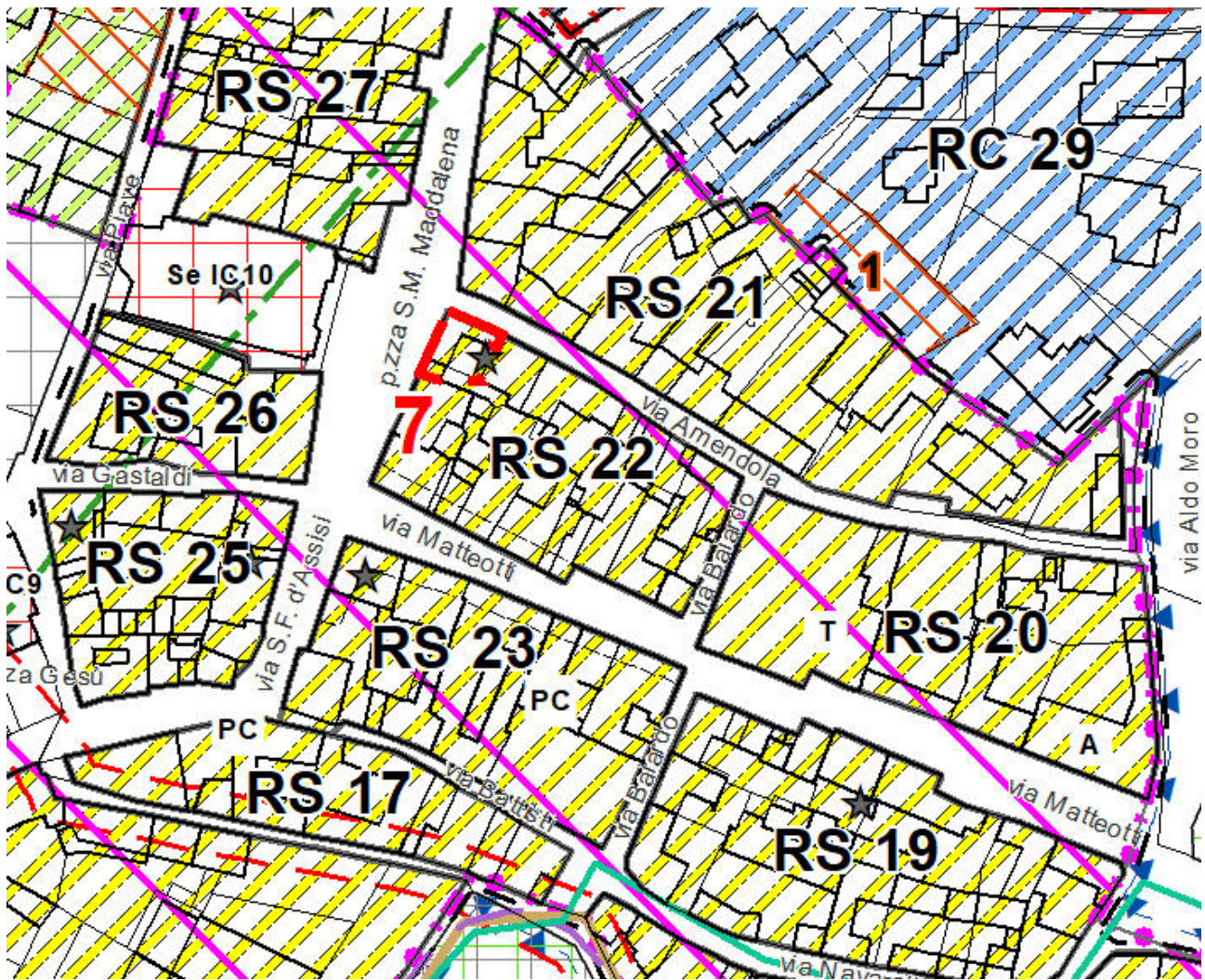
### *Modificazioni introdotte*

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

Nelle Tabelle del Centro Storico allegate alle N.T.A. sono state apportate le seguenti modifiche:

- In corrispondenza degli edifici 22.01.02 e 22.01.A è stata indicata la possibilità di realizzare balconi interno cortile nel pieno rispetto delle indicazioni contenute all'art. 10 delle NTA del CS, a condizione che non siano visibili da spazio pubblico





Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero

N.B. non è riportata la situazione grafica in progetto di variante perché la modifica proposta non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di P.R.G.C.

## **- Intervento n. 08 – Zone RE 1A e RE 1B “Nuova espansione residenziale”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riportare alla destinazione agricola alcune aree che attualmente il Piano vigente individua con la sigla RE “Aree per la nuova espansione residenziale”

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il P.R.G.C. vigente prevede attualmente la realizzazione di interventi di espansione residenziale sulle aree individuate con le sigle RE 1A e RE 1B, poste tra via San Sudario, strada Candellino e via Marini, con la contestuale realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Marini e strada Candellino.

In variante si propone di limitare l’edificazione solo su una piccola porzione di tali aree, ed in particolare a quelle poste in stretta adiacenza con le aree già attualmente edificate, riportando alla destinazione agricola tutte le altre.

Dal punto di vista meramente numerico con la variante si propone, a fronte di una superficie complessiva delle aree RE 1A e RE 1B pari a 11.858 mq, di riportare alla destinazione agricola una superficie pari a 9.294 mq, mentre la rimanente porzione, pari a 2.564 mq, viene ricompresa nell’adiacente zona RC 15 a destinazione residenziale e se ne prevede l’edificabilità con Permesso di Costruire convenzionato. Si propone conseguentemente anche l’eliminazione della viabilità in progetto di collegamento tra via Marini e strada Candellino, viabilità che, a fronte della previsione di variante di riportare alla destinazione agricola le aree poste a nord, non risulta più indispensabile.

### *Modificazioni introdotte*

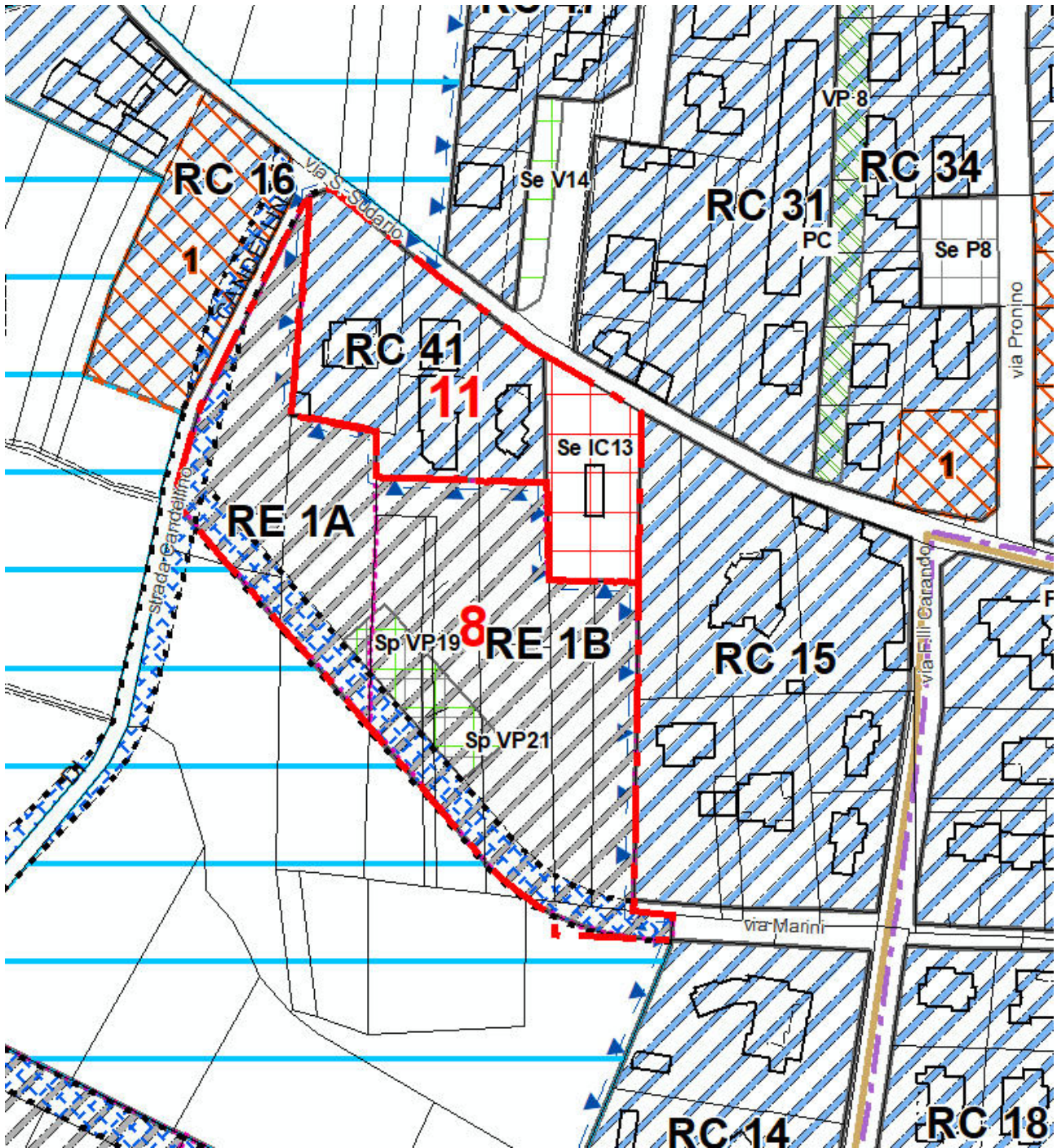
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- La porzione ovest delle zone RE 1A e RE 1B, per una superficie pari a 9.347 mq, è stata riportata alla destinazione agricola
- La porzione est della zona RE 1B, per una superficie pari a 2.511 mq, posta in adiacenza con la zona RC 15, è stata ricompresa all’interno della stessa RC 15, prevedendone l’edificabilità con permesso di costruire convenzionato ed individuando l’intervento n. 1
- Sono state eliminate le due aree per servizi in progetto Sp VP19 e Sp VP21
- È stata eliminata la prevista viabilità di collegamento tra via Marini e strada Candellino

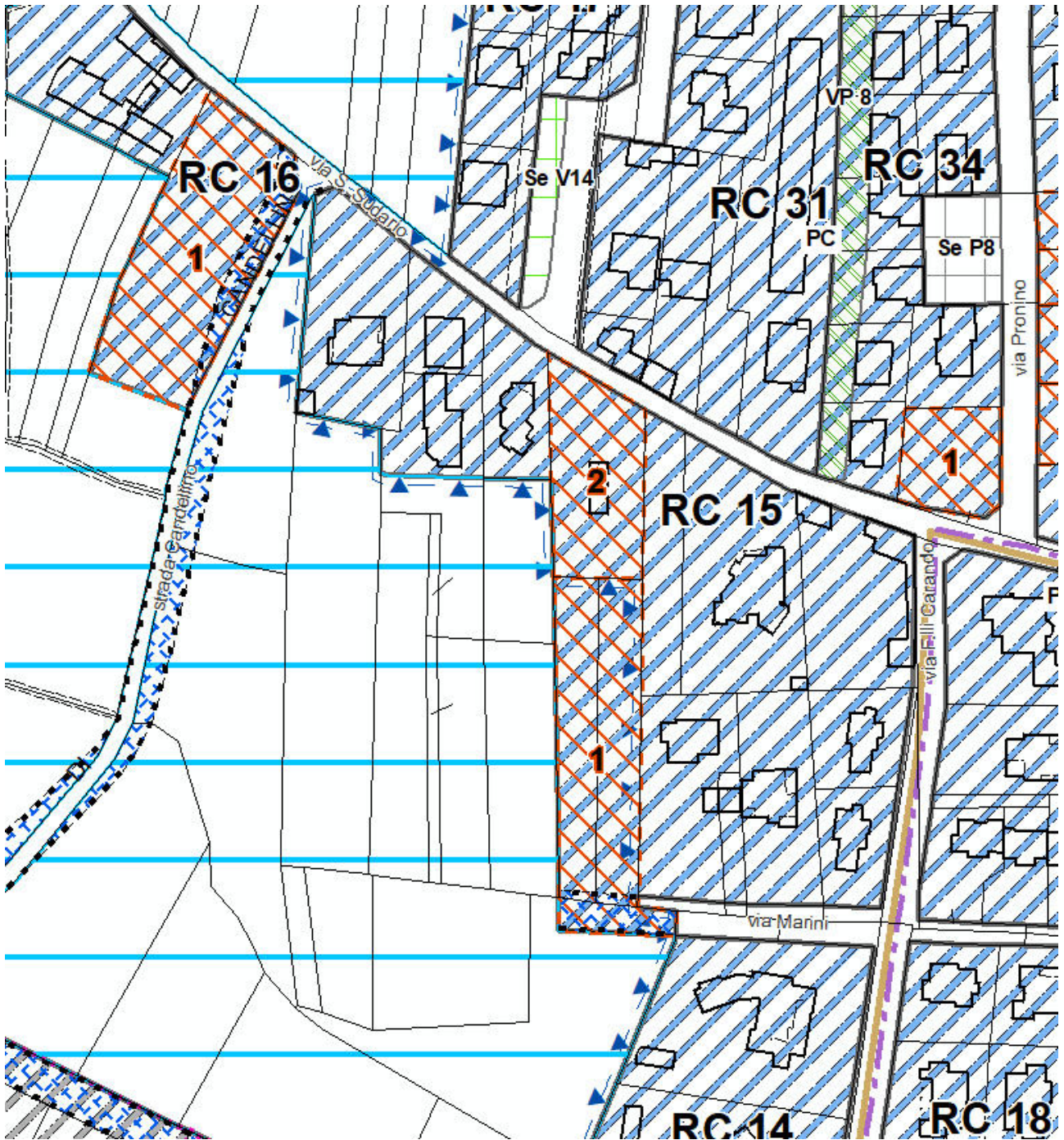
La variante ha inoltre comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle NTA vigenti:

- Sono state eliminate le tabelle 4-1 e 4-1-1 di dettaglio delle zone RE 1
- È stata aggiornata la tabella 4-0 riepilogativa delle zone RE
- Sono state aggiornate le tabelle delle aree per servizio alla residenza 6-3 e 6-4 e le relative tabelle riepilogative

- È stata aggiornata la tabella 3-0 delle zone RC e la tabella 3-1 della zona RC 15, introducendo l'intervento n. 1 e specificando nel campo "Note" quanto già previsto all'art. 11, punto 1-5 delle NTA vigenti per le zone RE "Per le strade a fondo cieco dovranno essere previste coppe girevoli di raggio non inferiore alla larghezza della sede stradale"



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## **- Intervento n. 09 – Zona RC 11 “Aree urbane consolidate di recente formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di introdurre ulteriori specificazioni in merito agli interventi già ammessi dal P.R.G.C. vigente in zona RC 11.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree oggetto della proposta di variante sono riconosciute dal P.R.G.C. vigente in zona RC 11 “Aree urbane consolidate di recente formazione”. Uno degli immobili presenti sulle aree è inoltre individuato con la sigla “PR2”. Per tali aree, diversamente da come generalmente è strutturato il P.R.G.C. vigente, le tabelle allegate alle NTA, di specificazione delle singole aree e relativi interventi ammessi, non forniscono alcuna informazione sugli abitanti potenzialmente insediabili, sul volume edificabile e sul tipo di intervento ammesso, e quindi sembra che l’area non contribuisca al dimensionamento del Piano in termini di abitanti.

L’art. 11 “Prescrizioni”, punto 2.7 “Insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR”, invece, fornisce precise indicazioni sugli interventi ammessi sul fabbricato indicato con la sigla “PR2”. Nello specifico prevede:

- *PR2 Proprietà VILFER (F. n° 70 mappali n° 161, 196 di superficie complessiva pari a 2185 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. 1300 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)*

Dalla lettura comparata delle NTA e relative tabelle risulta pertanto che sull’area RC 11 a destinazione residenziale vi siano dei fabbricati ad uso produttivo che il Piano non conferma nella loro destinazione in quanto ritenuti incongrui, prevedendone la trasformazione ad un uso compatibile con la zona, e pertanto principalmente a destinazione residenziale, specificandone i parametri edificatori.

Vi è quindi uno “scollamento” tra quanto previsto nelle tabelle allegate alle NTA (dove non vi è indicata alcuna possibilità edificatoria) e quanto invece previsto dettagliatamente all’interno del corpo normativo delle NTA.

Con la presente proposta di variante si vuole pertanto rendere congruenti tra loro le Norme del Piano, aggiornando contemporaneamente le possibilità edificatorie dell’area.

Nello specifico si prevede:

- di individuare con specifico retino ed in modo univoco le aree oggetto dell'intervento già previsto dal P.R.G.C. vigente, che attualmente sono solo identificate nelle Norme con i riferimenti catastali, che però nel tempo sono mutati
- aggiornare la capacità edificatoria ai reali indici della zona RC. Il P.R.G.C. vigente, infatti, a fronte di una superficie territoriale pari a 2.185 mq (che deve essere aggiornata perché nella realtà risulta lievemente maggiore) prevede la possibilità di edificare 1.300 mc, pari ad un indice di 0,60 mc/mq a fronte di un indice delle zone RC pari invece a 0,77 mc/mq. In variante si propone, a fronte di una superficie territoriale pari a 2.298 mq, in applicazione dell'indice delle zone RC pari a 0,77 mc/mq, di consentire una volumetria pari a 1.769 mc, con un incremento, rispetto a quanto già consentito dal Piano vigente, pari a 469 mc
- normare il reperimento delle aree a parcheggio e il tipo di intervento ammesso, concedendo la possibilità di monetizzazione ed il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato
- specificare puntualmente l'intervento, per altro già ammesso dal P.R.G.C. vigente per 1.300 mc, nelle Tabelle delle zone RC, in modo da farlo rientrare all'interno del dimensionamento del Piano, e conteggiare la parte in incremento prevista in variante

#### *Modificazioni introdotte*

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

- perimetrazione dell'intervento n. 1 in zona RC 11, a ricomprendere il fabbricato e le aree individuate catastalmente dalle norme di Piano

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle NTA vigenti:

- nella tabella 3-1 della zona RC 11 è stato individuato l'intervento n. 1 perimetrato sulle tavole ed indicati gli abitanti potenzialmente insediabili, il volume edificabile nonché il tipo di intervento ammesso. Conseguentemente è stata aggiornata la tabella 3-0 delle zone RC

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle NTA vigenti:

- all'art. 11, punto 2-7, secondo comma il capoverso:

*- PR2 Proprietà VILFER (F. n° 70 mappali n° 161, 196 di superficie complessiva pari a 2185 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. 1300 ad uso residenziale; in ogni caso comunque l'intervento ammesso deve verificare i seguenti parametri:*

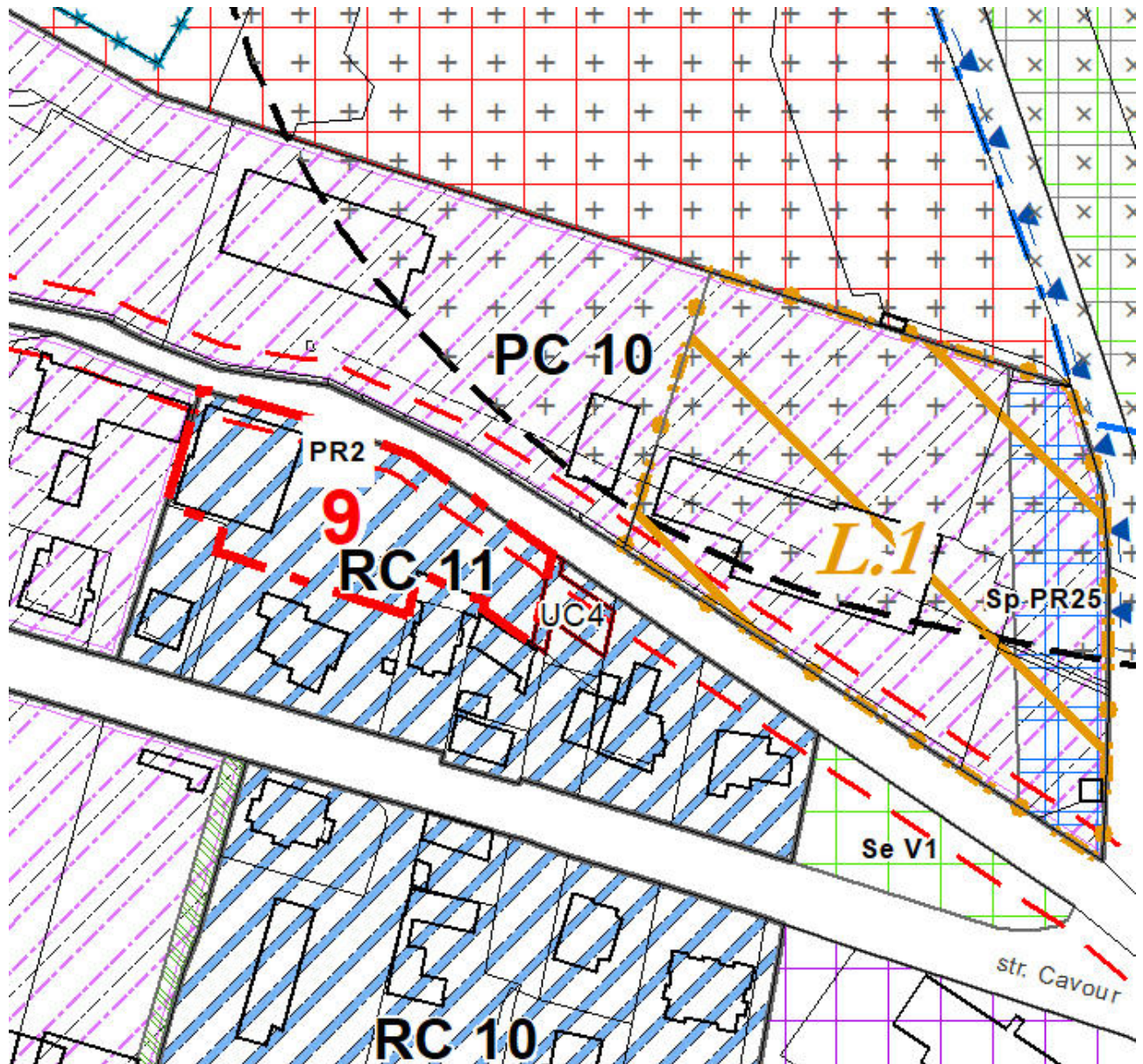
*- superficie coperta complessiva non può superare il 50% della superficie totale dell'area oggetto dell'intervento;*  
*- la cubatura complessiva dovrà comunque essere inferiore a 1 mc/mq (in riferimento alla superficie totale dell'area oggetto dell'intervento)*

