

**REGIONE  
PIEMONTE**



**TORINO  
METROPOLI**  
Città metropolitana di Torino

**COMUNE DI VILLAGRANCA PIEMONTE**

**VARIANTE PARZIALE N. 33  
AL P.R.G.C. VIGENTE**

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

**PROGETTO DEFINITIVO**

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

Agg. cartografico: 06/2015

Elaborato:

Relazione illustrativa



Tav:

**P6.0**

Agg.

**00**

Scala di riferimento:

Data: Luglio 2017

Archivio: M117\_PRE\_01\_R\_02

Il Sindaco:

arch. Marina BORDESE

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Silvia RUATA

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE



<b>1. Generalità.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Obiettivi della variante.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Descrizione dell'intervento urbanistico di variante.....</b>	<b>7</b>
Modifiche introdotte alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti ed adottate.....	25
Modifiche introdotte negli elaborati grafici di P.R.G.C. vigenti ed adottati .....	30
Modifiche introdotte alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti ed adottate in recepimento delle osservazioni pervenute.....	31
Modifiche introdotte negli elaborati grafici di P.R.G.C. vigenti ed adottati in recepimento delle osservazioni pervenute.....	34
Modifiche introdotte sugli elaborati di Piano vigenti ed adottati, a seguito dell'espressione del parere dell'Organo Tecnico Comunale.....	34
<b>5. Verifica requisiti ex art. 17 L.R. 56/77 s.m.i., 5° comma.....</b>	<b>38</b>
<b>6. Modifiche cartografiche al P.R.G. ....</b>	<b>39</b>
<b>7. Modifiche alle Norme di attuazione.....</b>	<b>39</b>
<b>8. Integrazione alle prescrizioni geomorfologiche.....</b>	<b>39</b>
<b>9. Compatibilità con il piano di zonizzazione acustica del territorio del comune di Villafranca Piemonte .....</b>	<b>42</b>
<b>10. Elaborati costituenti la variante.....</b>	<b>45</b>

## 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 4.764 abitanti alla data del 01.01.2015 (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 dotato di P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n. 5-5293 del 18.02.2002. Sono poi state introdotte le seguenti tre varianti strutturali:

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

Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 21/07/2016 è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale n. 04 al P.R.G.C. vigente.

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

1. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 31/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2002;
2. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 52/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 8/2003;
3. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 53/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 9/2003;
4. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2003 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 25/2003;
5. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 11/2003 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 26/2003;

6. 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.
7. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 33/2004;
8. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 69/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 70/2004;
9. 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.
10. Variante parziale n. 7 adottata con deliberazione di C.C. n. 11/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 42/2005;
11. Variante parziale n. 8 adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2005;
12. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 23/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 56/2005
13. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 40/2006
14. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 13/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41/2006
15. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 35/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 51/2006
16. 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.
17. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 17/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2007
18. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 51/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 62/2007
19. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 63/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 21/2008
20. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 22/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2008;
21. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 33/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 46/2008;

22. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 59/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 16/2009;
23. deliberazione di C.C. n. 18 del 16.04.2009 Variante strutturale n. 3 al PRGC Approvazione documento programmatico
24. 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.
25. 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.
26. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 80/2009 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27/2010
27. Approvazione del Piano del Colore con delibera di C.C. n. 28 del 23.03.2010;
28. 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
29. Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione di C.C. n. 66/2010 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 88/2010;
30. Variante parziale n. 24 adottata con deliberazione di C.C. n. 08/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 32/2011;
31. Variante parziale n. 25 adottata con deliberazione di C.C. n. 28/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2011;
32. Variante parziale n. 26 adottata con deliberazione di C.C. n. 46/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58/2011;
33. Variante parziale n. 27 adottata con deliberazione di C.C. n. 21/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 60/2012;
34. Variante parziale n. 28 adottata con deliberazione di C.C. n. 43/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 74/2012;
35. 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;
36. 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;
37. 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;

38. Variante parziale n. 32, adottata con deliberazione di C.C. n. 2 del 09.03.2016 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 19 del 31.05.2016
39. Progetto preliminare della variante parziale n. 33, adottato con deliberazione di C.C. n. 21 del 26.04.2017

Per quanto attiene all'adeguamento del P.R.G.C. al Piano dell'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed alla circolare regionale 7LAP, il comune di Villafranca Piemonte ha già provveduto al momento dell'approvazione del P.R.G.C. vigente.

Inoltre l'Amministrazione comunale di Villafranca Piemonte ha approvato:

1. il Regolamento Edilizio comunale con deliberazione di C.C. n. 14 del 06.03.2012;
2. il piano di zonizzazione acustica con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20.04.2004;
3. il Regolamento Acustico comunale Legge 447/95 e L.R. 52/2000 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28.06.2005;
4. 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. In seguito, con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 22.04.2013 e successiva deliberazione n. 38 del 20.07.2013 ha approvato i nuovi "Criteri" in recepimento dei disposti di cui alla D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016.

Infine il comune di Villafranca Piemonte ha recentemente intrapreso la procedura per il riconoscimento, sul proprio territorio, di Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2. 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”.

Successivamente il comune di Villafranca Piemonte ha inviato la proposta di revisione ed adeguamento dei criteri comunali in materia di commercio alla Regione Piemonte, Direzione Competitività del Sistema Regionale, Settore Commercio e Terziario che, con prima nota prot. n. 5506 del 05-05-2017, richiedeva integrazioni e con successiva nota prot. n. 8819 del 14-07-2017, ricevute le integrazioni richieste, formalizzava la presa d'atto e l'archiviazione della pratica.

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.

La presente variante parziale al P.R.G.C., da redigersi ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., risulta quindi necessaria per proseguire l'iter di riconoscimento delle Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2, in quanto occorre adeguare lo strumento urbanistico ai criteri “commerciali” recentemente approvati.

Occorre inoltre precisare che, come citato in precedenza, il comune di Villafranca Piemonte ha adottato, con deliberazione di C.C. n. 23 del 21/07/2016, la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 04. In questo momento, quindi, il comune è dotato di uno strumento urbanistico vigente e di uno adottato; per quest'ultimo il comune, in fase di deliberazione, ai sensi dell'art. 58, punto 2, della L.R. 56/77 e s.m.i., ha espressamente individuato l'applicazione della salvaguardia per tutte le parti delle proposta tecnica in modifica al P.R.G.C. vigente.

Da ultimo si specifica che le aree oggetto della presente variante parziale n. 33 al P.R.G.C. non sono state oggetto di alcuna previsione di modifica da parte della proposta tecnica preliminare della variante strutturale n. 04.