è stato sostituito con il seguente:

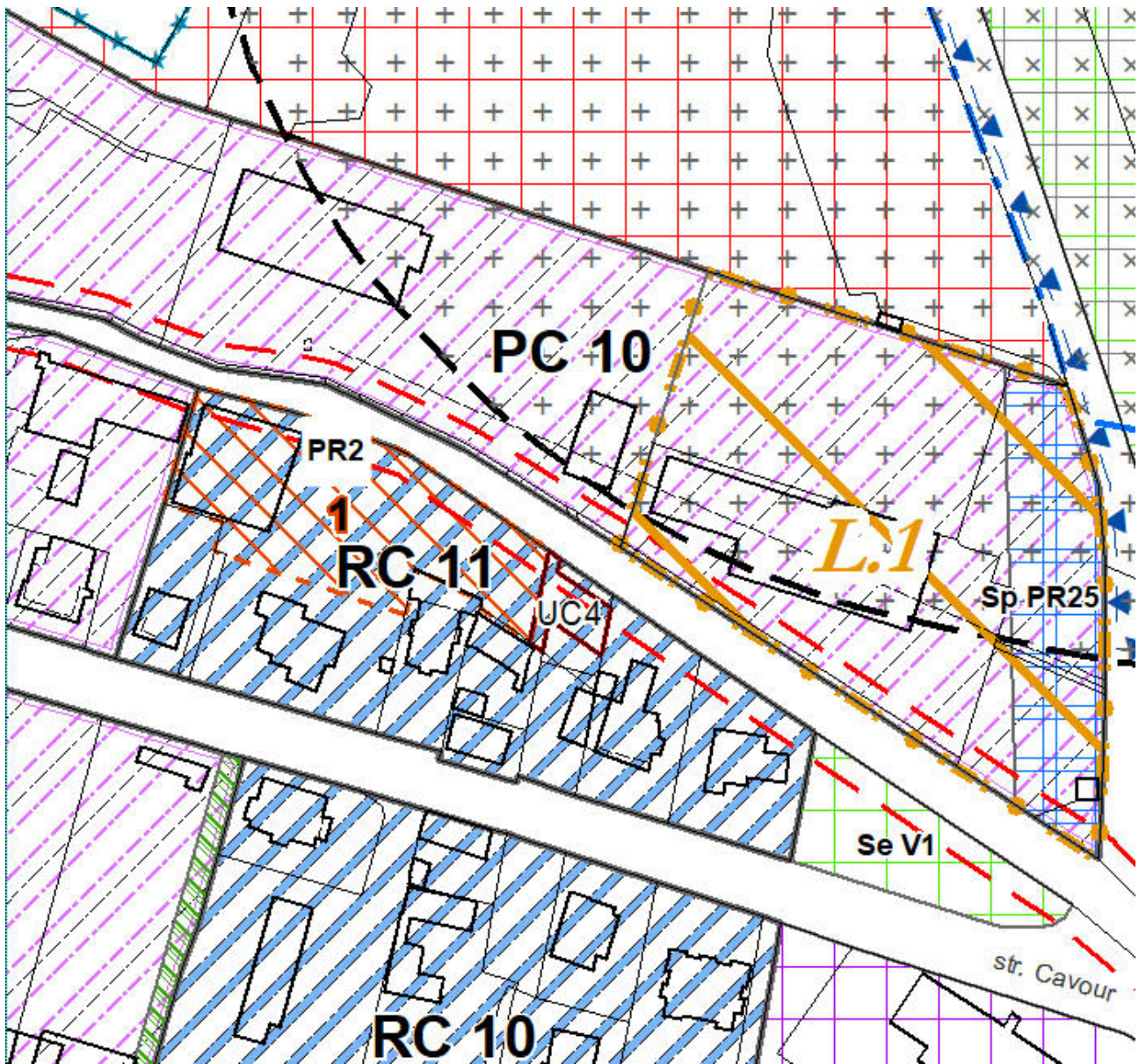
*- PR2 (Zona RC 11, intervento n. 1, superficie complessiva pari a 2.298 mq) è ammessa, previa demolizione di tutte le tettoie, in applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale della zona RC, la realizzazione con Permesso di Costruire*

convenzionato di mc. 1.769 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.



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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



## **- Intervento n. 10 – Zone RC 24, RC 26 e RC 36 “Aree urbane consolidate di recente formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di estendere l'intervento n. 1 previsto dal P.R.G.C. vigente in zona RC 26 anche all'adiacente area già ricompresa nella medesima zona, al fine di incentivare la riqualificazione dell'intera area. Inoltre si propone di ricondurre ad un'unica singola zona (RC 26) le tre zone distinte adiacenti RC 24, RC 26 e RC 36.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il P.R.G.C. vigente individua, tra via Cappuccini, via Gramsci e la pista ciclabile, tre distinte zone RC “Aree urbane consolidate di recente formazione”, la RC 24, la RC 26 e la RC 36. Tali aree sono poste in stretta adiacenza senza soluzione di continuità e su due di esse (RC 26 e RC 36) è previsto un intervento di completamento per il recupero dei fabbricati e delle aree parzialmente compromesse.

Nell'ottica di incentivare le previsioni di Piano e recuperare tali aree a destinazioni compatibili, con la presente variante si prevede:

- di unire le tre zone urbanistiche attualmente distinte ma adiacenti, riconoscendo un'unica zona RC 26 con due distinti interventi
- di estendere la superficie della vigente zona RC 26 al fine di uniformarsi con la reale frammentazione fondiaria e comprendere anche il mappale 305 all'interno dell'intervento n. 1

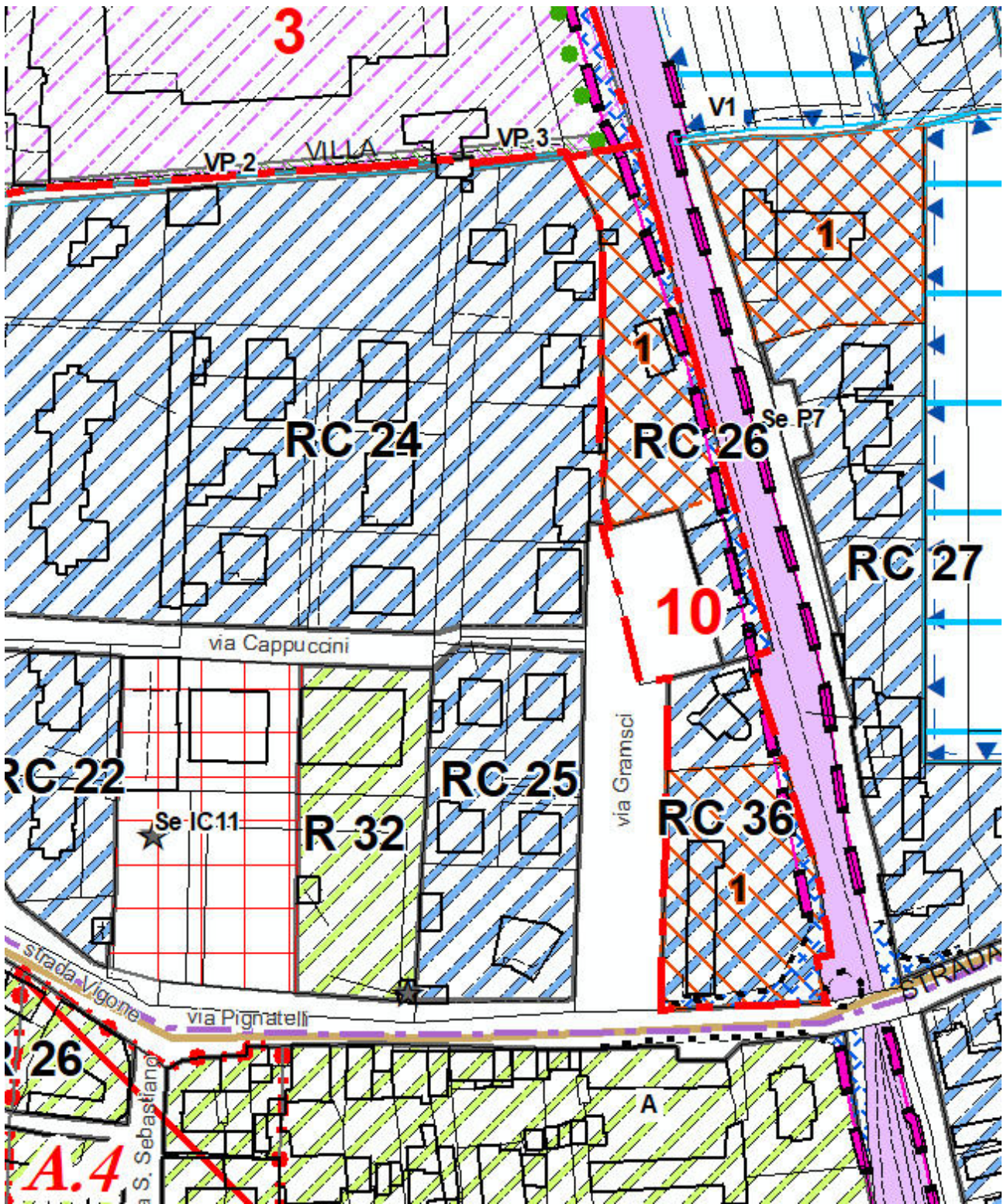
### *Modificazioni introdotte*

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

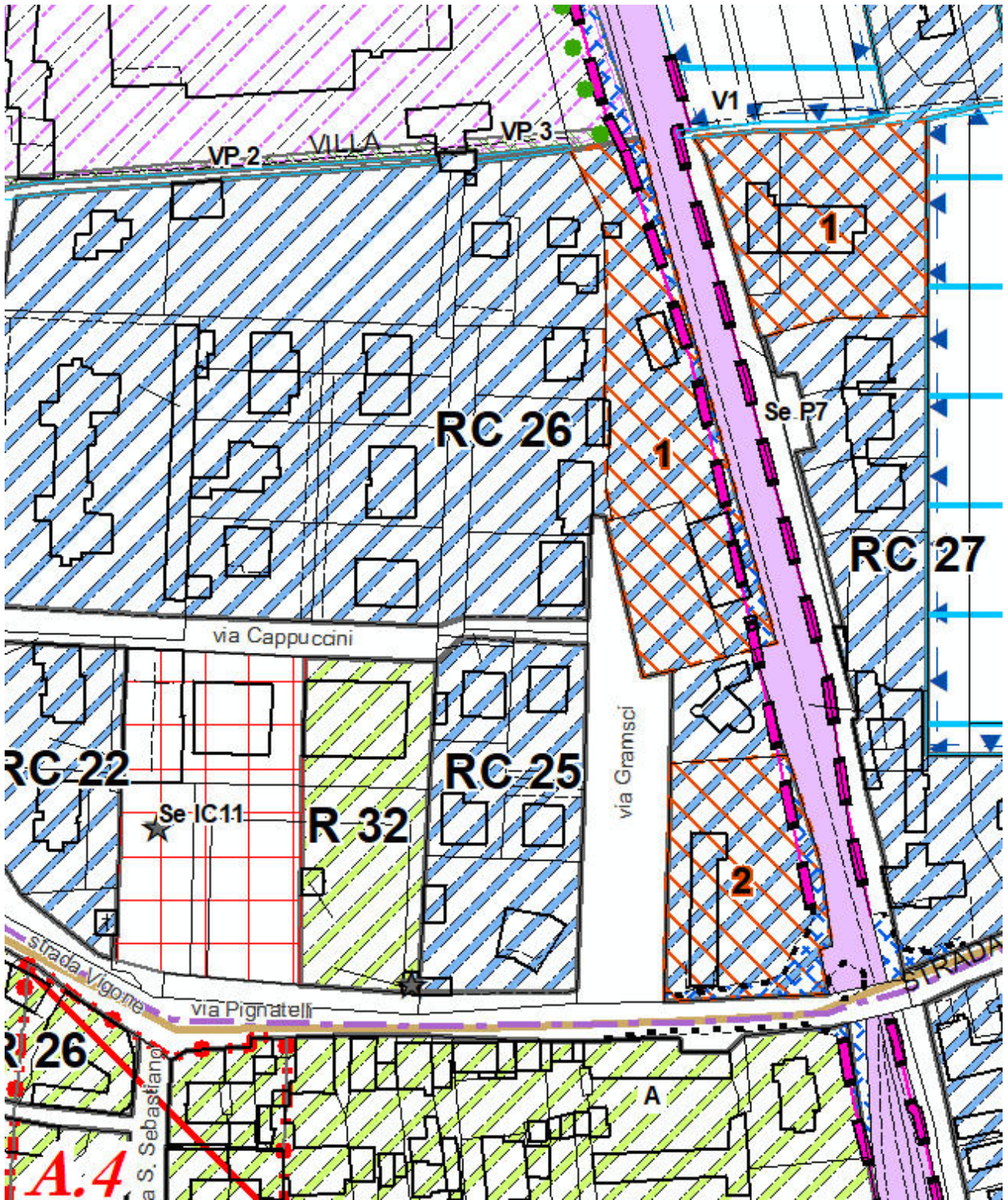
- È stato aggiornato il perimetro della zona RC 26, sono state eliminate le due zone RC 24 e RC 36 (ricomprendendole all'interno della zona RC 26), l'intervento n. 1 della zona RC 36 è stato rinominato quale intervento n. 2, l'intervento n. 1 della zona RC 26 è stato ampliato a ricomprendere anche il mappale 305

All'interno del corpo delle NTA e delle Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 3-0 della zona RC.
- È stata aggiornata la tabella 3-1 delle zone RC, eliminando le zone RC 24 e RC 36 (e ricomprendendole nella zona RC 26), aggiornando la superficie della zona RC 26, introducendo l'intervento n. 2 (ex intervento n. 1 della zona RC 36) ed aggiornando l'intervento n. 1 della zona RC 26 in applicazione dell'indice di densità territoriale delle zone RC (0,77 mc/mq) e le relative capacità edificatorie.



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## **- Intervento n. 11 – Zone RC 15, RC 41 “Aree urbane consolidate di recente formazione” e zona Se IC13 “Servizi per attrezzature di interesse comune”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare l'area a servizi Se IC13 esistente quale area di completamento residenziale RC ed ricomprenderla nell'adiacente zona RC 15. Conseguentemente, creandosi continuità territoriale tra le zone RC 15 e RC 41, quest'ultima viene ricompresa all'interno della zona Rc 15.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

L'area a servizi Se IC13 vigente ha una superficie territoriale pari a 1.539 mq. Attualmente l'area risulta destinata dal Piano a servizi per attrezzature di interesse comune in quanto ospitante una cabina di trasformazione dell'Enel. Tale area, ormai in stato di abbandono e non più utilizzata a tale fine, risulta completamente interclusa all'interno del tessuto edificato comunale e ricompresa all'interno del centro abitato, nonché completamente recintata.

Con la presente variante, nell'ottica di recuperare porzioni di aree già compromesse, ma comunque intercluse all'interno dell'abitato esistente, si propone di ricomprendere l'area, nella sua totalità, all'interno dell'adiacente zona RC 15, consentendone l'edificazione a destinazione residenziale in applicazione dell'indica della zona RC (0,77 mc/mq).

Il riconoscimento della zona a servizi quale area RC 15 comporta inoltre, per uniformità con le perimetrazioni delle differenti zone urbanistiche previste dal Piano, la fusione della medesima area con l'adiacente zona RC 41, a formare un'unica zona omogenea. Il presente intervento proposto in variante risulta complementare all'intervento n. 8 proposto, co il quale si riportava alla destinazione residenziale una porzione significativa della zona RE 1.

### *Modificazioni introdotte*

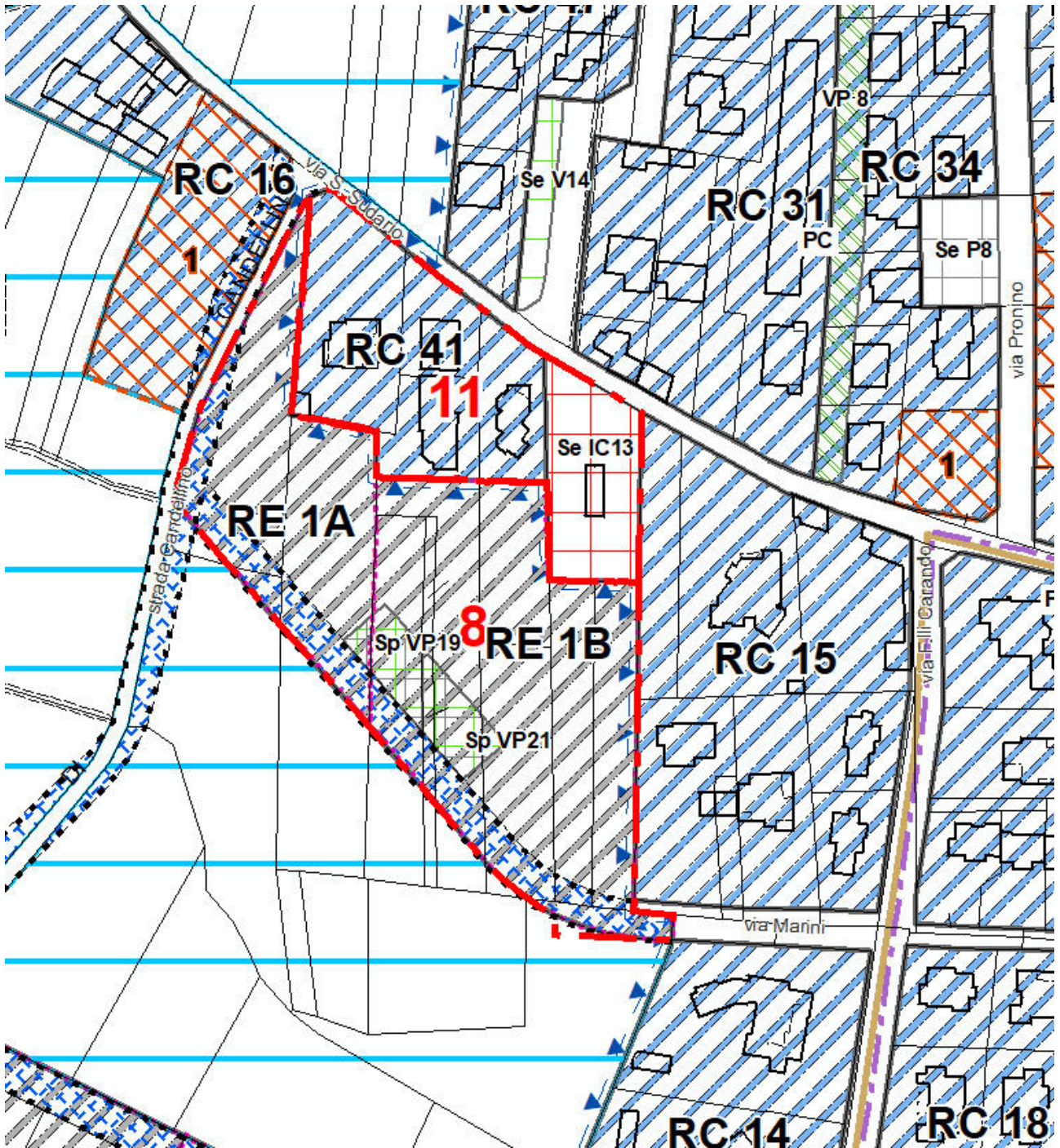
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata eliminata la zona Se IC13, ricomprendendola all'interno dell'adiacente zona RC 15
- È stato riconosciuto l'intervento n. 2 all'interno della zona RC 15, a ricomprendere la precedente area Se IC13
- È stata eliminata la zona RC 41 ricomprendendola all'interno della zona RC 15