### 3. 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'adeguamento dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 114/98 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 28/99 e s.m.i., ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, di cui all'art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/98 e s.m.i. così come approvati con deliberazione di C.C. n. 37 del 16 dicembre 2016. Tale deliberazione ha previsto il riconoscimento di due differenti ambiti territoriali aventi le caratteristiche per essere riconosciuti quali Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2, ed ubicati agli estremi nord ed ovest del territorio comunale, su aree che lo strumento urbanistico vigente, ed adottato, già ricomprende all'interno di zone urbanistiche omogenee a destinazione produttiva, turistico-ricettiva e commerciale. Tra le scelte che hanno dettato i criteri di riconoscimento di tali ambiti, in parte già edificati e con presenza di immobili abbandonati ed in cattivo stato di conservazione, sono stati privilegiati interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente, in ogni caso non alterando immobili di pregio agricolo o ambientale e/o non sottraendo nuove aree di pregio agricolo o ambientale. Le aree che sono state riconosciute quali Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2 sono, infatti, porzioni di territorio già interessate da previsioni insediative contenute sia nel P.R.G.C. vigente sia in quello adottato.

### 4. Descrizione dell'intervento urbanistico di variante

Il progetto definitivo della presente variante parziale si compone, quindi, di un unico intervento, volto a recepire, negli elaborati di Piano, le due nuove Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2.

Per comodità di trattazione e di riconoscimento univoco, le due Localizzazioni L.2 sono state indicate con la dicitura L.2.1 (quella ubicata ad ovest) e L.2.2 (quella ubicata a nord). La variante, che prevede modifiche sia sugli elaborati grafici di piano, sia sulle Norme Tecniche di Attuazione, non prevede alcun incremento della capacità insediativa residenziale di Piano, che rimane immutata rispetto alle previsioni del P.R.G.C. vigente ed adottato. Non sono analogamente previsti incrementi delle superfici territoriali e degli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. e relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive.

Gli ambiti territoriali oggetto di variante, affinché siano chiaramente individuabili, sono stati perimetrati in colore rosso sugli elaborati di Piano vigente ed adottato. Per i medesimi ambiti è poi stata redatta apposita tavola con la proposta di variante (riconoscimento della L.2 con perimetrazione di colore

“*orchidea cattleya*” e dicitura “L2.1” ovvero “L2.2”), anche in questo caso redatta sia sugli elaborati vigenti, sia su quelli adottati.

Si precisa infine che, nell’apportare al corpo normativo del P.R.G.C. le modificazioni (sia quelle del progetto preliminare, sia quelle conseguenti all’accoglimento delle osservazioni e/o in recepimento del parere dell’Organo Tecnico Comunale, si è individuata la seguente forma grafica:

- con colore ~~nero grassetto barrato~~ è stato indicato il testo eliminato con il progetto preliminare della variante parziale n. 33 adottato;
- con colore rosso grassetto corsivo sottolineato è stato indicato il testo introdotto con il progetto preliminare della variante parziale n. 33 adottato
- con colore ~~viola grassetto barrato~~ è stato indicato il testo eliminato con il progetto definito della variante parziale n. 33 a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni e del parere dell’Organo Tecnico Comunale (dopo l’avvenuta consultazione dei soggetti con competenze ambientali in materia ambientale);
- con colore viola grassetto corsivo sottolineato è stato indicato il testo introdotto con il progetto definito della variante parziale n. 33 a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni e del parere dell’Organo Tecnico Comunale (dopo l’avvenuta consultazione dei soggetti con competenze ambientali in materia ambientale);
- con colore verde grassetto corsivo sottolineato è stato indicato il testo introdotto con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale n. 4, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 21/07/2016;
- con colore ~~blu grassetto barrato~~ è stato indicato il testo eliminato con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale n. 4, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 21/07/2016;

## **LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA L2.1**

L'ambito territoriale riconosciuto come localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.1 ricomprende alcune aree ubicate ad ovest dell'abitato di Villafranca Piemonte, all'incrocio tra la S.P. 139-01 "Airasca-Villafranca-Cardè (CN)" e la S.P. 151 "Villafranca-Cavour-Campiglione-Bibiana", aree che ricadono, in parte, all'interno della delimitazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 5, comma 6, d.p.r. 495/1992 e D.Lgs. 30/04/1992, n. 285.

Tali aree sono ubicate a circa 600 metri dal centro storico del capoluogo, fuori dal perimetro della circonvallazione, e quindi separate in modo netto dal centro abitato principale.

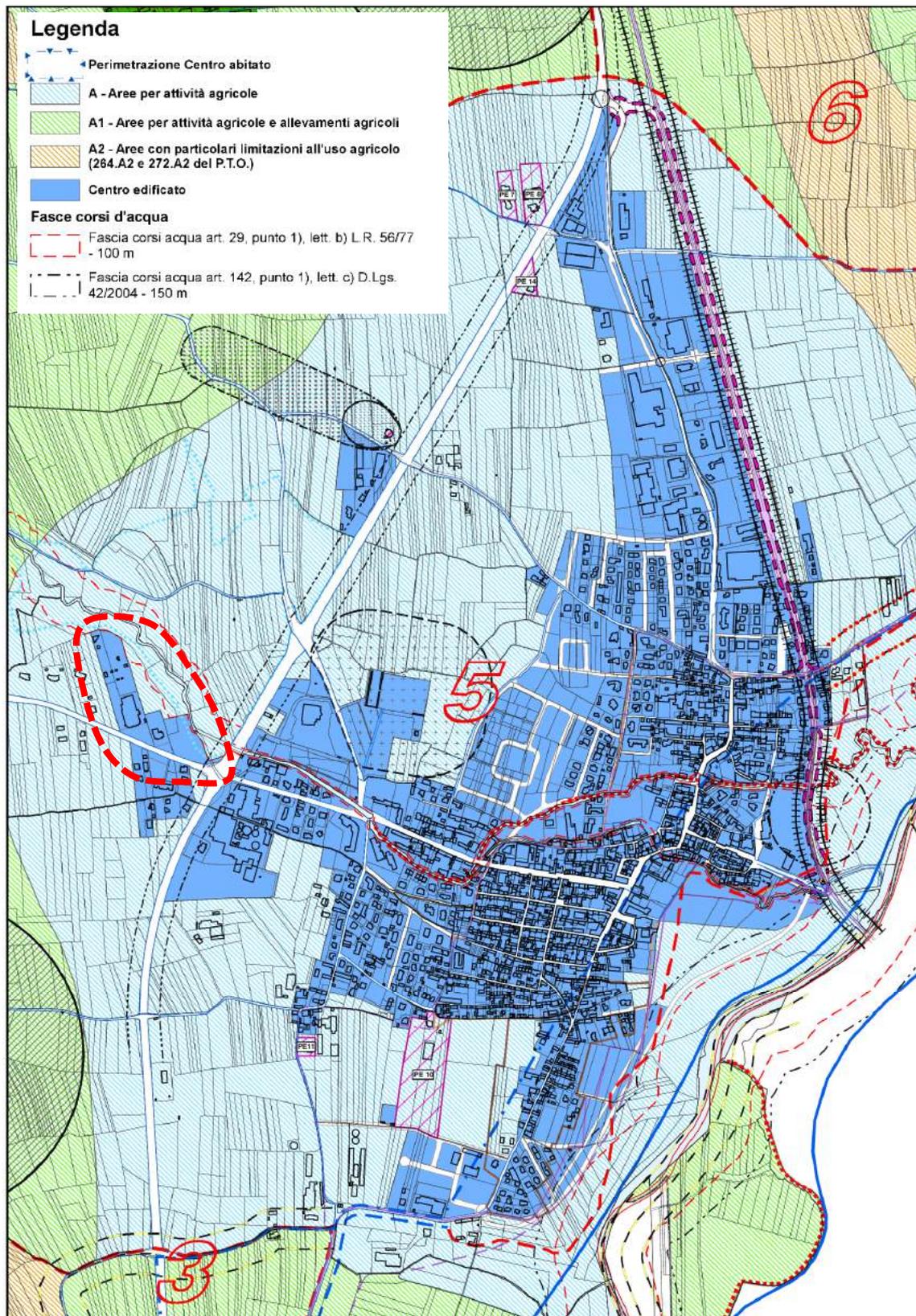
Dal punto di vista urbanistico tali aree sono riconosciute:

- in parte quali aree TC "*Aree turistiche ricettive-ricreative confermate*", indicate dal Piano quali aree già edificate e dove è confermata la destinazione in atto. Nello specifico sono individuate con le sigle TCA e TCB
- in parte quali aree PN "*Aree produttive o terziarie di nuovo impianto*", indicate dal piano quale aree inedificate da destinare ad attività produttive e terziarie. Nello specifico sono individuate con la sigla PN12

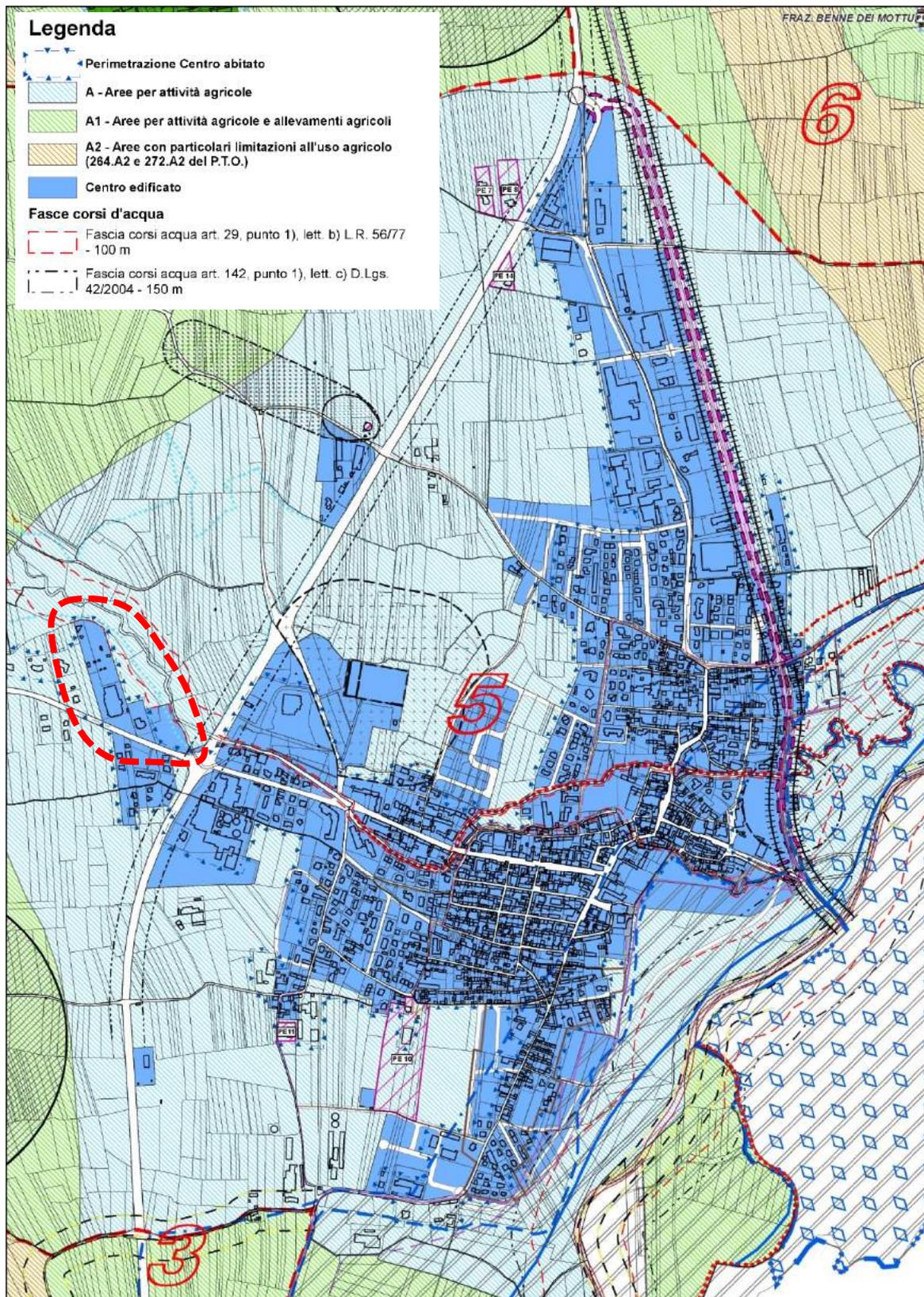
Inoltre, per le zone TC, il Piano individua planimetricamente le aree a servizio in progetto, da destinarsi a parcheggio pubblico.

La nuova Localizzazione commerciale L2.1 ricomprende quindi aree già parzialmente edificate, con edifici destinati ad attività di ristorazione ed edifici destinati, un tempo, a discoteca, ma oggi completamente abbandonati ed inutilizzati.

Si riporta a seguire uno stralcio della tavola P2.5 "*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*" di P.R.G.C. con indicata l'area oggetto d'intervento.