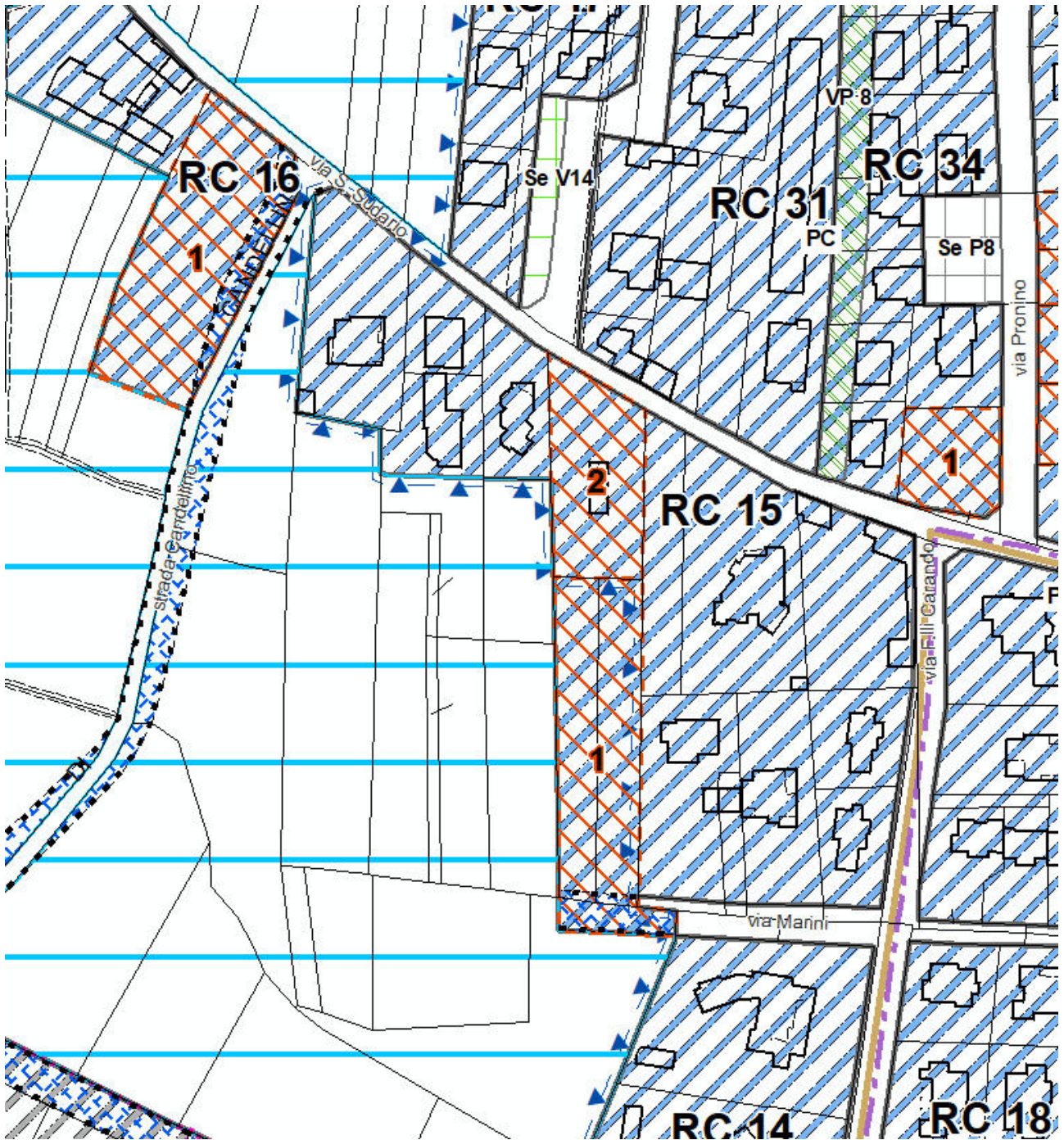
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle NTA vigenti:

- nella tabella 3-1:
  - è stata eliminata la zona RC 41

- è stata aggiornata, nella sua consistenza, la zona RC 15 (a seguito dell'accorpamento con la zona RC 15 e la zona Se IC13)
- è stato riconosciuto l'intervento n. 2 nella zona RC 15, specificandone gli abitanti potenzialmente insediabili, il volume edificabile nonché il tipo di intervento ammesso, in applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale delle zone RC
- è stata aggiornata la tabella 3-0 delle zone RC
- nella tabella 6-2 dei servizi per attrezzature di interesse comune (IC) è stata eliminata la zona Se IC13
- è stata aggiornata la tabella 6-6 di riepilogo delle aree a spazio pubblico previste dal Piano



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## **- Intervento n. 12 – zona R18 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare una nuova area a servizi in zona R 18.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La proposta di riconoscere una nuova area per servizi in zona R 18 è funzionale al collegamento tra via Piave e le aree per servizi Sp IC1 e Sp IC2 poste a monte della zona R 18. La nuova area per servizi in progetto ha una superficie territoriale pari a 183 mq

### *Modificazioni introdotte*

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

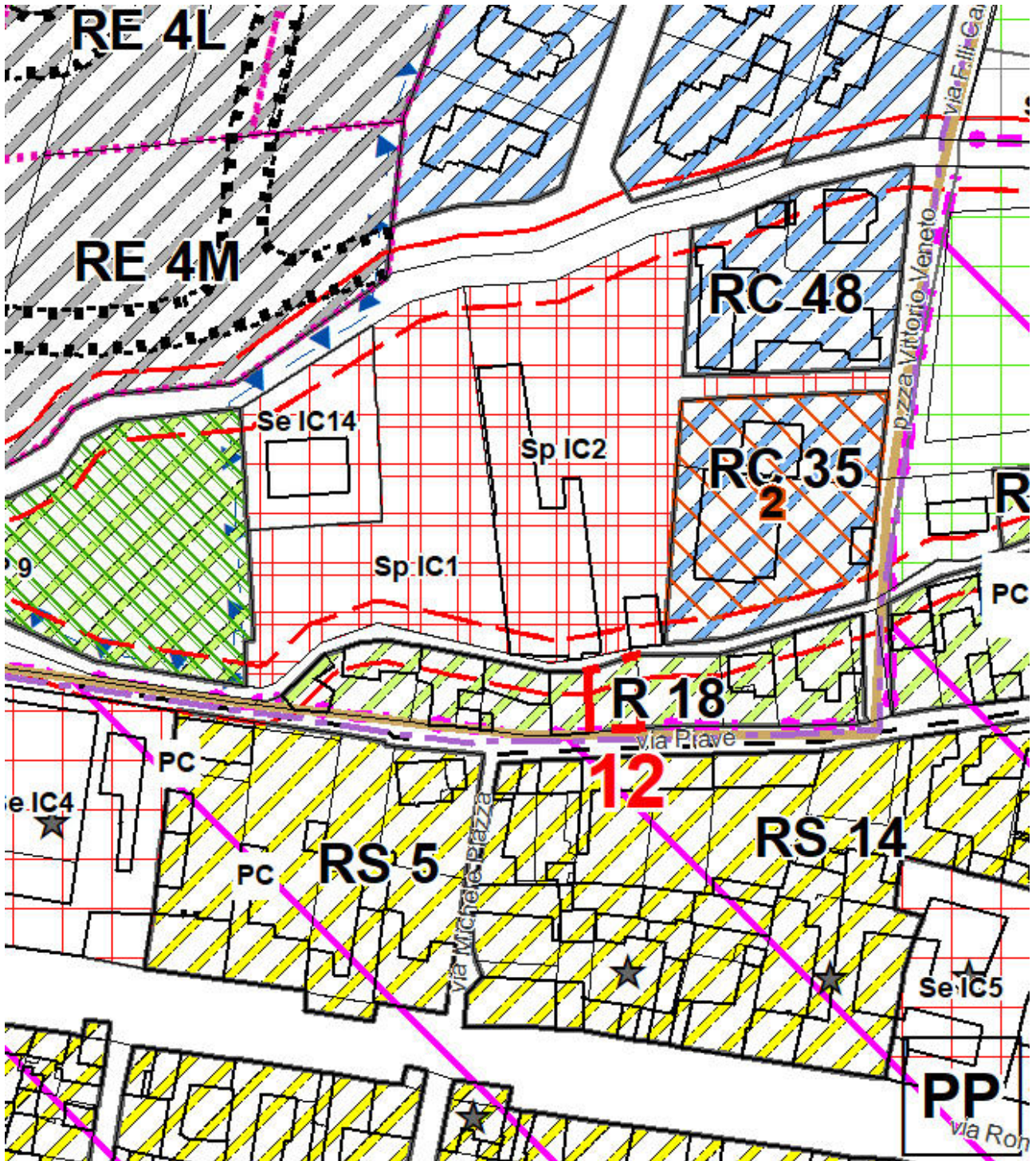
- È stata riconosciuta la nuova area per servizi Sp IC3

Sono state aggiornate la Tabelle allegate alle N.T.A., in particolare:

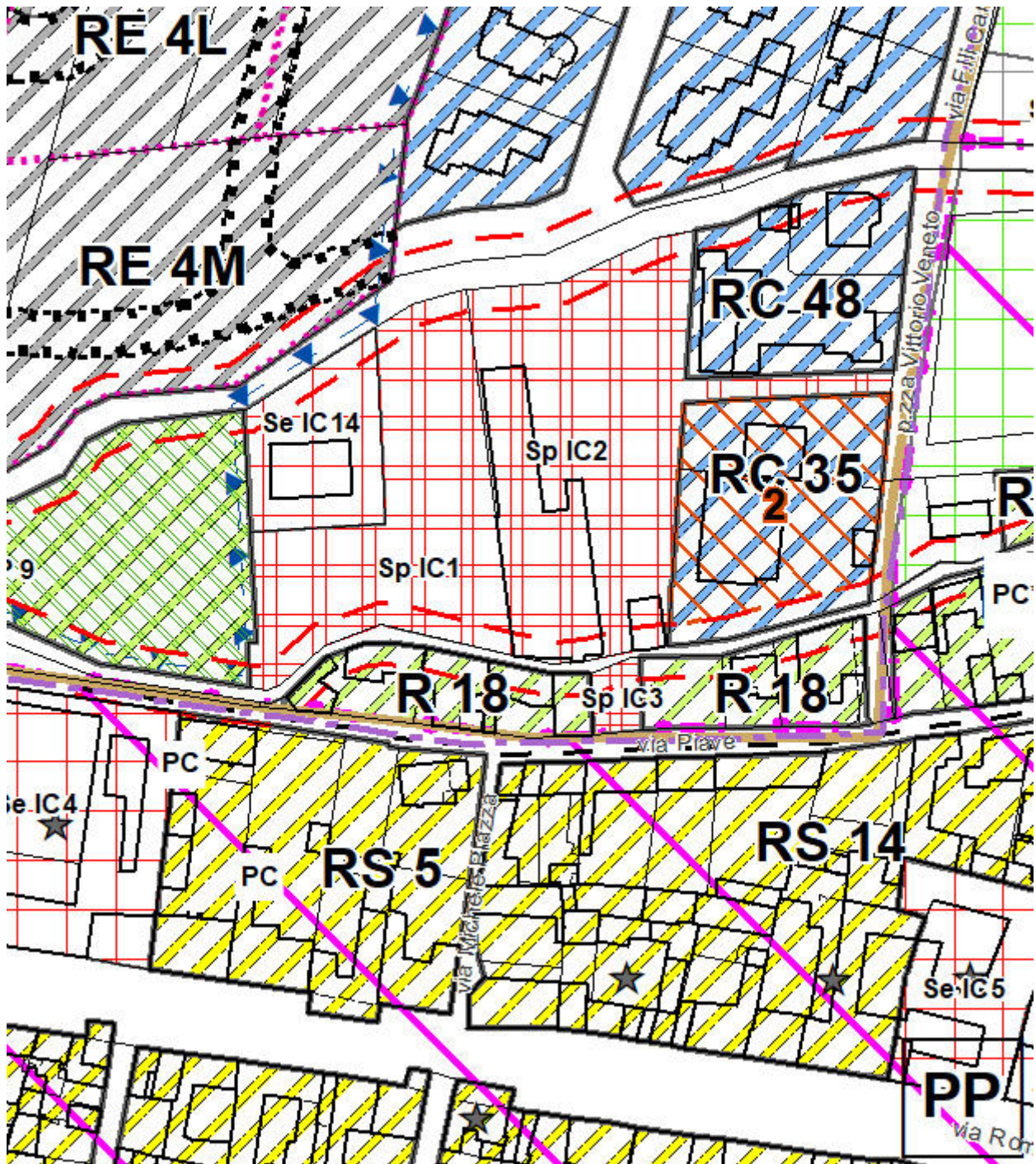
- nella tabella 2-1 è stata aggiornata la superficie territoriale della zona R 18
- nella tabella 2-0 è stata aggiornata la superficie complessiva delle zone R
- nella tabella 6-2 dei servizi per attrezzature di interesse comune (IC) è stata introdotta la zona Sp IC3
- è stata aggiornata la tabella 6-6 di riepilogo delle aree a spazio pubblico previste dal Piano

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione





Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

## **- Intervento n. 13 – Art. 10 “Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti” delle NTA del Centro Storico**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di introdurre alcune precisazioni in merito ai materiali utilizzabili sulle coperture all'interno del Centro Storico.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le NTA del Centro Storico di Villafranca Piemonte, all'art. 1.1 “*Articolazione territoriale del Centro Storico*”, suddividono il territorio soggetto a tale disciplina in due distinte aree:

- Aa: area di rilevante valore ambientale e documentario di interesse storico, artistico e architettonico;
- Ab: area esterna alla precedente con minori caratteristiche di pregio.

caratterizzando distintamente una porzione di territorio rispetto all'altra, proprio in virtù del rilevante valore ambientale e documentario di interesse storico, artistico e architettonico che le differenzia.

Inoltre l'art. 10 “*Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti?*” delle NTA del Centro Storico vigenti, al capitolo “Coperture” recita: “*Si prescrive l'adozione di manto di copertura, per la parte a vista, in coppi alla piemontese di tonalità congruente al contesto anche mediante integrazione tra coppi nuovi e di recupero. In alternativa ai coppi alla piemontese è ammesso l'uso di tegole portoghesi in laterizio.*”

Poiché all'interno del citato art. 10 non vi sono distinzioni o particolari restrizioni applicative in funzione della zona di appartenenza dell'immobile (Aa o Ab), come invece vengono esplicitate in altri articoli delle NTA del Centro Storico (ad esempio all'art. 2.8 “Ristrutturazione Urbanistica”, art. 7.6 “Arretramenti”, art. 10 capitolo “Gronde”), ne consegue che le Norme vigenti consentono, anche in zona Aa di Centro Storico, l'utilizzo delle tegole portoghesi, benché tipologicamente avulse dal contesto agricolo tipicamente piemontese del Centro Storico di Villafranca Piemonte.

Con la presente variante si propone pertanto di modificare la norma limitando l'uso delle tegole portoghesi unicamente alle zone Ab del Centro Storico e precisando la tipologia di copertura ammessa nelle zone Aa.

### *Modificazioni introdotte*

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

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

- All'art. 10 “*Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti?*” i seguenti terzo, quarto e quinto commi:

*“Si prescrive l'adozione di manto di copertura, per la parte a vista, in coppi alla piemontese di tonalità congruente al contesto anche mediante integrazione tra coppi nuovi e di recupero. In alternativa ai coppi alla piemontese è ammesso l'uso di tegole portoghesi in laterizio.”*

*Viene tollerato l'impiego di altri materiali unicamente nel caso di ripristino di manti esistenti già realizzati con altri modelli o per completamenti di parti mancanti al fine di garantire l'opportuna omogeneità.*

*È consentito l'impiego di materiali di sottocoppo a condizione che essi non risultino visibili neppure da una vista dall'alto.*

sono stati sostituiti dai seguenti:

*“Si prescrive l'adozione di manto di copertura, per la parte a vista (coppo coperta), in coppi alla piemontese di recupero con tonalità congruente al contesto, eventualmente anche mediante l'integrazione, per una superficie non superiore al 20% di quella totale della copertura, con coppi nuovi adeguatamente alternati a quelli vecchi.*

*Per le porzioni del manto di copertura non a vista (coppo canale) è ammesso l'utilizzo di coppi nuovi ovvero di ondulina sottocoppo, a condizione che via sia la piena e totale integrazione visiva del sottocoppo con il coppo coperta.*

*Nelle zone Aa e Ab non è ammesso l'uso delle tegole portoghesi o di altre tipologie diverse dai coppi alla piemontese.*

*In ogni caso, al fine di garantire l'opportuna omogeneità dei manti di copertura esistenti, viene tollerato l'impiego di differenti tipologie di finitura delle coperture unicamente nel caso di ripristino di limitate porzioni di manti esistenti già realizzati con altri materiali o per completamenti di parti mancanti.”*

## **- Intervento n. 14 – Riconoscimento di aree a servizi esistenti ma non cartografate**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riconoscere puntualmente, sia graficamente che nella loro reale consistenza dimensionale, alcune aree a servizio per attrezzature di interesse comune (IC) che il P.R.G.C. vigente riconosce già e che include all'interno del proprio dimensionamento.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le tabelle allegate alle NTA vigenti contengono, oltre alle previsioni riferite alle singole zone urbanistiche, anche puntuale indicazione dimensionale delle aree a servizi, così come rappresentate sugli elaborati grafici del Piano.

Nello specifico le tabelle dal n. 1-0 al n. 7-35 si riferiscono alle differenti zone urbanistiche (RS, R, RC, RE, PC, TC, PN E RA), mentre le tabelle dal n- 6-0bis al n. 6-5 sono riferite alle singole aree a servizi. La tabella n. 6-6, infine, riporta una sintesi di tutte le aree a servizio esistenti ed in progetto sulle tavole di Piano.

Nel dettaglio la tabella n. 6-2 riporta l'elenco dei servizi per attrezzature di interesse comune – IC previste dal Piano, distinguendo tra le aree per servizi esistenti (Se IC dal numero 1 al numero 16 compresi) e le aree per servizi in progetto (Sp IC dal numero 1 al numero 2, mentre la Sp IC3 è stata proposta in aggiunta con la presente variante).

Per ogni singola area a servizio la tabella indica inoltre la destinazione (ad es. “centro polivalente”, “peso pubblico”, etc...). Pertanto risulta facile, sugli elaborati informatizzati del Piano, ritrovare la singola area per servizi, in quanto ogni area è indicata con un codice alfanumerico ed una precisa localizzazione/destinazione.

Fa però eccezione alla regola generale l'area a servizi indicata con la sigla Se IC15, per la quale non vi è una precisa e puntuale indicazione sugli elaborati grafici, ma la tabella riporta genericamente la dicitura “Chiese, cappelle e centri sociali nelle frazioni”, indicandone una superficie complessiva pari a 6.800 mq, senza distinguerle nella loro singolarità. Risulta pertanto impossibile un loro riconoscimento.

Con la seguente variante, anche tenuto conto delle potenzialità fornite dall'informatizzazione del Piano, e per agevolare sia il lavoro dell'Ufficio Tecnico comune sia quello dei Tecnici esterni che operano sul territorio, si propone quindi di individuare singolarmente ogni area a servizio per attrezzature di interesse comune ubicata nelle frazioni e che dovrebbe essere ricompresa all'interno dei 6.800 mq genericamente riportati nella tabella 6-2 del P.R.G.C. vigente.