Estratto Tav. P2.5 P.R.G.C. vigente, con indicazione area di intervento (L2.1)



Estratto Tav. P2.5 P.R.G.C. adottato, con indicazione area di intervento (L2.1)



Estratto Tav. P3.1 P.R.G.C. vigente, con indicazione area di intervento

### Legenda

 Confini comunali

#### Zone agricole

 A - Aree per attività agricole

#### Zone residenziali

 RC - Nuove aree urbane consolidate

 VP-R - Verde privato

#### Zone produttive

 PC - Aree produttive o terziarie confermate

 PN - Aree produttive o terziarie nuove

#### Zone turistiche

 TCa - Aree turistiche confermate

#### Zone per servizi pubblici esistenti (art. 21 L.R. 56/77)

 Se V - Aree a parco, gioco e sport

 Se P - Aree a parcheggio

 Se PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Zone per servizi pubblici in progetto (art. 21 L.R. 56/77)

 Sp PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Impianti e strutture di interesse comune

 Viabilità

#### Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

 Fascia di rispetto stradale

#### Fasce corsi d'acqua

 Fascia corsi acqua art. 29, punto 1), lett. b) L.R. 56/77 - 100 m

 Perimetrazione lotti di completamento

 Vasca di laminazione

 Argine di delimitazione della vasca di laminazione



Estratto Tav. P3.1 P.R.G.C. adottato, con indicazione area di intervento

### Legenda

 Confini comunali

#### Zone agricole

 A - Aree per attività agricole

#### Zone residenziali

 RC - Nuove aree urbane consolidate

 VP-R - Verde privato

#### Zone produttive

 PC - Aree produttive o terziarie confermate

 PN - Aree produttive o terziarie nuove

#### Zone turistiche

 TCa - Aree turistiche confermate

#### Zone per servizi pubblici esistenti (art. 21 L.R. 56/77)

 Se V - Aree a parco, gioco e sport

 Se P - Aree a parcheggio

 Se PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Zone per servizi pubblici in progetto (art. 21 L.R. 56/77)

 Sp PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Impianti e strutture di interesse comune

 Viabilità

#### Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

 Fascia di rispetto stradale

#### Fasce corsi d'acqua

 Fascia corsi acqua art. 29, punto 1), lett. b) L.R. 56/77 - 100 m

 Perimetrazione lotti di completamento

 Vasca di laminazione

 Argine di delimitazione della vasca di laminazione

Per quanto attiene la destinazione d'uso delle aree che in variante si propone di riconoscere quali Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L2.1, il P.R.G.C. vigente e quello adottato, individuano:

- all'art. 8 “*Descrizione delle aree*” la suddivisione del territorio comunale nelle seguenti aree omogenee, poi richiamate nella cartografia e nelle tabelle:
  - o aree destinate agli insediamenti residenziali
  - o aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali)
  - o aree a servizi
  - o aree inedificabili
  - o aree restanti

Tra le aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali), sono individuate, con differenti puntualizzazioni, le aree PC, PN, TC e TN (zona urbanistica eliminata con la variante strutturale n. 04 adottata).

- all'art. 9 “*Destinazioni*”, punto 2-0 “*Aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali)*” il P.R.G.C. vigente e quello adottato individuano:
  - o al punto 2-1 le aree PC e PN come quelle aree destinate agli insediamenti produttivi industriali di modesta dimensione ed artigianali, agli insediamenti del settore terziario (commerciali) ed alle attività di trasporto
  - o al punto 2-2 le aree TC e TN come quelle aree destinate ad insediamenti di ristoranti, alberghi, cinema, palestre e piscine private, campi da gioco ed ogni altra attività del settore ricettivo o ricreativo o turistico.
- all'art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 2-3 “*Aree turistico-ricettive confermate TC*” il P.R.G.C. vigente e quello adottato prevedono che “*Nell'area TCA è consentito, sulla porzione di fabbricato indicato in cartografia con la simbologia \*T, il cambio di destinazione d'uso (oneroso) da sala da ballo ad attività commerciale per vendita, lavorazione e deposito. In questo caso la dotazione minima di aree a servizio pubblico dovrà essere conforme a quanto disposto dal comma 1, punto 3) ed ai commi 2 e 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77, nonché dall'art. 26, comma 6 e seguenti, della stessa L.U.R. Dovrà inoltre essere rispettata la normativa regionale vigente in materia e/o attuativa del D.L. 31 marzo 1998 n. 114*”. Inoltre per la zona TCB, anch'essa oggetto di variante in quanto da ricomprendersi all'interno della Localizzazione L2.1 proposta, è “*È ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile attualmente adibito a ristorante in commerciale (cambio di destinazione oneroso) previa verifica della dotazione degli standard indicati all'art. 21 della LR 56/77 e ss.mm.ii. e nel rispetto della normativa regionale in materia di commercio.*”

Si può pertanto concludere che la proposta di variante inerente il riconoscimento della Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.1 avviene su aree già parzialmente urbanizzate, ed in parte con presenza di fabbricati dismessi ed abbandonati, per i quali il P.R.G.C. vigente, e la variante adottata, prevedono già la destinazione commerciale.



Estratto Tav. P3.1 di P.R.G.C. in progetto di variante, su elaborato vigente



Estratto Tav. P3.1 di P.R.G.C. in progetto di variante, su elaborato adottato

## **LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA L2.2**

L'ambito territoriale riconosciuto come localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.2 ricomprende alcune aree ubicate nord dell'abitato di Villafranca Piemonte, all'incrocio tra la S.P. 139-01 "Airasca-Villafranca-Cardè (CN)" e la S.P. 139 "Orbassano-Volvera-Airasca-Villafranca", aree ubicate appena all'esterno della delimitazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 5, comma 6, d.p.r. 495/1992 e D.Lgs. 30/04/1992, n. 285.

Tali aree sono ubicate al termine di via Vigone, a circa un chilometro dal centro storico del capoluogo, lambite da assi stradali di primo livello.