### *Modificazioni introdotte*

Negli elaborati grafici di Piano sono state riconosciute le seguenti aree a servizi per attrezzature di interesse comune IC:

- Se IC17, con superficie pari a 60 mq (cappella Fortuna)
- Se IC18, con superficie pari a 278 mq (chiesa di Mottura)
- Se IC19, con superficie pari a 4.023 mq (chiesa di Madonna Orti)
- Se IC20, con superficie pari a 792 mq (chiesa dei Bussi)
- Se IC21, con superficie pari a 145 mq (chiesa di San Nicola)
- Se IC22, con superficie pari a 2.524 mq (chiesa di San Giovanni)
- Se IC23, con superficie pari a 7.063 mq (chiesa di Cantogno)
- Se IC24, con superficie pari a 480 mq (chiesa di San Michele)
- Se IC25, con superficie pari a 1.195 mq (chiesa di San Luca)
- Se IC26, con superficie pari a 629 mq (cappella delle Madonnine)
- Se IC27, con superficie pari a 384 mq (chiesa S.S. Annunziata)
- Se IC28, con superficie pari a 194 mq (cappella San Bartolomeo)
- Se IC29, con superficie pari a 82 mq (cappella San Sudario)

Per una superficie complessiva pari a 17.849 mq

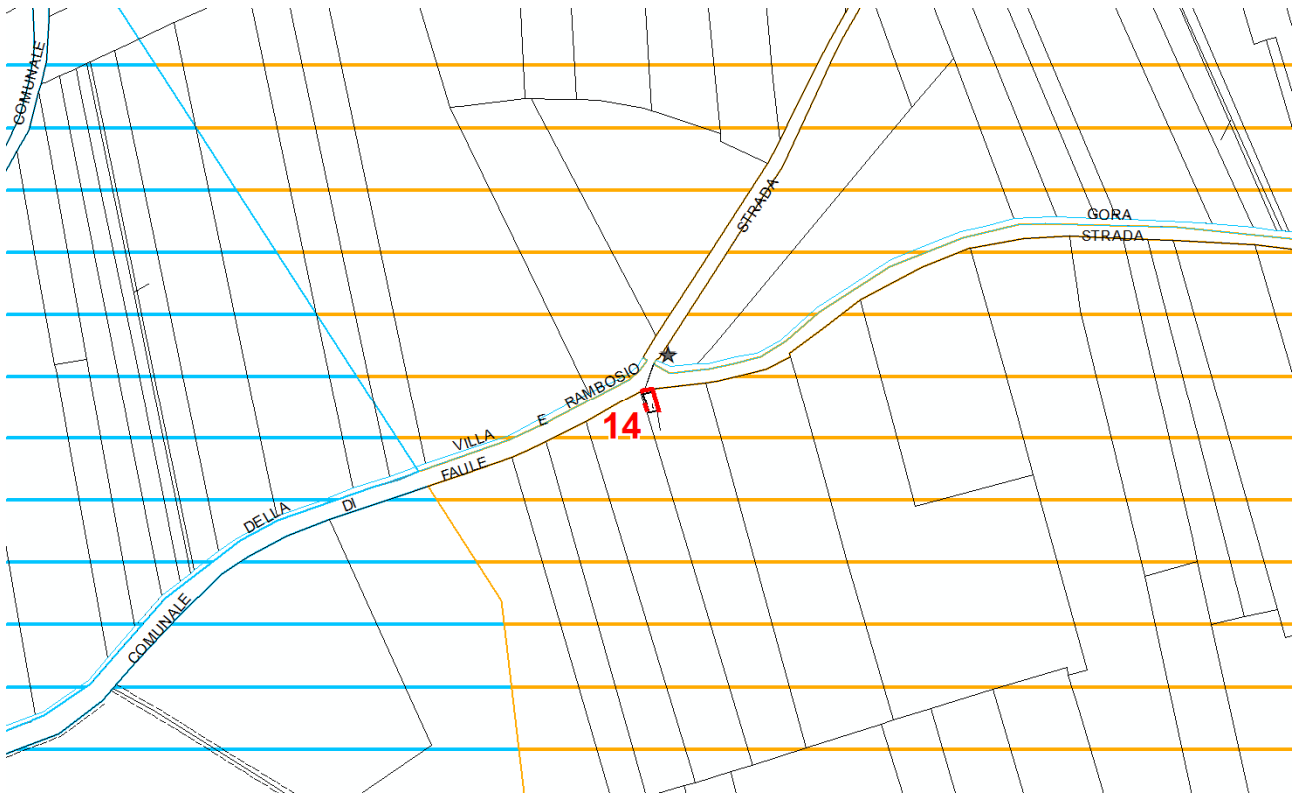
Nelle tabelle allegate alle NTA vigenti sono state apportate le seguenti modifiche:

- Nella tabella 6-2 delle aree IC è stata eliminata l'area Se IC15 indicante genericamente 6.800 mq di aree per servizi nelle frazioni e sono state introdotte le aree per servizio dalla Se IC17 alla Se IC29, per una superficie complessivamente pari a 17.849
- È stata conseguentemente aggiornata la tabella 6-6 di riepilogo di tutte le aree per servizi previste dal Piano

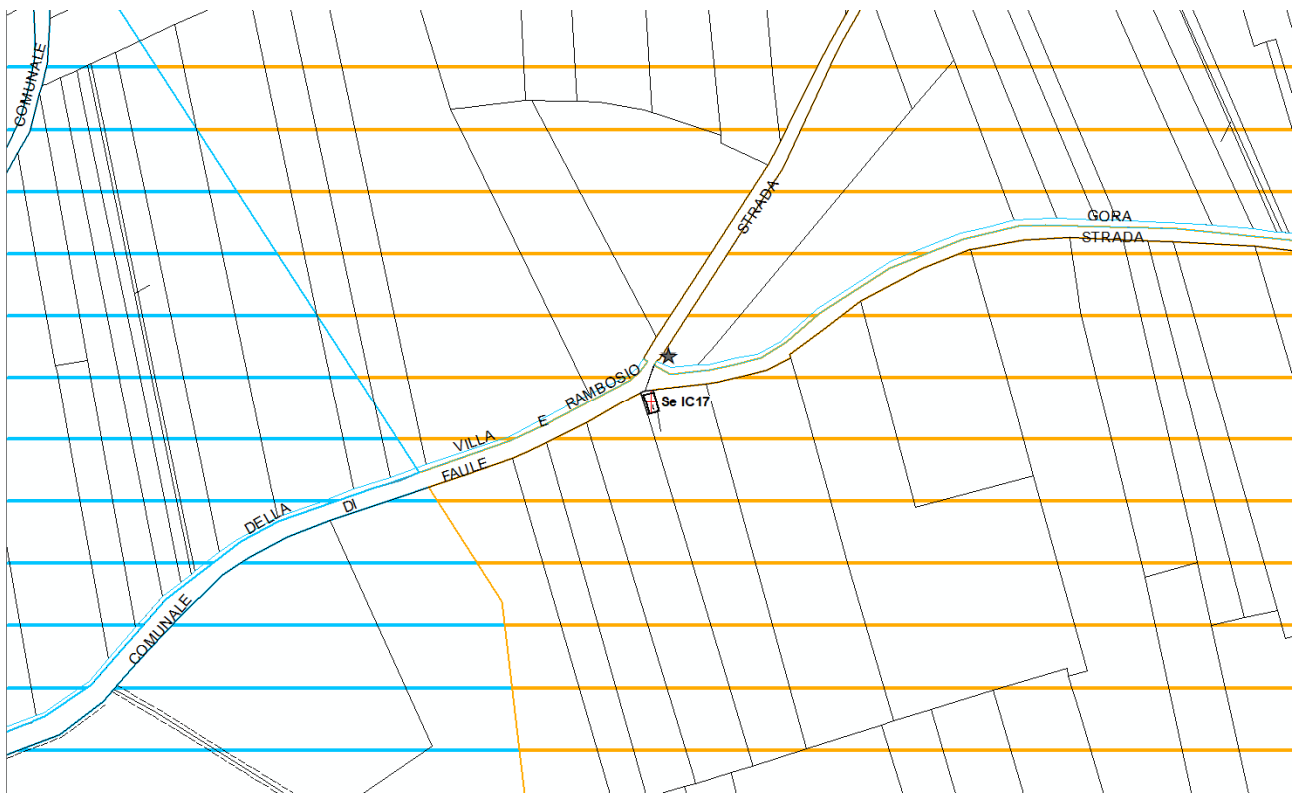
Riassumendo, l'intervento proposto in variante riconosce una superficie complessiva di aree a servizio per attrezzature di interesse comune IC pari a 17.849 mq, a fronte dei 6.800 mq attualmente indicati dal Piano vigente nella tabella 6-2. Risulterebbe, pertanto, un incremento delle aree a servizio, solo con il presente intervento, pari a 11.049 mq (17.849 mq – 6.800 mq), quantità che oltrepassa abbondantemente i limiti dimensionali imposti dall'art. 17, punto 5), lett. d) della L.R. 56/77 e s.m.i., che sono pari a 0,5 mq per abitante. Infatti, a fronte di una capacità insediativa teorica del comune di Villafranca Piemonte pari a 6.284 abitanti, la quantità massima di incremento della superficie delle aree a servizio è pari a 3.142 mq (6.284 mq x 0.5 mq/ab).

Il seguente intervento, però, non va inteso come volontà dell'amministrazione comunale di aumentare la quantità delle aree per servizi, già di per sé ampiamente verificate nel Piano, bensì quella di aggiornare

correttamente le previsioni e le indicazioni di Piano, correggendo un errore materiale (la superficie delle aree a servizio presenti nelle frazioni sommariamente a suo tempo individuata in 6.800 mq) per il quale è evidente ed univoco il rimedio (art. 17, punto 12, lett. a, L.R. 56/77 e s.m.i.). Infatti la variante riconosce come servizi esistenti Se IC unicamente immobili e relative aree di pertinenza (cappelle, chiese) sicuramente già esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. (deliberazione di Giunta Regionale n. 5-5293 del 18.02.2002), che non hanno subito alcuna variazione dimensionali dalla data di approvazione dello strumento urbanistico ad oggi, ma che sono semplicemente state sottovalutate nella loro quantità.

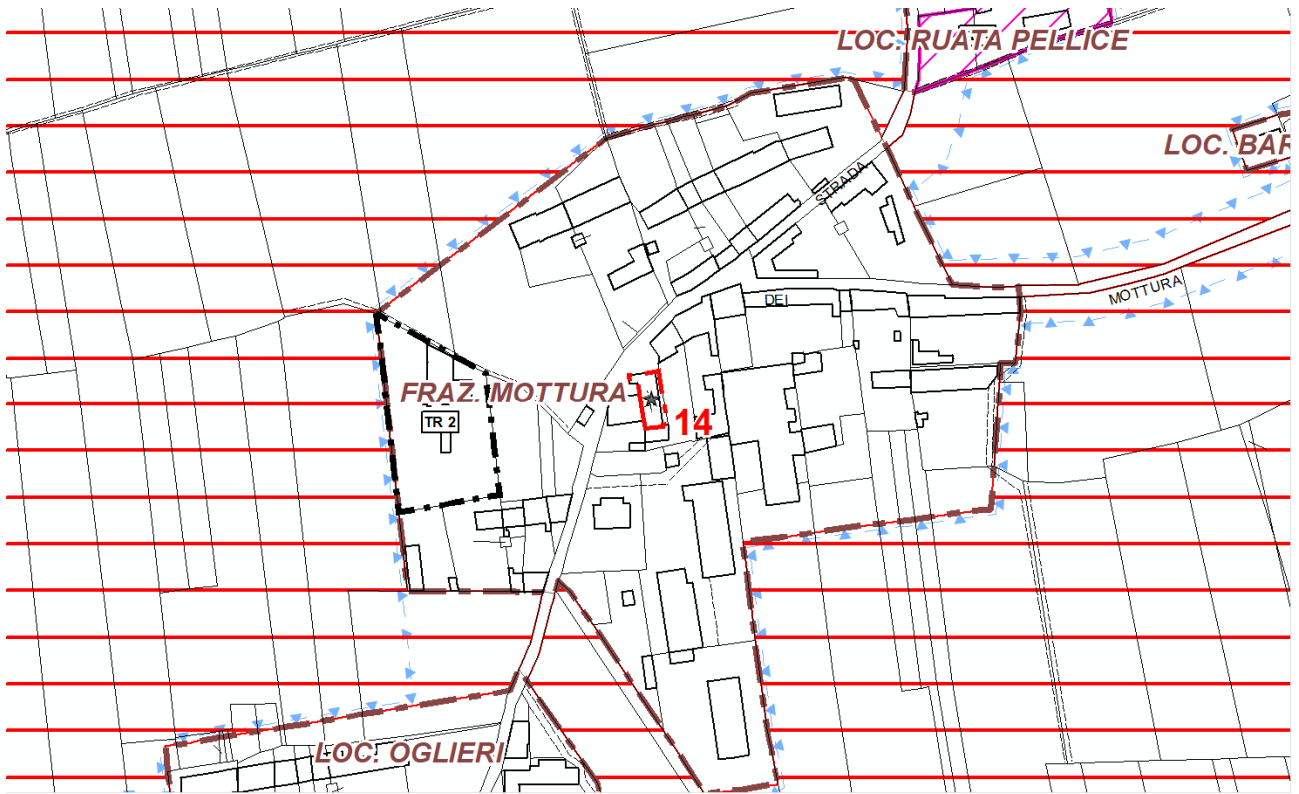


Se IC17 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero

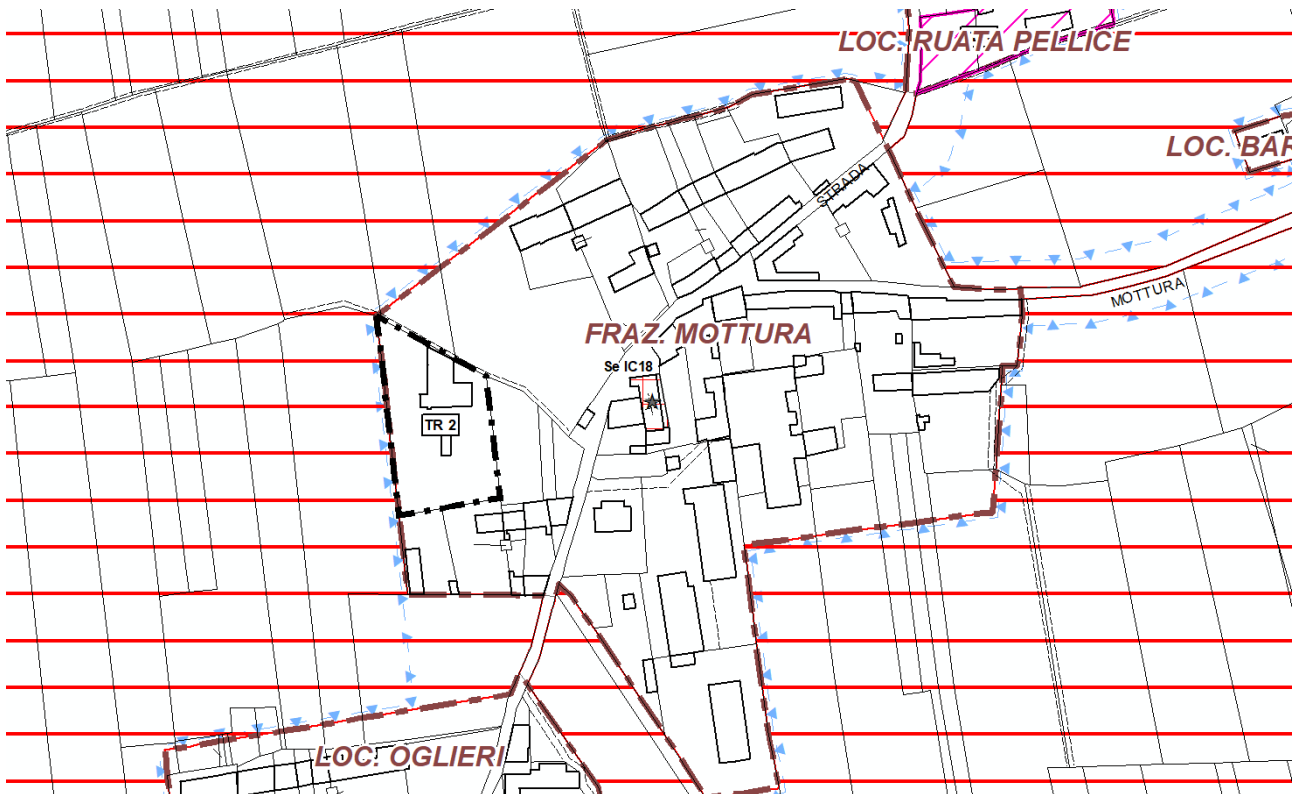


Se IC17 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante

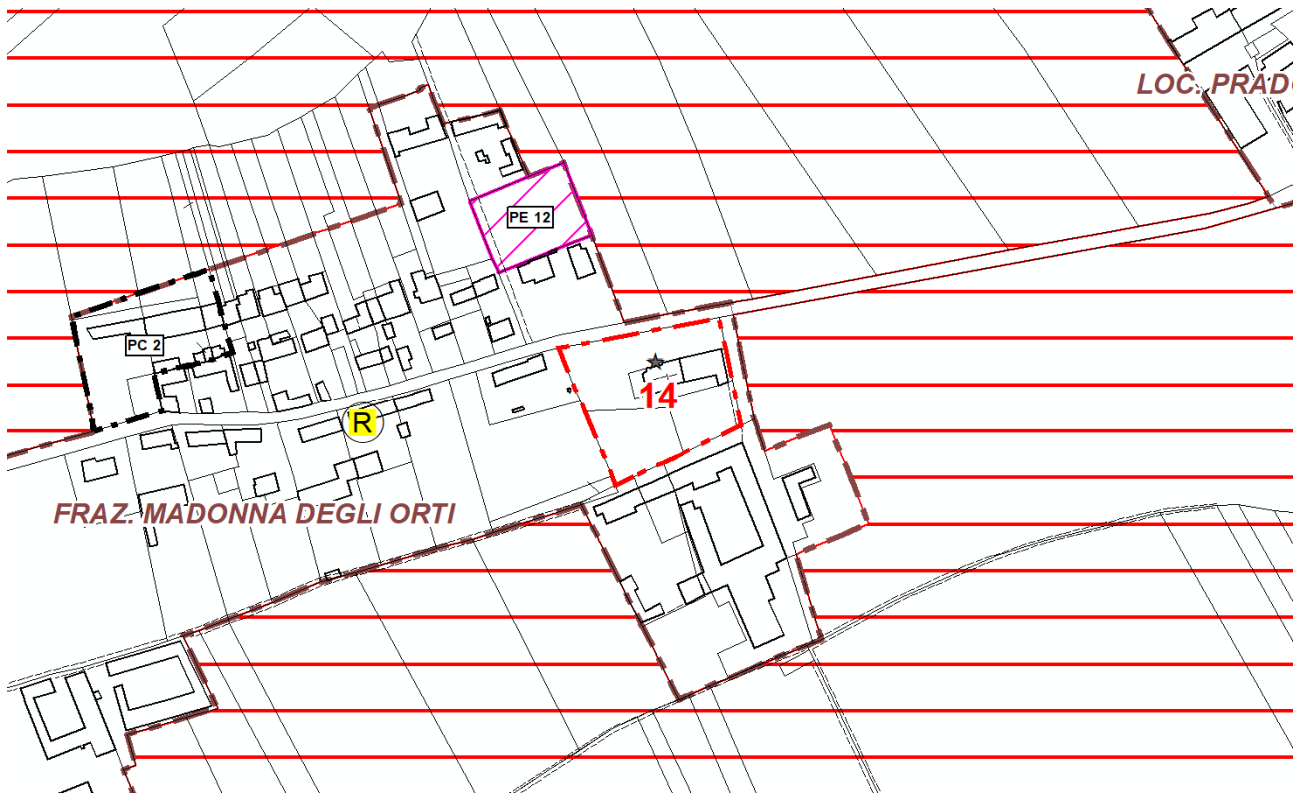




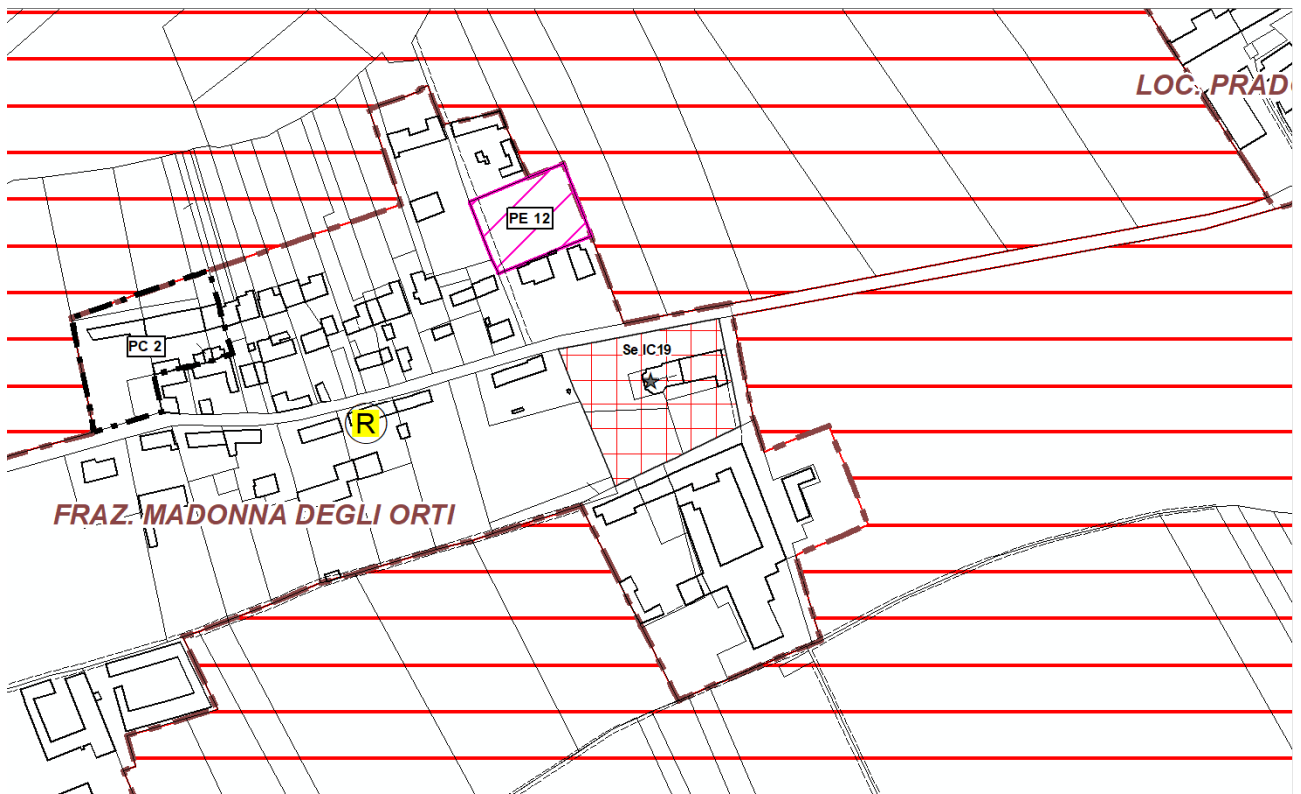
Se IC18 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