Dal punto di vista urbanistico tali aree sono riconosciute:

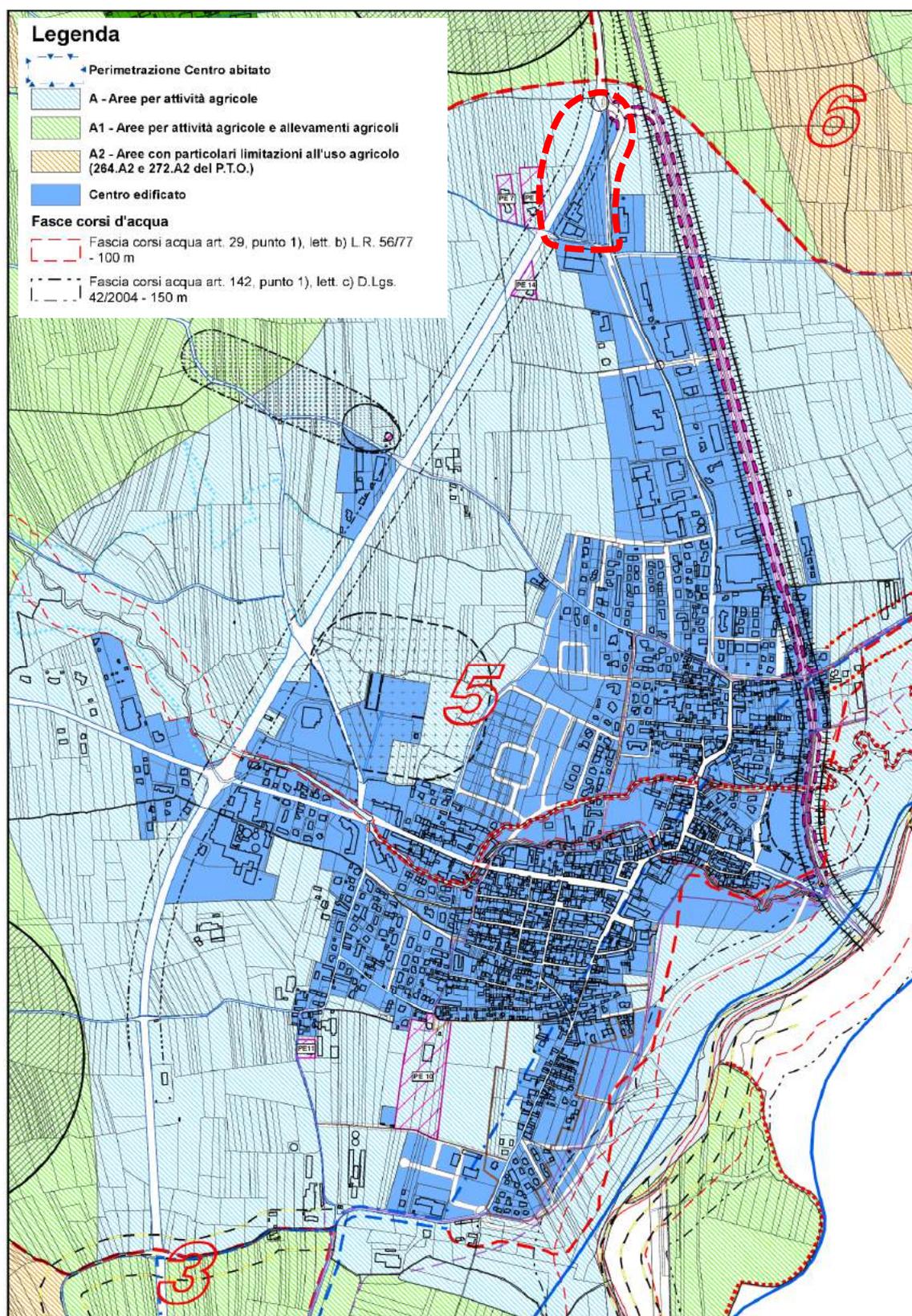
- in parte quali aree PC "*Aree produttive terziarie confermate*", indicate dal Piano quali aree già edificate e dove è confermata la destinazione in atto. Nello specifico sono individuate con le sigle PC 18
- in parte quali aree PN "*Aree produttive o terziarie di nuovo impianto*", indicate dal piano quale aree inedificate da destinare ad attività produttive e terziarie. Nello specifico sono individuate con la sigla PN 11

Parte delle aree sono inoltre destinate a servizio, in particolare a parcheggio pubblico a servizio delle attività esistenti (Se PR7). Infine, per la zona PN 11 il Piano individua planimetricamente l'ubicazione delle aree a servizio in progetto.

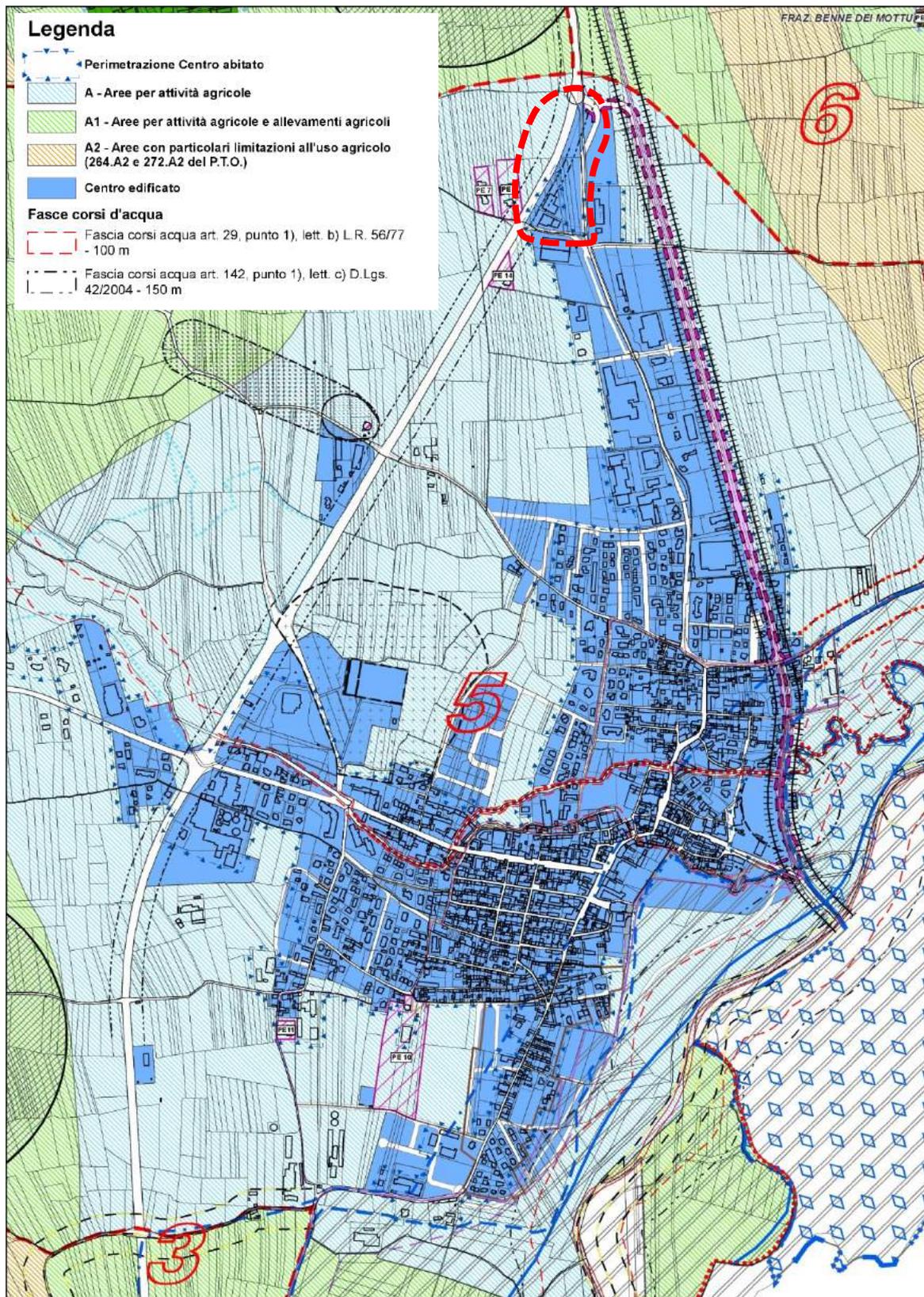
Le previsioni di Piano per la zona PN 11 riguardano anche la dismissione e la realizzazione dell'ampliamento di via Vigone e dell'innesto a rotatoria della viabilità tangenziale all'edificato esistente, destinato ad accogliere la viabilità sia veicolare sia ciclabile.