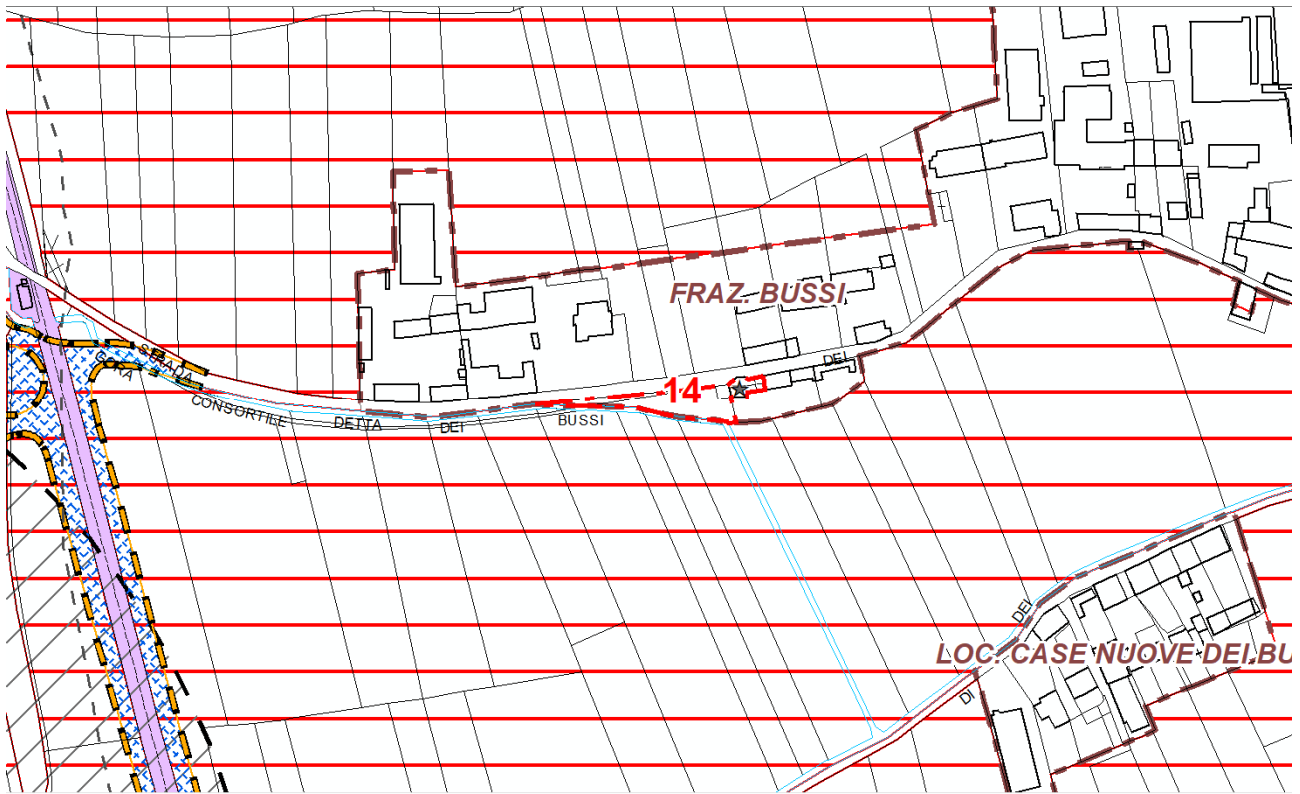
Se IC18 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



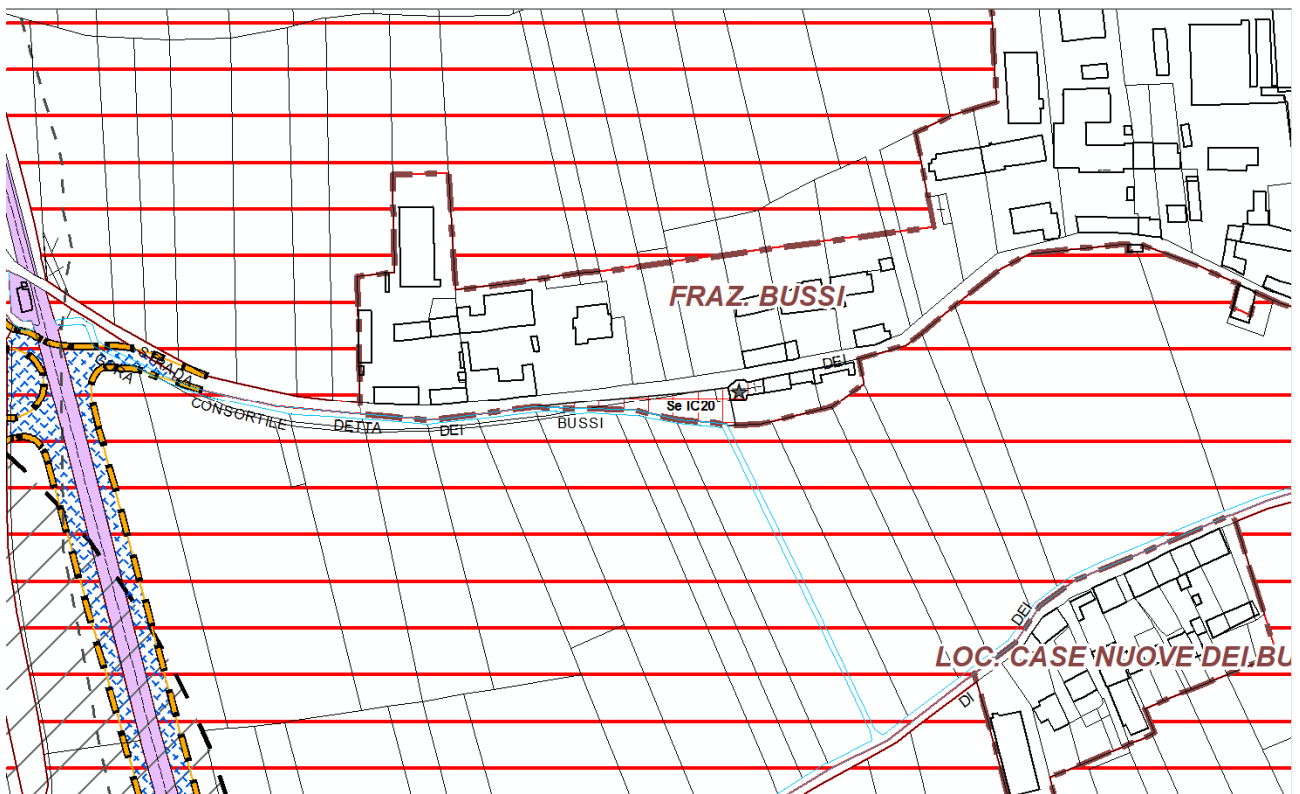
Se IC19 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



Se IC19 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



Se IC20 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



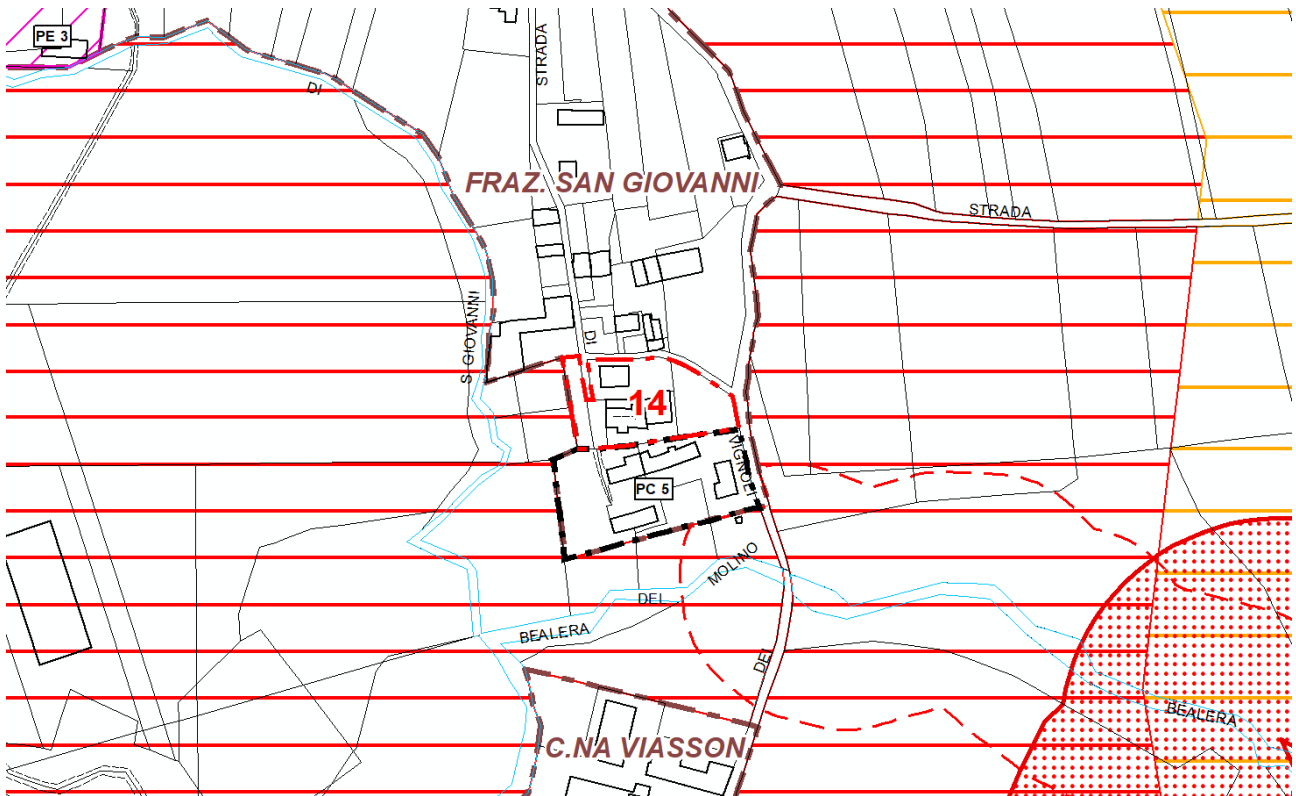
Se IC20 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



Se IC21 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



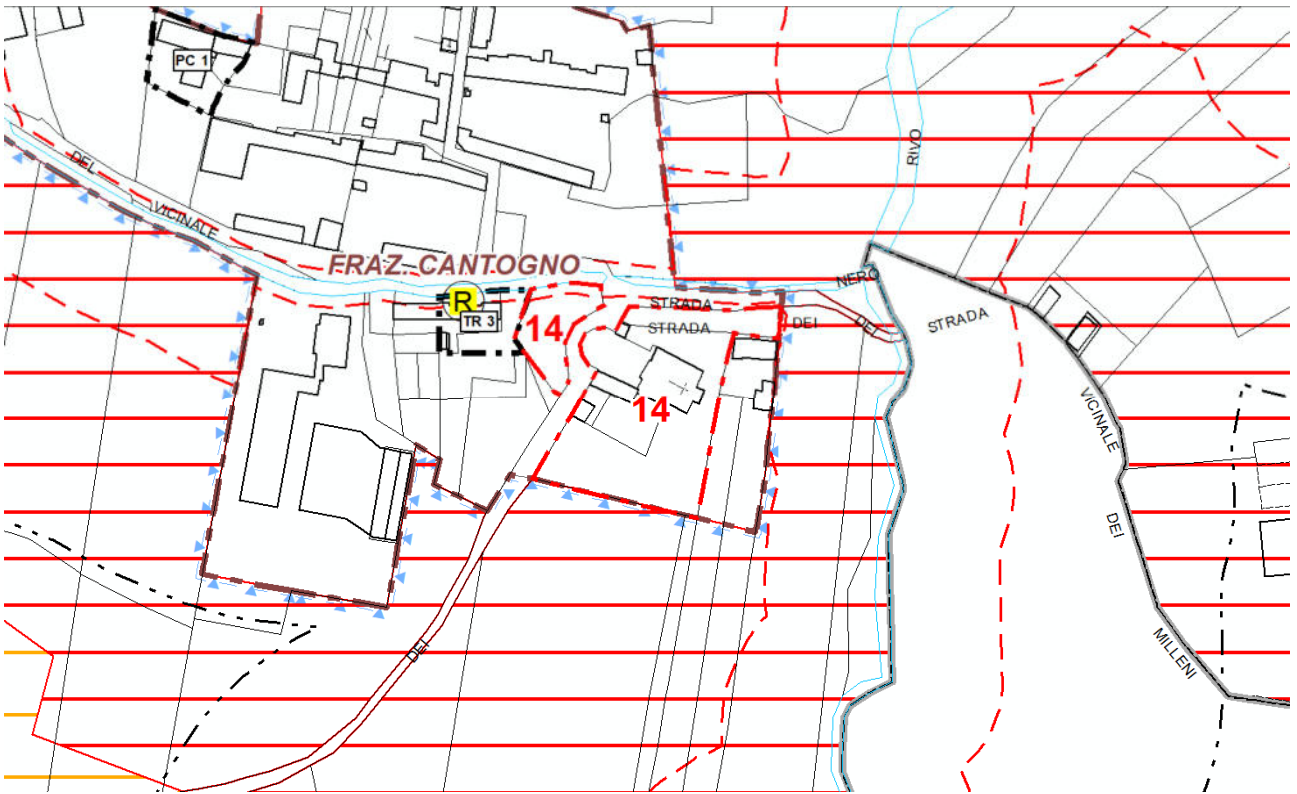
Se IC21 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



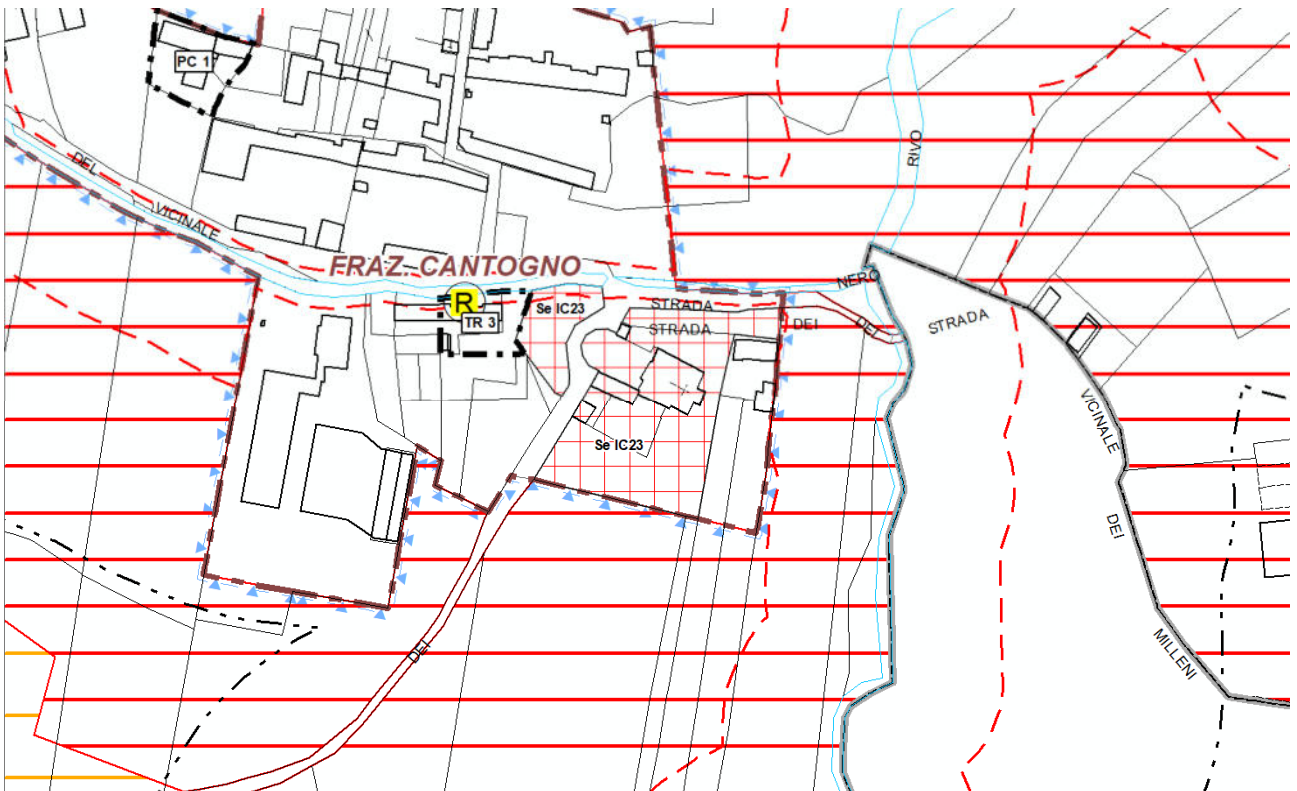
Se IC22 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



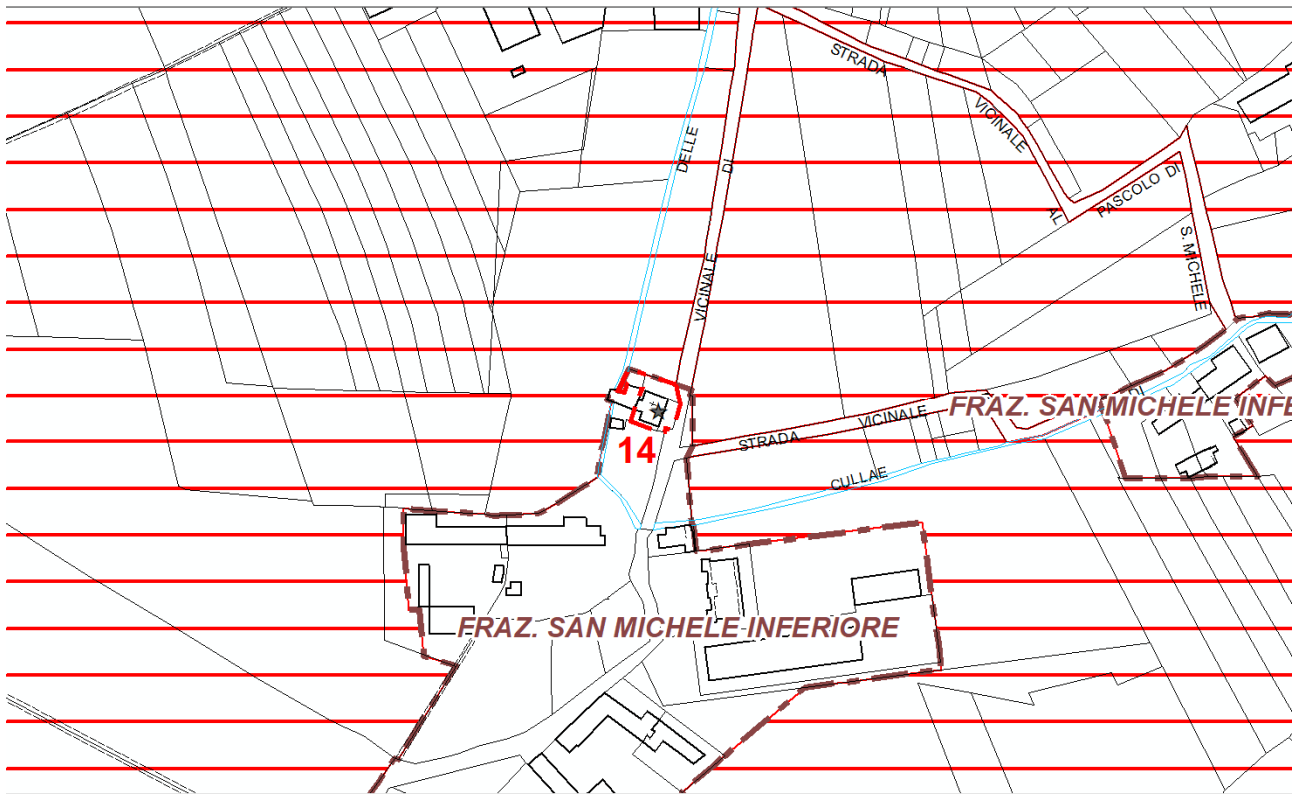
Se IC22 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



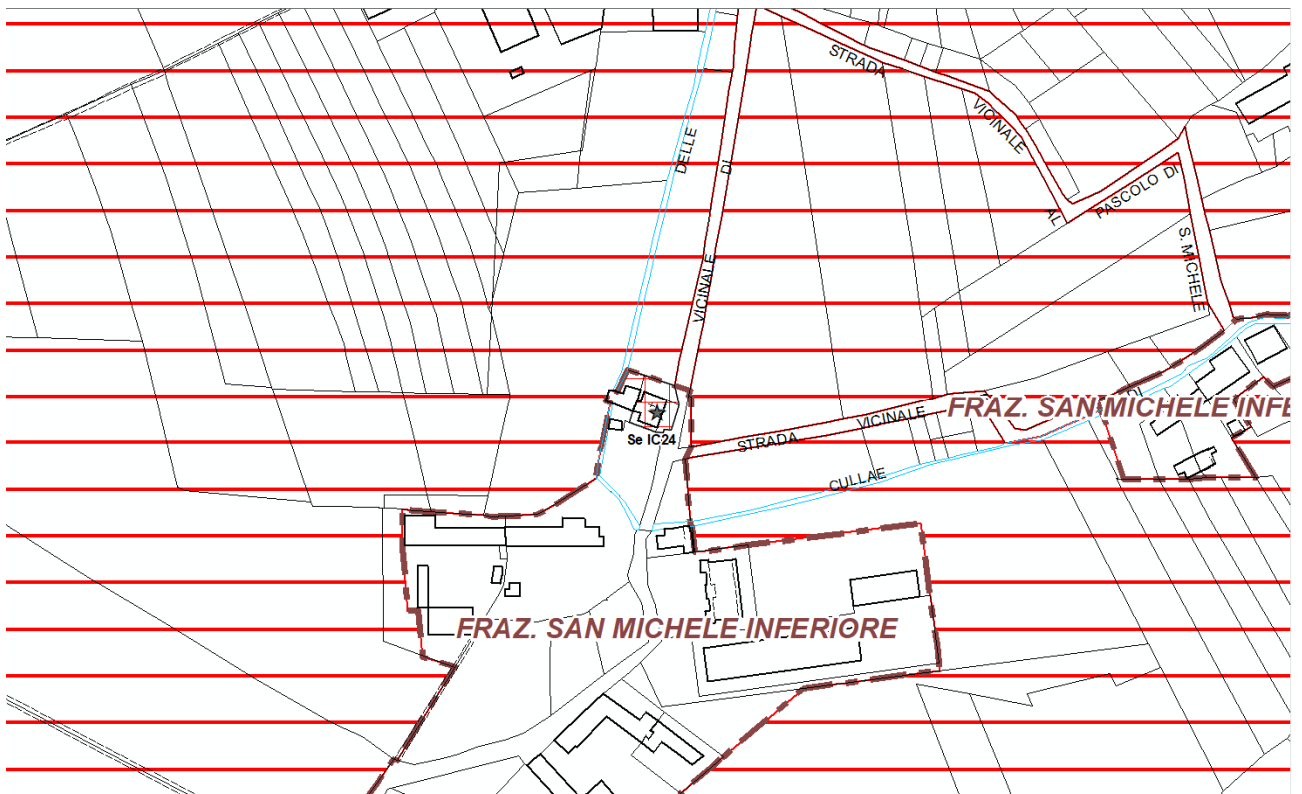
Se IC23 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



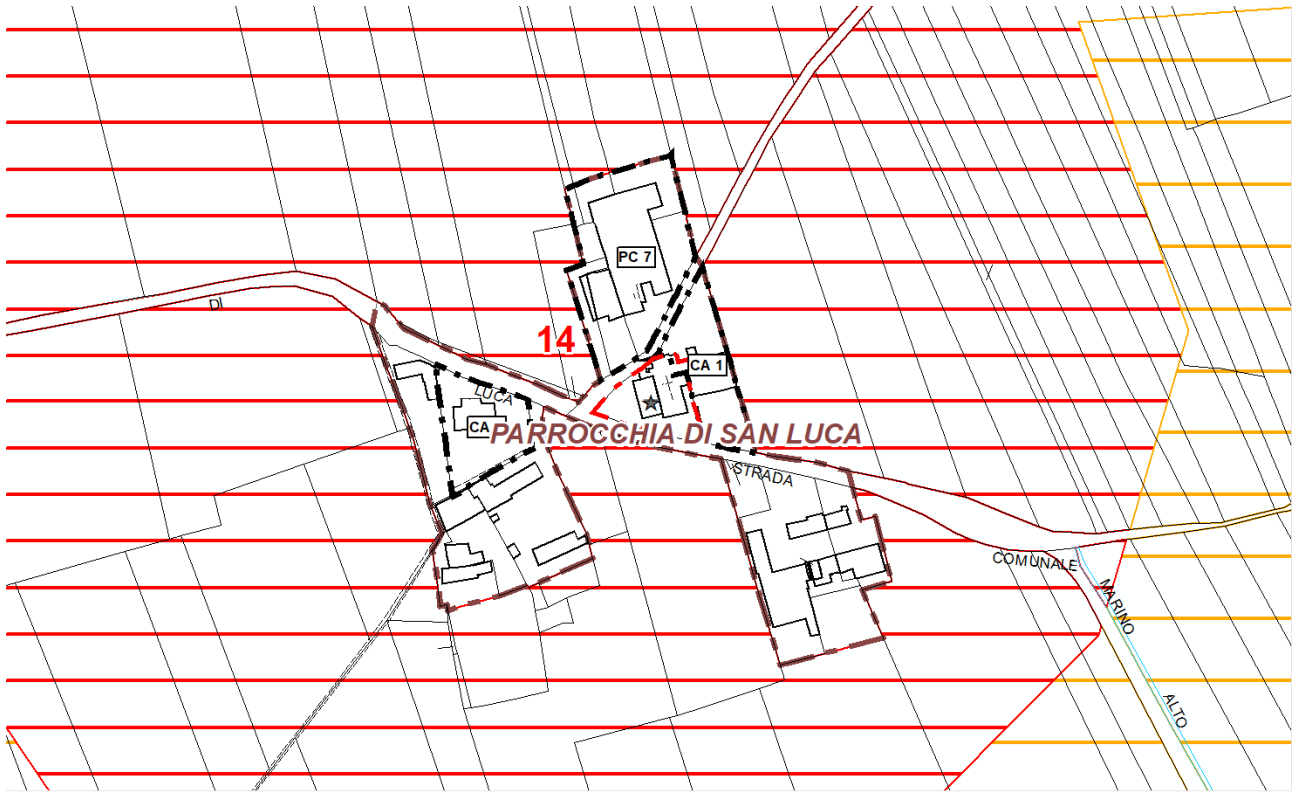
Se IC23 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



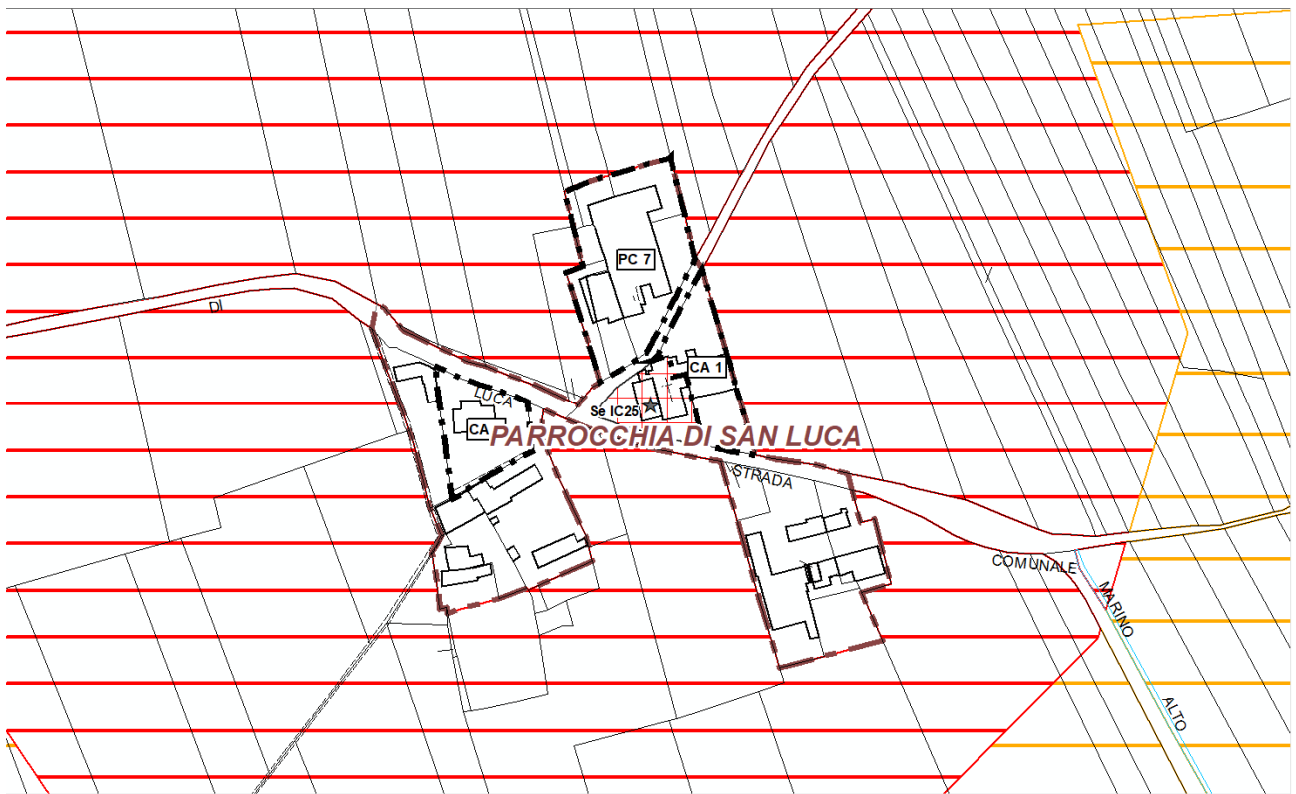
Se IC24 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



Se IC24 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante

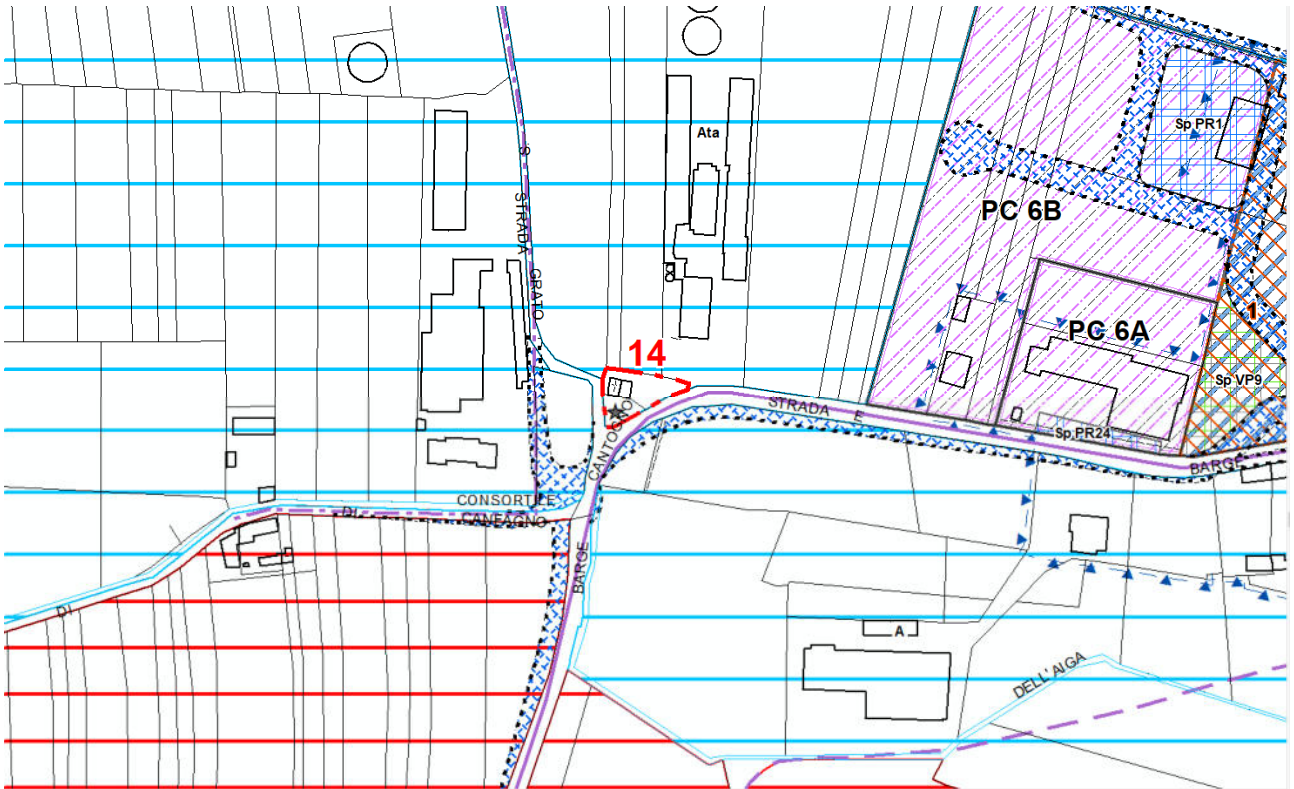


Se IC25 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero

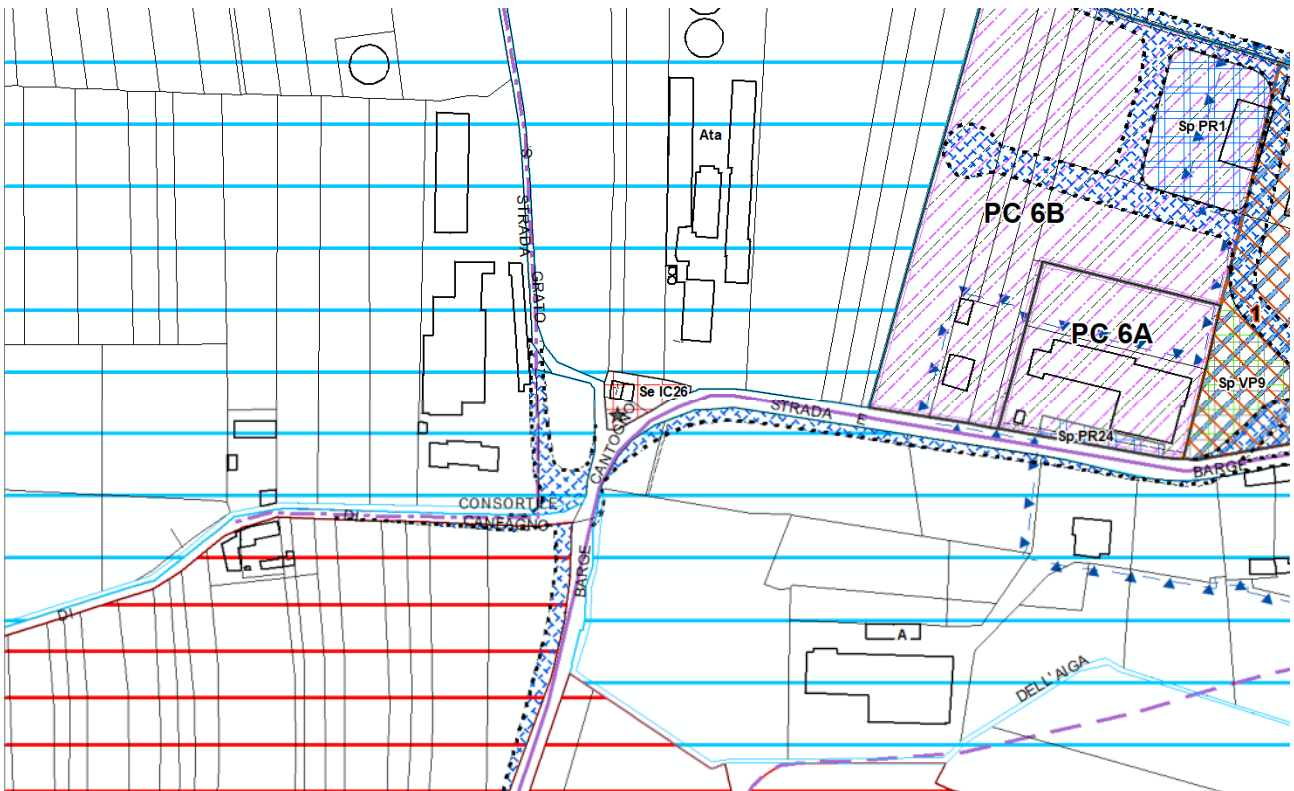


Se IC25 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante

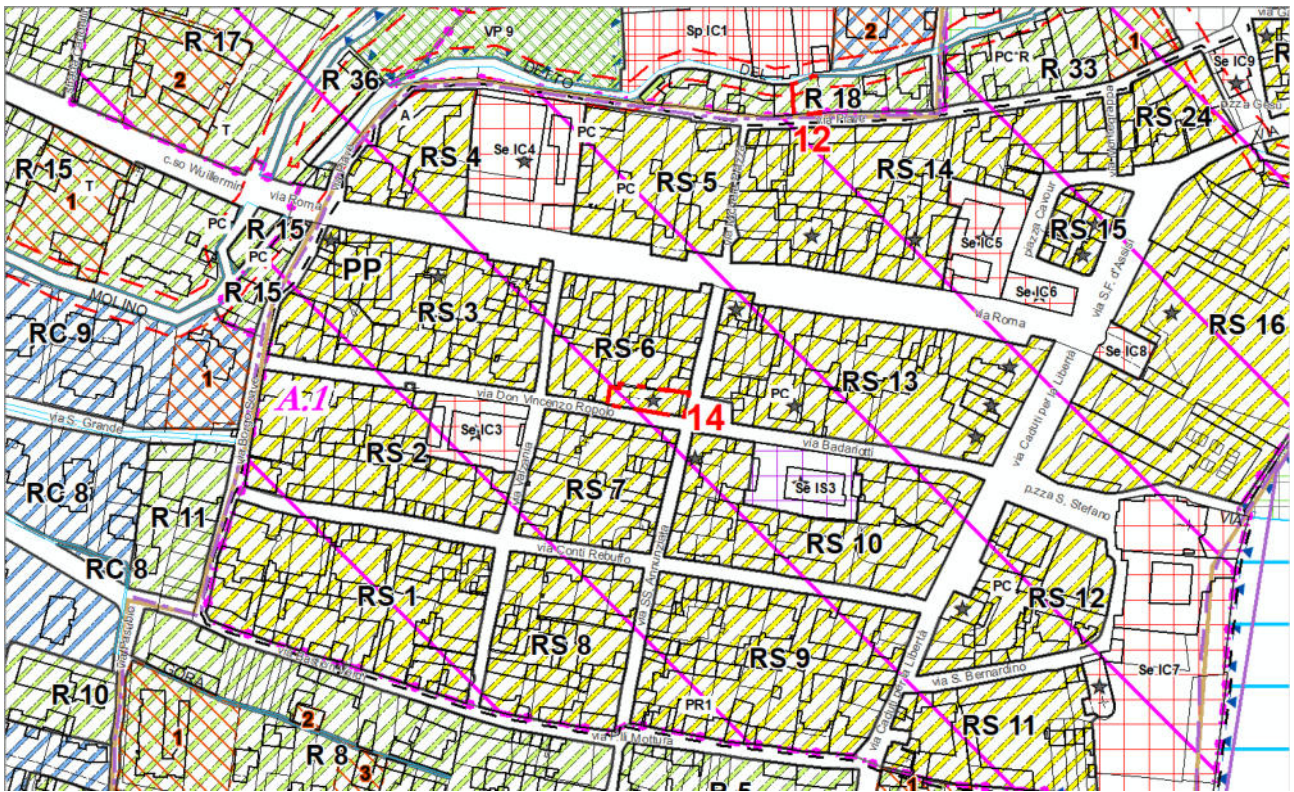




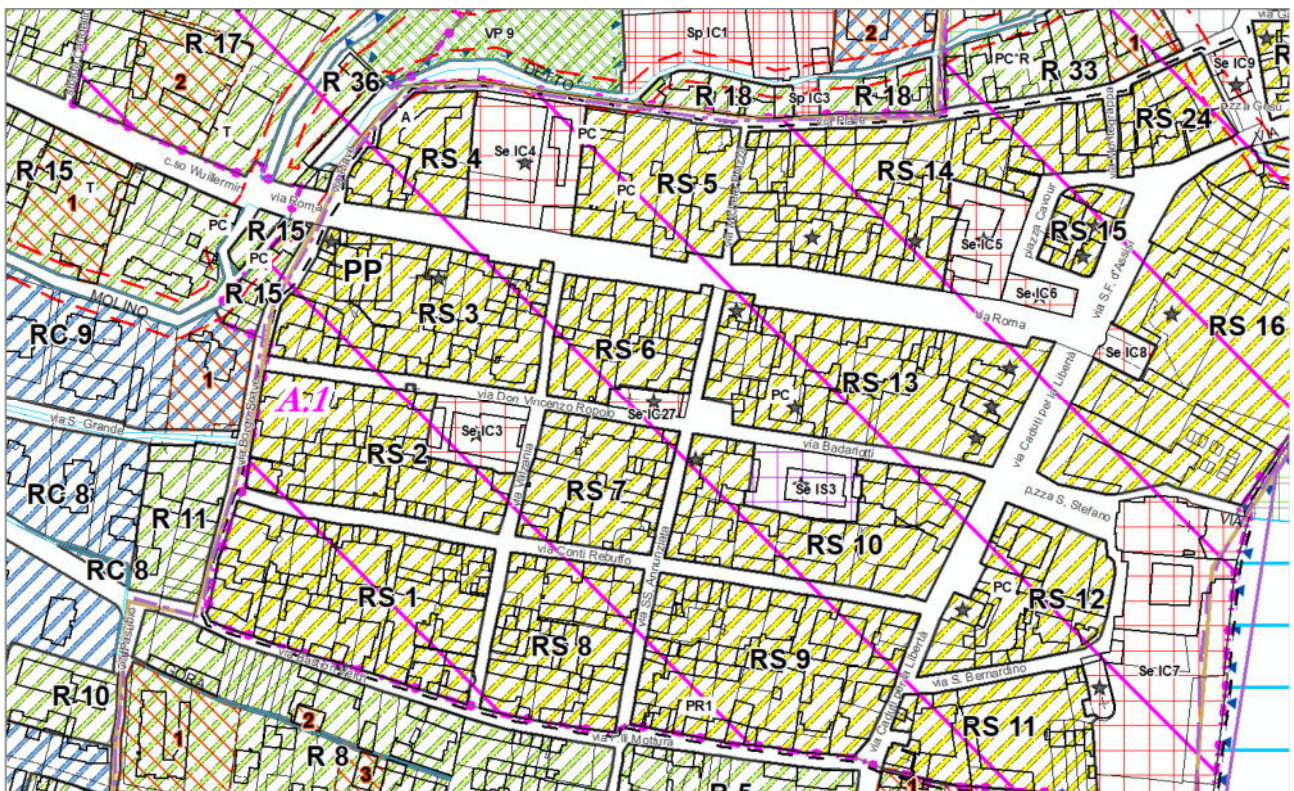
Se IC26 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