La nuova Localizzazione commerciale L2.2 ricomprende quindi anche aree già parzialmente edificate, con presenza di edifici in parte destinati ad attività di servizio ed in parte da completare e quindi, al momento, inutilizzati.

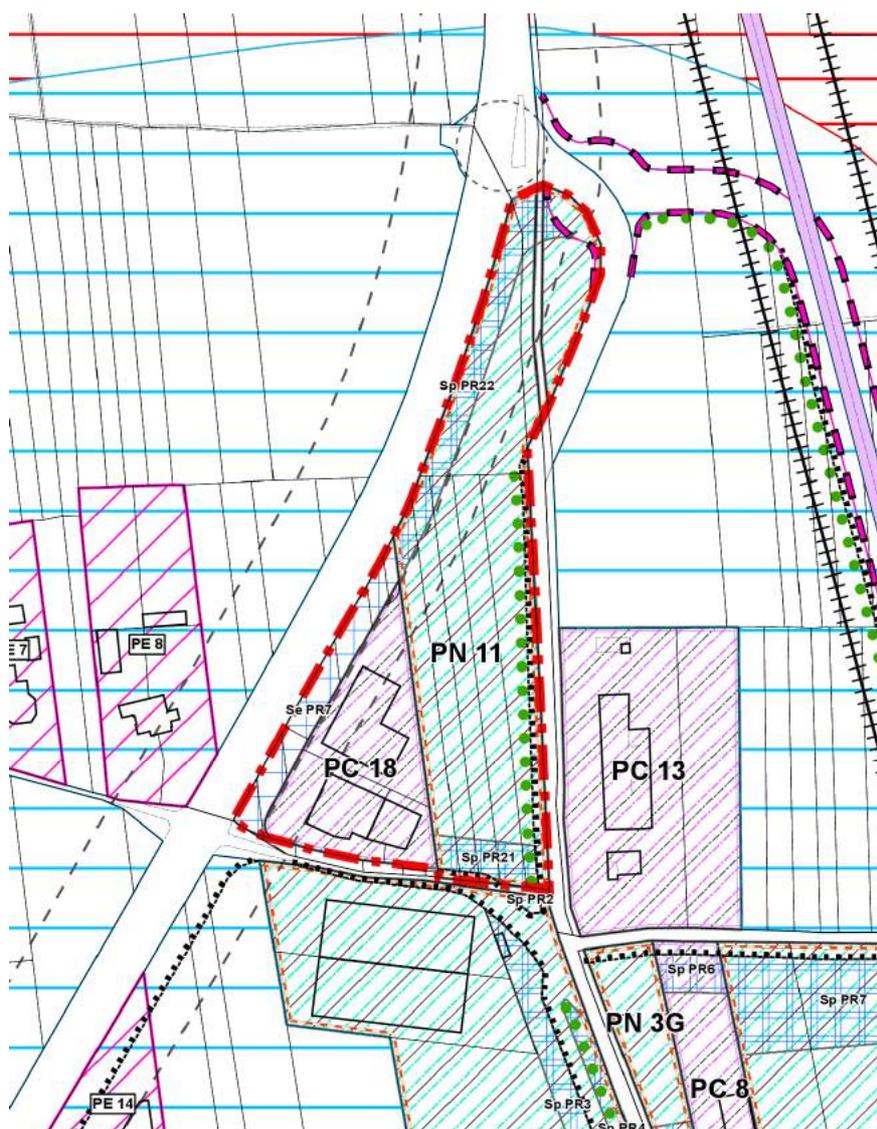
Si riporta a seguire uno stralcio della tavola P2.5 "*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*" di P.R.G.C. con indicata l'area oggetto d'intervento.



Estratto Tav. P2.5 P.R.G.C. vigente, con indicazione area di intervento (L2.2)



Estratto Tav. P2.5 P.R.G.C. adottato, con indicazione area di intervento (L2.2)



Estratto Tav. P3.2 P.R.G.C. vigente, con indicazione area di intervento (L2.2)

### Legenda

 Confini comunali

#### Zone agricole

 A - Aree per attività agricole

#### Zone residenziali

 RC - Nuove aree urbane consolidate

 VP-R - Verde privato

#### Zone produttive

 PC - Aree produttive o terziarie confermate

 PN - Aree produttive o terziarie nuove

#### Zone turistiche

 TCa - Aree turistiche confermate

#### Zone per servizi pubblici esistenti (art. 21 L.R. 56/77)

 Se V - Aree a parco, gioco e sport

 Se P - Aree a parcheggio

 Se PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Zone per servizi pubblici in progetto (art. 21 L.R. 56/77)

 Sp PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Impianti e strutture di interesse comune