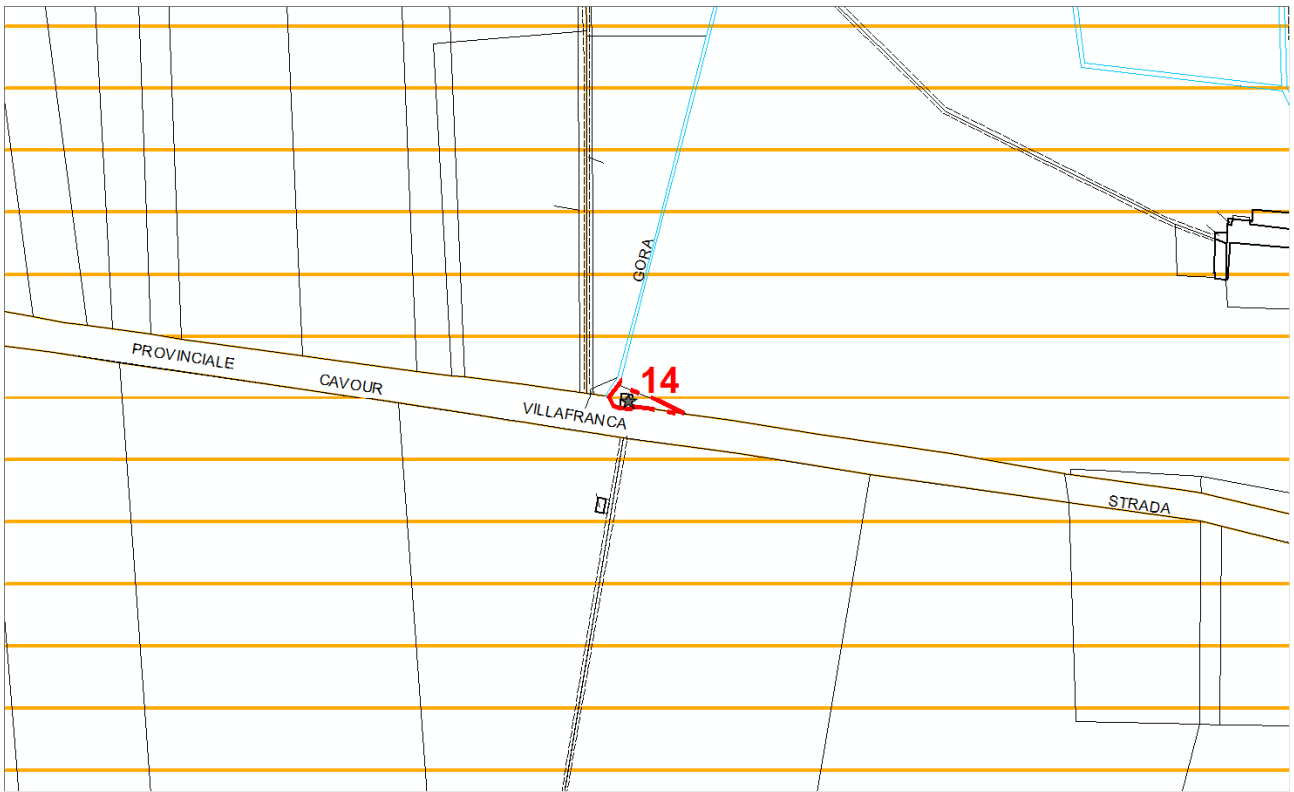
Se IC26 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



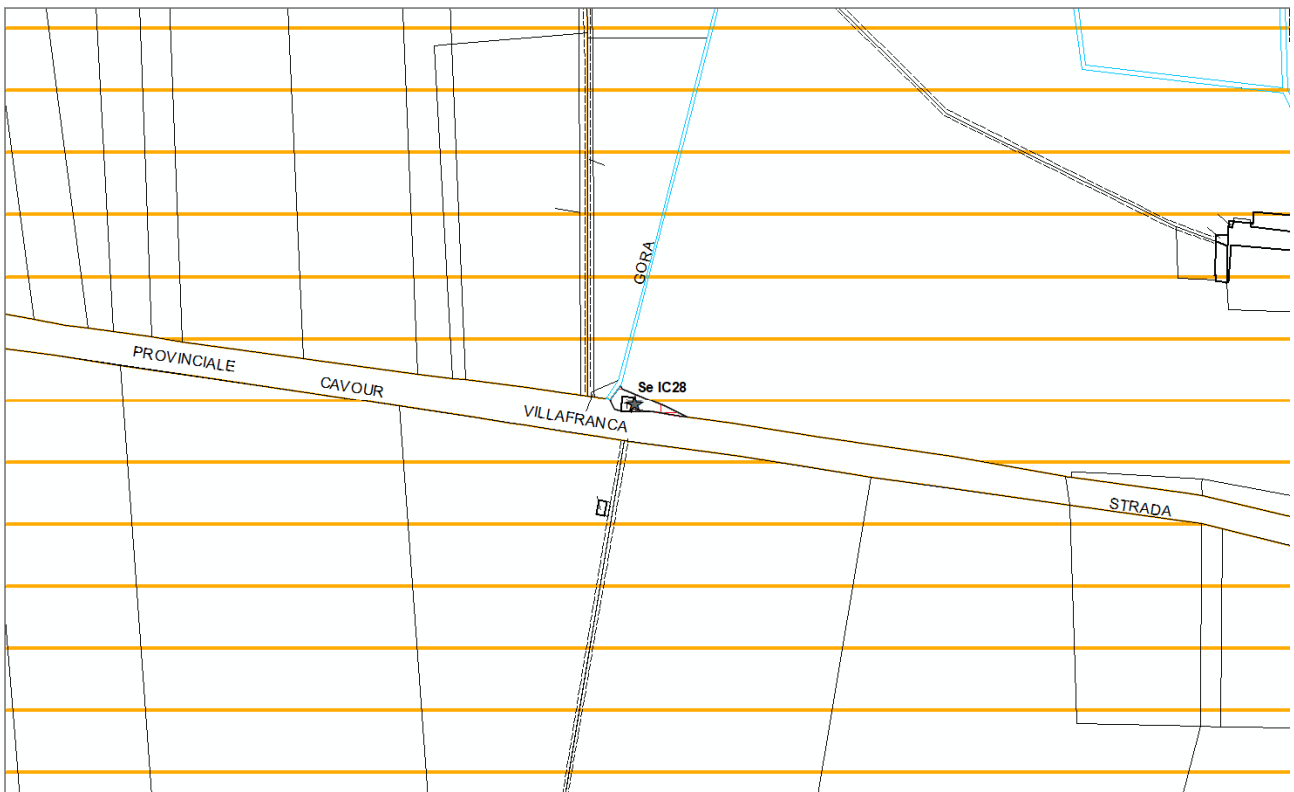
Se IC27 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



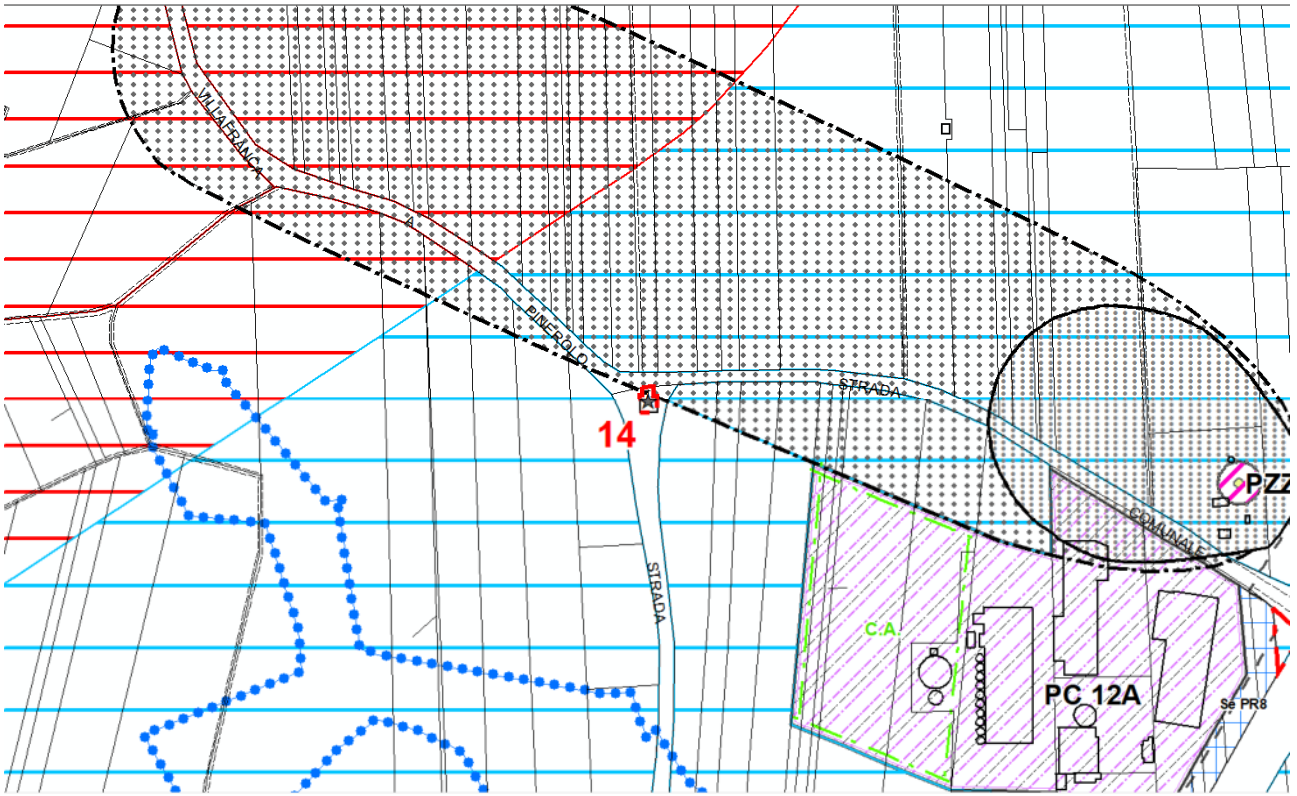
Se IC27 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



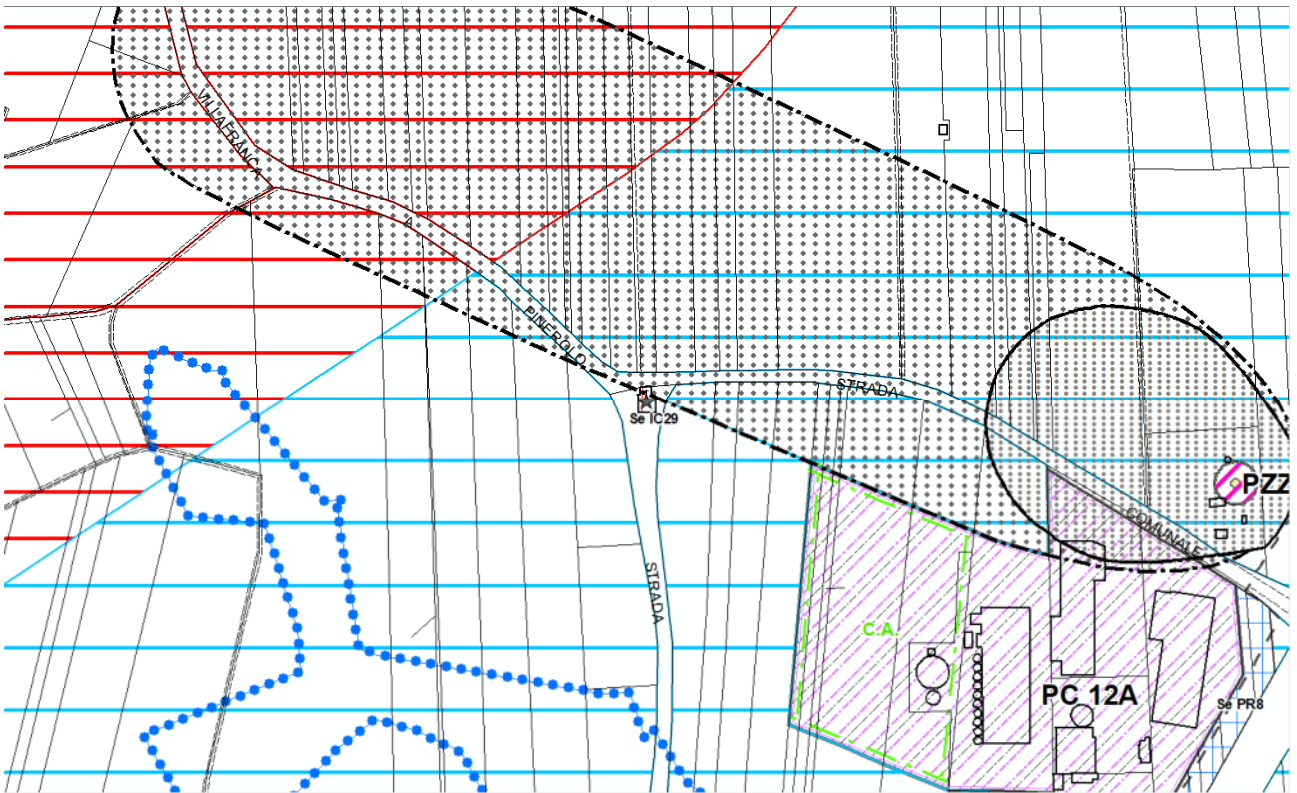
Se IC28 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



Se IC28 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante



Se IC29 - Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



Se IC29 - Stralcio di P.R.G.C. in progetto di variante

## **- Intervento n. 15 – zona A “Area agricola”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riconoscere quale area a servizi un piccolo reliquato che il P.R.G.C. vigente individua in area agricola.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

All'angolo tra via Circonvallazione e via San Sudario vi è una piccola area, con superficie pari a 172 mq, che il P.R.G.C. vigente riconosce quale area agricola. L'area però, di fatto, sia per le dimensioni sia per la localizzazione e l'interclusione tra la viabilità e l'area a servizio Ser PR8, non ha più alcuna vocazione agricola. Pertanto, con la presente variante, si propone di riconoscerla quale area a servizi, quale possibile ampliamento dell'adiacente area a servizi Se PR8.

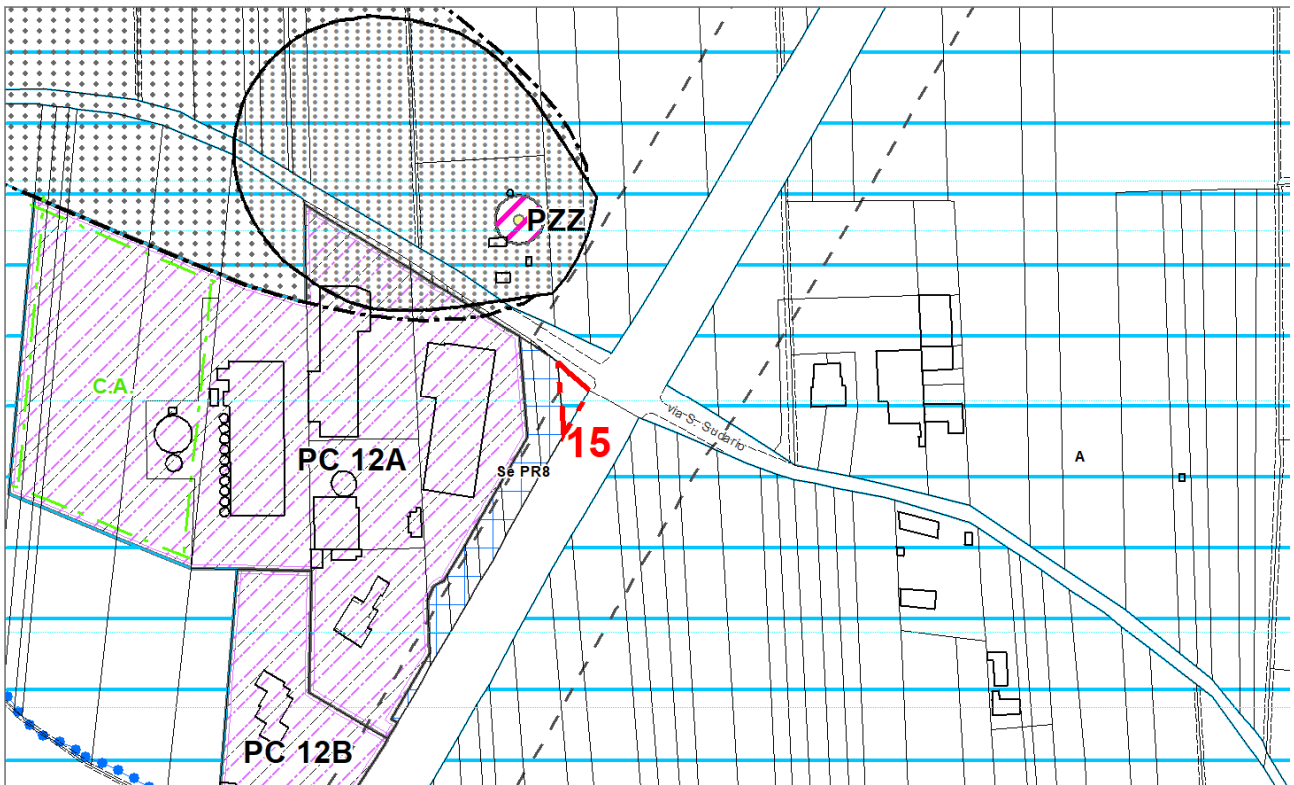
### *Modificazioni introdotte*

Negli elaborati grafici di Piano sono state apportate le seguenti modifiche:

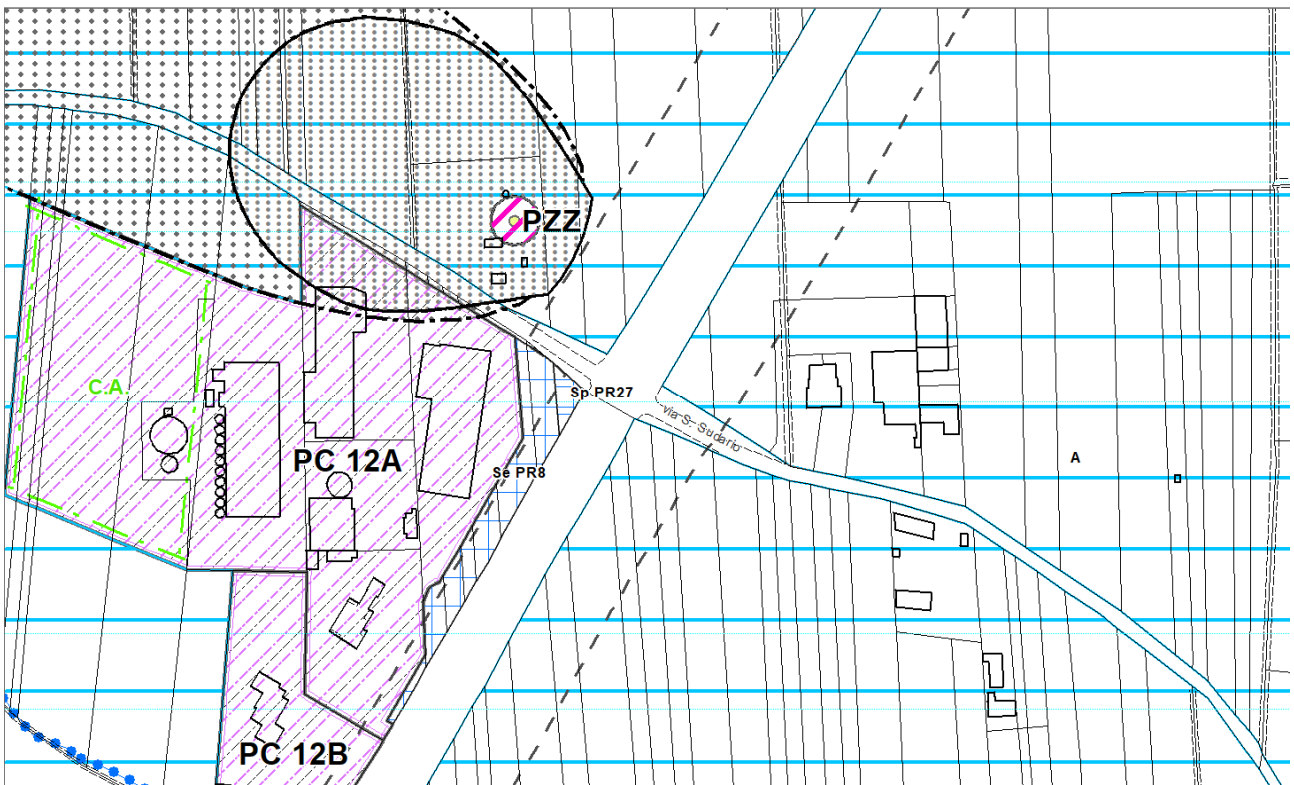
- L'area all'angolo tra via San Sudario e via Circonvallazione, adiacente all'area a servizio Se PR8, individuata al catasto Fg. 71, n. 222 e con superficie pari a 172 mq, è stata riconosciuta quale area a servizi in progetto Sp PR27

Nelle tabelle allegate alle NTA vigenti sono state apportate le seguenti modifiche:

- Nella tabella 6-5 delle aree a servizi delle zone produttive è stata introdotta l'area Sp PR27
- È stata conseguentemente aggiornata la tabella 6-6 di riepilogo di tutte le aree per servizi previste dal Piano



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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

**VERIFICHE SUL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 17, PUNTO 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.**

***Art. 17, punto 5, lett. c) e d)***

Ai sensi dell'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

Art. 17, punto 15, lettera c): *“non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge”*

Art. 17, punto 15, lettera d): *“non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge”*

Gli interventi previsti in variante che aumentano e/o riducono le quantità delle aree per servizi sono i seguenti:

- a) Intervento 1, area a servizi Se IS1, riduzione superficie aree a servizi per un totale di mq 1.049
  - b) Intervento 8, area a servizi Sp VP19 e Sp VP21, riduzione superficie aree a servizi per un totale di mq 847
  - c) Intervento 11, area a servizi Se IC13, riduzione superficie aree a servizi per un totale di mq 1.539 mq
  - d) Intervento 12, area a servizi Se IC13, incremento superficie aree a servizi per un totale di mq 183 mq
  - e) Intervento 15, area a servizi Se PR27, incremento superficie aree a servizi per un totale di mq 172 mq
- per una riduzione complessiva delle aree a servizi pari a 3.080 mq, come desumibile dalla Tabella 6-6 di riepilogo delle aree a spazio pubblico, che per comodità si riporta a seguire.

Comune di: VILLAGRANCA P. TE CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO P.R.G.C.		AREA NORMATIVA  SP	Tabella n.  6-6	
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA SP, D.M. n. 1444 del 02/04/1968				
<b>RIEPILOGO AREE A SPAZIO PUBBLICO</b>				
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE (mq)		DESTINAZIONE	NOTE
	esistente	prevista		
<b>RESIDENZIALE</b>				
IS (Istruzione)	<del>22.209</del> <b>21.160</b>			
IC (Interesse comune)	<del>52.733</del> <b>62.243</b>	<del>6.966</del> <b>7.149</b>		
V/VP** (Parco, gioco e sport)	54.540	<del>67.578</del> <b>66.873</b>		
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.536	<del>13.549</del> <b>13.407</b>		
<b>PARZIALI RESIDENZIALE</b>	<del>141.018</del> <b>149.479</b>	<del>88.093</del> <b>87.429</b>		
<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVI E COMMERCIALI</b>				
PR	28.253	<del>28.266</del> <b>28.438</b>		
<b>TOTALE PARZIALE</b>	<del>169.271</del> <b>177.732</b>	<del>116.359</del> <b>115.867</b>		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<del>285.630</del> <b>293.599</b>			
NOTE (**) per quota parte della superficie complessiva				



Occorre precisare che, facendo semplicemente la differenza tra i valori riportati nella tabella, parrebbe che la variante 36 abbia comportato un incremento delle aree per servizi pari a 7.969 mq, quantità non ammissibile all'interno della variante parziale. Nella realtà, come spiegato in precedenza, l'intervento n. 14, che prevede il riconoscimento delle aree a servizi presenti nelle frazioni e quantificate nella tabella generale del Piano vigente in 6.800 mq, ha evidenziato che le superfici a servizi nelle frazioni hanno una superficie reale pari a 17.849 mq, comportando di fatto un incremento, rispetto ai 6.800 contenuti nella tabella, pari a 11.049 mq. Tale superficie è però da riconoscersi quale errore materiale nella stesura originaria del Piano e pertanto tale incremento non va considerato all'interno delle verifiche della presente variante parziale 36.

Pertanto:

- 11.049 mq è la superficie a servizi in aumento con l'intervento n. 14 che recepisce un mero errore materiale
- 3.080 mq è la superficie a servizi realmente oggetto di riduzione con il presente intervento di variante parziale n. 36 e sulla base della quale occorre verificare il rispetto dei parametri dell'art. 17 delle L.R. 56/77 e s.m.i.
- 7.969 mq è conseguentemente la superficie che risulta dalla differenza in tabella

Ne consegue che dalle verifiche sul rispetto dei limiti imposti dall'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono state omesse le superfici delle aree a servizio che sono state riconosciute graficamente nelle frazioni con la presente variante parziale n. 36, in quanto il loro riconoscimento, superiore a quanto originariamente conteggiato dal Piano, è da imputarsi ad un mero errore materiale.

Come risulta dalla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani allegata alla variante strutturale n. 04, la capacità insediativa del P.R.G.C. vigente del comune di Villafranca Piemonte è pari a 6.392 abitanti. Conseguentemente i limiti massimi di riduzione/aumento delle aree per servizi di cui alle lettere c) e d) del punto 5) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono rispettivamente pari a:

- f) riduzione massima:  $6.392 \text{ ab} \times 0,5 \text{ mq/ab} = 3.196 \text{ mq}$
- g) aumento massimo:  $6.392 \text{ ab} \times 0,5 \text{ mq/ab} = 3.196 \text{ mq}$

Considerato che, ai sensi dell'art. 17, comma 6, i limiti sopra riportati si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRGC, nel conteggio complessivo vanno riportati anche eventuali incrementi/riduzioni introdotti con le precedenti varianti parziali, in particolare, nel caso di Villafranca Piemonte, con le varianti parziali n. 34 e n. 35.

Si riporta a seguire una tabella riepilogativa degli incrementi/riduzioni delle aree a servizio introdotti con le precedenti varianti (varianti 34+35) sommati a quelli previsti dalla presente variante parziale 36.

NUMERO VARIANTE	SUP. IN AUMENTO (mq)	SUP. IN RIDUZIONE (mq)
n. 34		- 2.756
n. 35	+2.932	
<b>n. 36</b>		<b>-3.080</b>
<b>TOTALE (in riduzione)</b>	<b>-2.904</b>	

Dalla tabella si desume che complessivamente (intendendosi con le varianti parziali n. 34, n. 35 e n. 36) è stata apportata una riduzione alle superfici per servizi pari a 2.904 mq, che risulta inferiore al massimo ammesso e pari a 3.196 mq; ne consegue pertanto che gli interventi previsti in variante 36, nel loro complesso, rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lettere c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **Art. 17, punto 5, lett. e)**

Ai sensi dell'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

Art. 17, punto 15, lettera e): “non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio”

Gli interventi previsti in variante che comportano modifiche alla capacità insediativa residenziale (C.I.R.) sono i seguenti:

- a) Intervento 6, zona A/RC 33, incremento della C.I.R. per 16 abitanti
- b) Intervento 8, zona RE 1, riduzione della C.I.R. per 13 abitanti
- c) Intervento 9, zona RC 11, incremento della C.I.R. per 5 abitanti  
per tale intervento occorre precisare che, dalla tabella 3-1 della zona RC 11 risulta che gli abitanti insedibili siano 18, ma come anticipato nella relazione 13 abitanti erano già previsti dalle NTA vigenti ma non conteggiati, per un errore, nella tabella. Quindi il reale incremento di abitanti introdotto con la variante parziale 36 è pari alla differenza, cioè a soli 5 abitanti
- d) Intervento 10, zona RC 24, RC 26, RC 36, incremento della C.I.R. per 16 abitanti
- e) Intervento 11, zona RC 15, incremento della C.I.R. per 12 abitanti

per un incremento complessivo della capacità insediativa residenziale pari a 36 abitanti. Ai sensi dell'art. 4 "Definizioni", punto 1-14 "Insediabilità" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, l'incremento della capacità insediativa residenziale, pari a 36 abitanti, derivante dalla presente variante viene inserita nella tabella di cui al citato art. 4, punto 1-14. Da tale tabella si può riscontrare che, a fronte di una capacità residenziale "residua" del Piano pari a 71 abitanti, con la variante n. 36 si è giunti a reintrodurre solo 64 abitanti. Risulta pertanto che gli interventi previsti in variante rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lett. e) della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto non vi incremento della capacità insediativa

### **Art. 17, punto 5, lett. f)**

Ai sensi dell'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

Art. 17, punto 15, lettera f): *“non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti?”*

Gli interventi previsti in variante che comportano modifiche alle superfici territoriali o agli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente e relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive sono i seguenti:

- Intervento 03, zona PC 5, ampliamento della superficie copribile pari a 1.695 mq

Anche in questo caso, come nella verifica della capacità insediativa del Piano che precede, è stata aggiornata la tabella di cui all'art. 4 "Definizioni", punto 1-14 "Insediabilità" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. In particolare da tale tabella si desume che l'incremento della superficie copribile delle aree produttive (nello specifico della zona PC 5) prevista con la variante parziale 36, compensata con quella "congelata" da reimmettere nel Piano ed individuata nella tabella, ammonta a soli 2,50 mq (2.778,50 mq contro i 2.776 mq) e pertanto pienamente rientrante entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lett. f).

La superficie complessiva delle aree previste dal PRGC vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive ammonta a 435.838 mq.

Nel comune di Villafranca Piemonte i limiti di cui all'art. 17, punto 15, lettera f) risultano pertanto pari a:  
Superficie territoriale:  $435.838 \text{ mq} \times 6\% = 26.150,28 \text{ mq}$  incremento massimo ammesso .

**Superficie copribile:  $435.838 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} \times 6\% = 13.075,14 \text{ mq}$  incremento massimo ammesso**

Risulta pertanto che gli interventi previsti nella variante parziale 36 ed incidenti sulle aree produttive/terziarie/commerciali, considerato che:

- prevedono un incremento delle superfici copribili della zona PC 5 per una superficie pari a 1.695 mq
- che tale incremento è quasi totalmente assorbibile con quanto contenuto nella tabella di cui all'art. 4, punto 1-14 delle NTA
- che l'incremento della superficie copribile, al netto di quanto contenuto in tabella, ammonta quindi a complessivi 2,50 mq

rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si precisa infine che, ai sensi dell'art. 17, comma 6, i limiti sopra riportati si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRGC, e pertanto nel conteggio complessivo vanno riportati anche eventuali incrementi introdotti eventualmente con le precedenti varianti parziali. Nel caso specifico di Villafranca Piemonte, la variante parziale n. 34 ha avuto come oggetto di variante le zone PC 8 e PN 3C a destinazione produttiva, ma la modifica introdotta non ha incrementato le superficie territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente, e pertanto non rientrano all'interno delle verifiche.

Inoltre con la variante parziale n. 35 di recente approvazione sono state interessate le zone urbanistiche PC 12A, PN 1C, PN 7, PN 1E e PC 15, comportando una riduzione della superficie territoriale pari a 797 mq.

## IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.

### **1.1 Il P.R.G.C. vigente (rif. variante parziale n. 35)**

#### **1.1.1 La capacità insediativa**

La capacità insediativa del P.R.G.C. vigente, desumibile dalla relazione allegata al progetto definitivo della variante parziale n. 35 di recente approvazione, può essere così sinteticamente riassunta:

<b>Variante Parziale n. 35</b> (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)			
<b>Zona urbanistica</b>	<b>Abitanti insediati</b>	<b>Abitanti insediabili</b>	<b>TOTALE</b>
RS	738	595	1.333
R	980	151	1.131
RC	1.341	345	1.686
RE	0	319	319
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 <sup>(*)</sup>	50	62
Altre zone	255 <sup>(*)</sup>	0	255
<b>TOTALE</b>	<b>4.824</b>	<b>1.460</b>	<b>6.284</b>

Nota: <sup>(\*)</sup> dati da verificare con l'Ufficio Anagrafe

Dalla tabella che precede risulta pertanto che il Piano regolatore vigente prevede una Capacità Insediativa Residenziale Teorica pari a 6.284 abitanti insediabili.

#### **1.1.2 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 Residenziale Teorica espressa dal P.R.G.C. vigente, e pari a 6.284 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a:

$$6.284 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 157.100 \text{ mq}$$

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. 35** approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 41 del 27 ottobre 2022, si evince il seguente dimensionamento delle aree per servizi previste dal P.R.G.C. vigente:

<b>RIEPILOGO AREE A STANDARDS</b> (la variante parziale n. 35)		
<b>TIPO</b>	<b>SUPERF. TERRITORIALE</b> (mq)	
	esistente	prevista
<b>RESIDENZIALE</b>		
<b>IS (Istruzione)</b>	<b>22.209</b>	
<b>IC (Interesse comune)</b>	<b>52.733</b>	<b>6.966</b>
<b>V/VP** (Parco, gioco e sport)</b>	<b>54.540</b>	<b>67.578</b>
<b>P/VP** (Parcheggi pubblici)</b>	<b>11.536</b>	<b>13.549</b>
<b>PARZIALI RESIDENZIALE</b>	<b>141.018</b>	<b>88.093</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>229.111</b>	

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 157.100 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. vigente, dai 229.111 mq previsti dal Piano.

## 1.2 Il P.R.G.C. in progetto di variante

### 1.2.1 La capacità insediativa

Il progetto di variante parziale n. 36 al P.R.G.C. vigente propone un insieme di interventi volti in parte a stralciare previsioni di espansione residenziale su aree attualmente “prenotate” ma non ancora edificate, ed in parte a completare il tessuto residenziale con puntuali interventi di densificazione o rettifica ed adeguamento del perimetro delle zone urbanistiche alla reale frammentazione fondiaria, con l’obiettivo di contenere il consumo di suolo. A seguito degli interventi proposti cambia lievemente, 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 Parziale n. 36 (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	151	1.131
RC	<del>1.341</del> 1.343	<del>345</del> 427	<del>1.686</del> 1.770
RE	0	<del>319</del> 286	<del>319</del> 286
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 <sup>(*)</sup>	50	62
Altre zone	255 <sup>(*)</sup>	0	255
<b>TOTALE</b>	<b>4.824 4.826</b>	<b>1.460 1.509</b>	<b>6.284 6.335</b>

Nota: <sup>(\*)</sup> 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 parziale, peraltro da interventi che non incidono numericamente sugli abitanti potenzialmente insediabili.
- Le zone R “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” **non sono state oggetto di variante.**
- Le zone RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*” sono state le aree principalmente interessate dalla variante, in quanto aree già in parte edificate con possibilità di completamento del tessuto residenziale con interventi puntuali

- d) Le zone RE “*Nuova espansione residenziale*” che hanno subito importanti modifiche in riduzione, nell’ottica di preservare le aree ancora inedificate a vantaggio di aree marginali parzialmente compromesse
- e) La capacità insediativa complessiva del Piano risulta quindi leggermente incrementata, in termini di 49 abitanti potenzialmente insediabili, dovuti:
  - o Agli interventi sulle zone RC
  - o Alla correzione di un errore materiale presente nel Piano nella zona RC 11 che ha comportato il riconoscimento di 13 nuovi abitanti

### ***1.2.2 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 6.284 abitanti (variante parziale 35). Con la presente variante parziale 36 si riscontra un modesto incremento (36 abitanti effettivi +13 introdotti come errore materiale del Piano) della capacità insediativa residenziale del Piano, che è seguito da un modesto decremento delle aree per standard (-3.080 mq, senza conteggiare le aree a servizi riconosciute nelle frazioni), rientrando sempre ampiamente nei limiti di dimensionamento stabiliti dall’art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. e nei limiti del punto 5, dell’art. 17 della L.R. 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 parziale, come da prospetto che segue:



<b>RIEPILOGO AREE A STANDARDS</b> (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)		
<b>TIPO</b>	<b>SUPERF. TERRITORIALE</b> (mq)	
	esistente	prevista
<b>RESIDENZIALE</b>		
<b>IS (Istruzione)</b>	<del>22.209</del> <b>21.160</b>	
<b>IC (Interesse comune)</b>	<del>52.733</del> <b>62.243</b>	<del>6.966</del> <b>7.149</b>
<b>V/VP** (Parco, gioco e sport)</b>	54.540	<del>67.578</del> <b>66.873</b>
<b>P/VP** (Parcheggi pubblici)</b>	11.536	<del>13.549</del> <b>13.407</b>
<b>PARZIALI RESIDENZIALE</b>	<del>141.018</del> <b>149.479</b>	<del>88.093</del> <b>87.429</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<del>229.111</del> <b>236.908</b>	

Con preciso riferimento alla capacità insediativa espressa dal progetto della variante parziale n. 36 al P.R.G.C. vigente, e pari a 6.335 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. risulta pertanto pari a:

$$6.335 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 158.375 \text{ mq}$$

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 158.375 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. in variante, dai 236.908 mq previsti dal Piano.

## **MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL P.R.G.**

La presente variante parziale ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i., ha apportato modifiche ai seguenti elaborati grafici di Piano:

- Tavola P2.1 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.6 “*Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)*”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore sud*”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”, scala 1:1.000
- Tavola P4.3 “*Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale*”, scala 1:11.000

## **MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

La presente variante parziale ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i., ha apportato, come descritto in precedenza, anche variazioni alle N.T.A. In particolare sono state oggetto di modifica i seguenti elaborati:

- Elaborato P6.1 “*Norme Tecniche di Attuazione*”
- Elaborato P6.2 “*Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione*”
- Elaborato P6.3 “*Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico*”
- Elaborato P6.4 “*Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico*”

## **INTEGRAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE**

La variante parziale non ha comportato alcuna modifica del quadro del dissesto, nonché della cartografia di sintesi e relativa normativa di cui alla Variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. di ultima approvazione. Si segnala altresì che nell’ambito della presente variante sono state predisposte n. 5 schede geologico-tecniche la cui numerazione è consequenziale rispetto a quella utilizzata per le schede contenute nell’Elaborato 3 dello Studio geologico predisposto a supporto della variante strutturale n. 4 richiamata ed è stata eliminata la scheda n. 3 riferita alla zona RE 1. Si precisa che le schede introdotte o eliminate

nell'ambito della presente variante parziale si riferiscono agli azionamenti di nuovo inserimento o oggetto di modifica rispetto a quanto previsto nella Variante strutturale n. 4 e successive varianti parziali (interventi nn. 1, 6, 8, 10, 11 e 15 della presente Variante parziale).

Pertanto nelle N.T.A. vigenti, all'art. 28 “*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*”, al capitolo “*Rimando alle schede geologico-tecniche specifiche per singole aree*” è stata aggiornata la tabella, individuando sia le schede aggiunte o eliminate con la presente variante parziale, sia il riferimento alla variante che le ha generate.

## **COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE**

Alla luce dei risultati riportati nel documento di “Verifica di compatibilità della variante parziale n. 36 con il piano di Zonizzazione Acustica Comunale” a firma del Geom. Gabriele Ferraris, gli interventi proposti nella Variante n. 36 del PRG del Comune di Villafranca Piemonte risultano congrui sotto il profilo della compatibilità alla Classificazione Acustica del territorio vigente.

La Classificazione Acustica adottata, pertanto, non necessita di modifiche e/o variazioni.

## **ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE**

### **ELABORATI URBANISTICI**

#### Elaborati grafici vigenti

- Tavola P2.1 “*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 “*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “*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 “*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 “*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.6 “*P.R.G.C. vigente, Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)*” con individuazione degli interventi di variante, scala 1:5.000

- Tavola P3.1 “P.R.G.C. *vigente, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “P.R.G.C. *vigente, Progetto di Piano del concentrico – Settore nord con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “P.R.G.C. *vigente, Progetto di Piano del concentrico – Settore sud con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “P.R.G.C. *vigente, Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:1.000
- Tavola P4.3 “P.R.G.C. *in progetto di variante, Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale*”, scala 1:11.000

#### Elaborati grafici del Progetto Preliminare di variante

- 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 P2.6 “P.R.G.C. *in progetto di variante, Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)*”, 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
- Tavola P4.3 “P.R.G.C. *in progetto di variante, Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale*”, scala 1:11.000

### Elaborati testuali del progetto preliminare

- Elaborato P6.0 “*Relazione illustrativa*”
- Elaborato P6.1-sovr “*Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte*”;
- Elaborato P6.2-sovr “*Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte*”;
- Elaborato P6.3-sovr “*Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti - stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte*”;
- Elaborato P6.4-sovr “*Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti – stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte*”;

### **ELABORATI GEOLOGICI**

- Relazione geologica di supporto al progetto preliminare della variante parziale n. 36, a firma dott. Geol. Marco Barbero

### **ELABORATI ACUSTICI**

- Verifica di compatibilità della Variante parziale n. 36 con il Piano di Zonizzazione Acustica comunale, a firma del Geom. Gabriele Ferraris