 Viabilità

#### Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

 Fascia di rispetto stradale

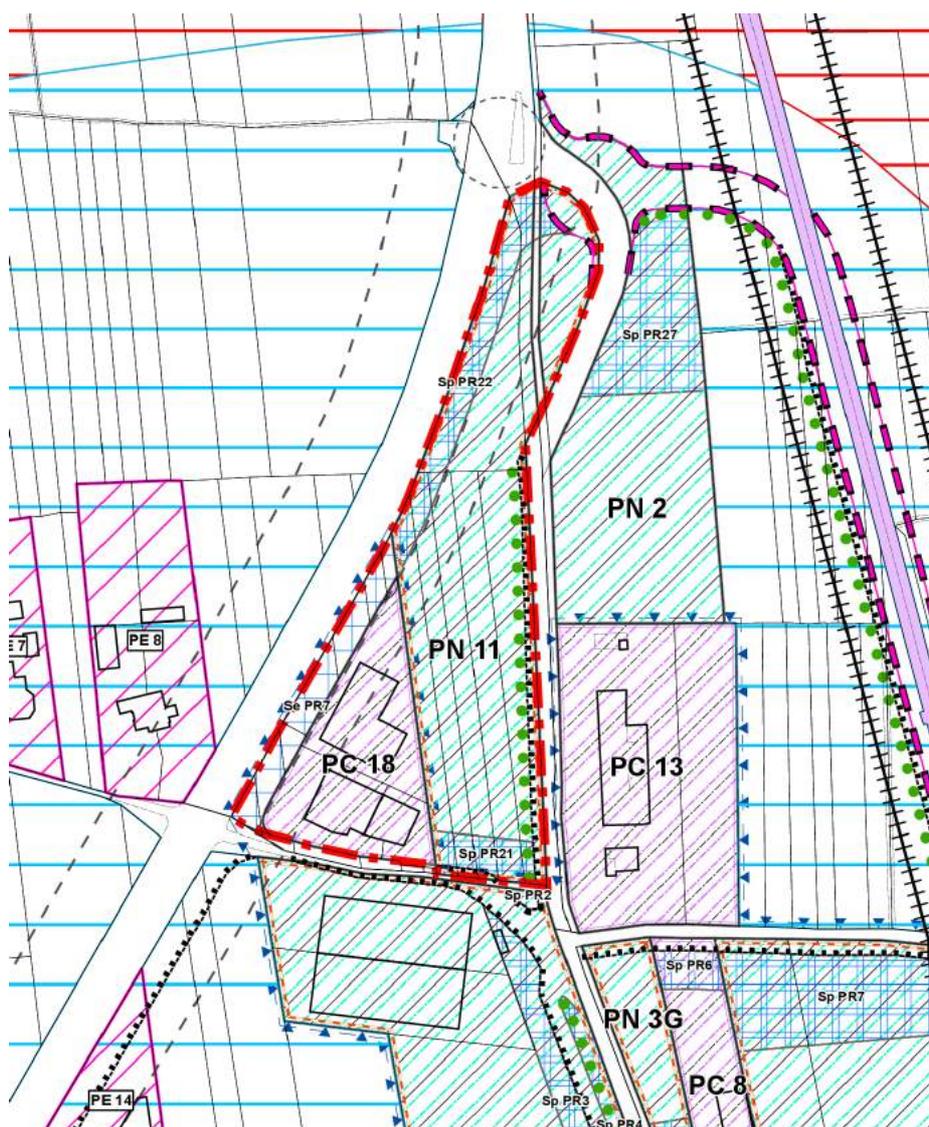
#### Fasce corsi d'acqua

 Fascia corsi acqua art. 29, punto 1), lett. b) L.R. 56/77 - 100 m

 Perimetrazione lotti di completamento

 Vasca di laminazione

 Argine di delimitazione della vasca di laminazione



Estratto Tav. P3.2 P.R.G.C. adottato, con indicazione area di intervento (L2.2)

### Legenda

 Confini comunali

#### Zone agricole

 A - Aree per attività agricole

#### Zone residenziali

 RC - Nuove aree urbane consolidate

 VP-R - Verde privato

#### Zone produttive

 PC - Aree produttive o terziarie confermate

 PN - Aree produttive o terziarie nuove

#### Zone turistiche

 TCa - Aree turistiche confermate

#### Zone per servizi pubblici esistenti (art. 21 L.R. 56/77)

 Se V - Aree a parco, gioco e sport

 Se P - Aree a parcheggio

 Se PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Zone per servizi pubblici in progetto (art. 21 L.R. 56/77)

 Sp PR - Aree afferenti le attività produttive

#### Impianti e strutture di interesse comune

 Viabilità

#### Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

 Fascia di rispetto stradale

#### Fasce corsi d'acqua

 Fascia corsi acqua art. 29, punto 1), lett. b) L.R. 56/77 - 100 m

 Perimetrazione lotti di completamento

 Vasca di laminazione

 Argine di delimitazione della vasca di laminazione

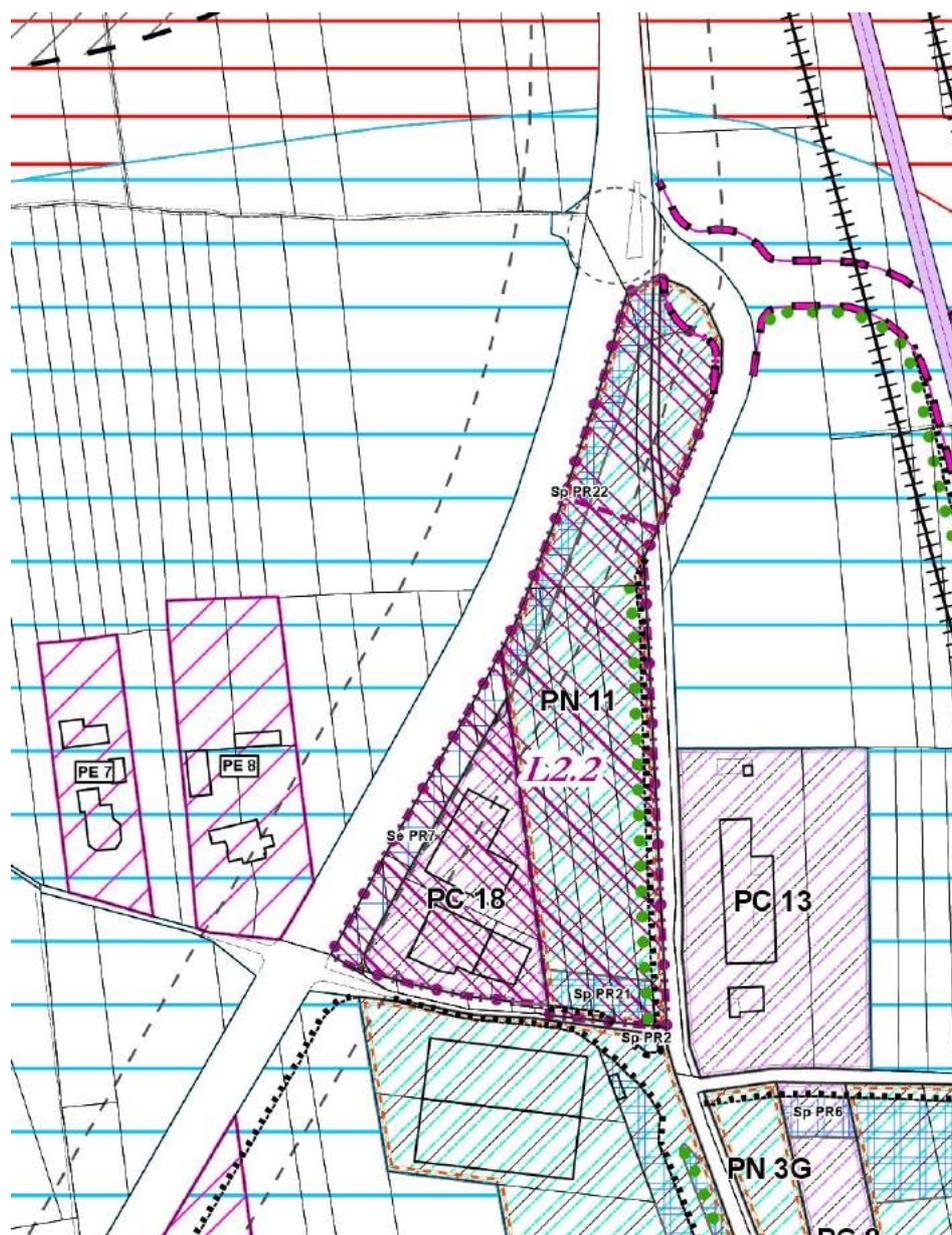
Per quanto attiene la destinazione d'uso delle aree che in variante si propone di riconoscere quali Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L2.2, il P.R.G.C. vigente e quello adottato, individuano:

- all'art. 8 “*Descrizione delle aree*” la suddivisione del territorio comunale nelle seguenti aree omogenee, poi richiamate nella cartografia e nelle tabelle:
  - o aree destinate agli insediamenti residenziali
  - o aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali)
  - o aree a servizi
  - o aree inedificabili
  - o aree restanti

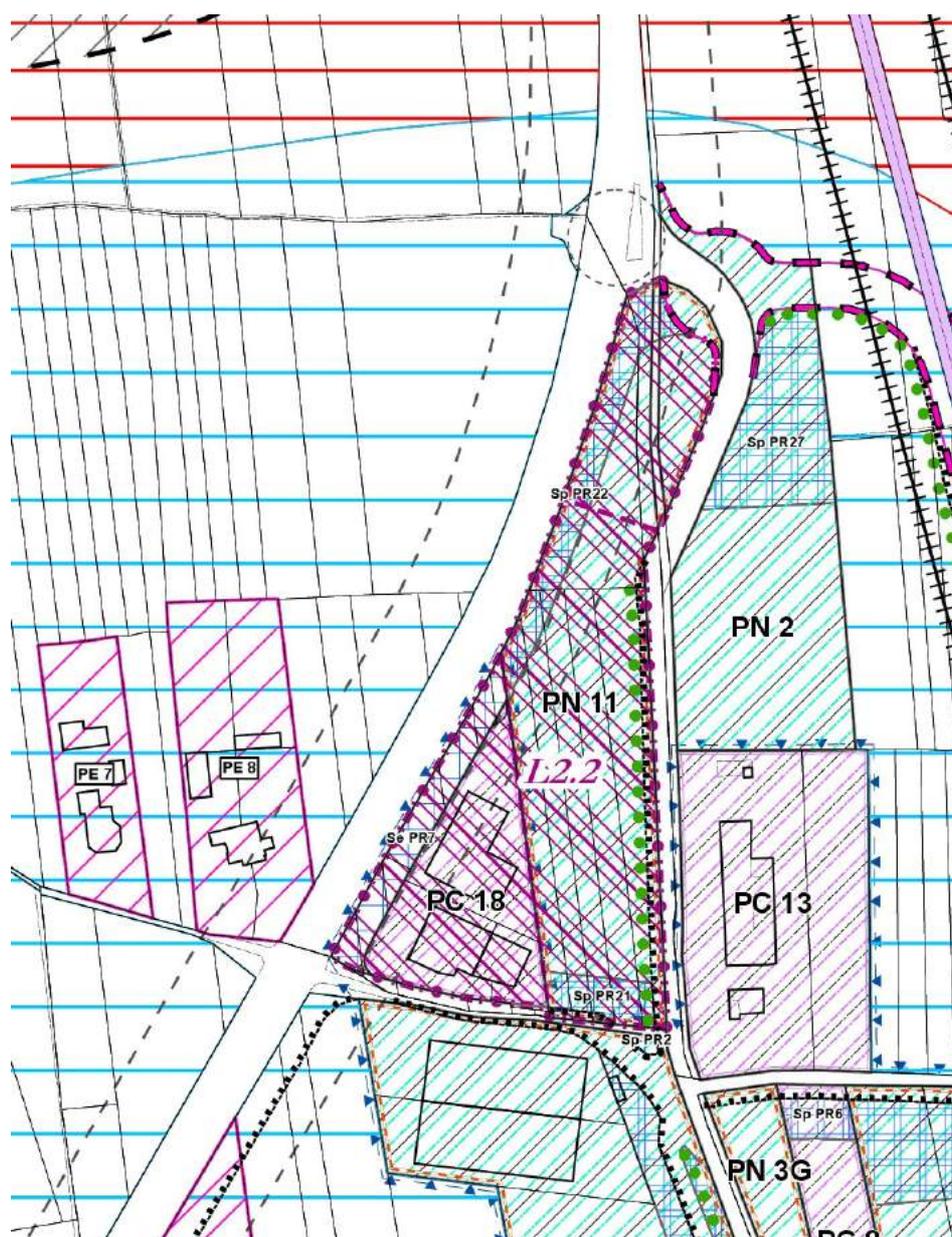
Tra le aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali), sono individuate, con differenti puntualizzazioni, le aree PC, PN, TC e TN (zona urbanistica eliminata con la variante strutturale n. 04 adottata).

- all'art. 9 “*Destinazioni*”, punto 2-0 “*Aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali)*” il P.R.G.C. vigente e quello adottato individuano:
  - o al punto 2-1 le aree PC e PN come quelle aree destinate agli insediamenti produttivi industriali di modesta dimensione ed artigianali, agli insediamenti del settore terziario (commerciali) ed alle attività di trasporto

Si può pertanto concludere che la proposta di variante inerente il riconoscimento della Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.2 avviene su aree già parzialmente urbanizzate, ed in parte con presenza di fabbricati dismessi ed abbandonati, per i quali il P.R.G.C. vigente, e la variante adottata, prevedono già la destinazione commerciale.



Estratto Tav. P3.2 di P.R.G.C. in progetto di variante, su elaborato vigente



Estratto Tav. P3.1 di P.R.G.C. in progetto di variante, su elaborato adottato

## Modifiche introdotte alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti ed adottate

La variante di adeguamento ai criteri commerciali ha comportato anche l'introduzione di alcune modifiche al corpo normativo delle Norme Tecniche di Attuazione ed alle relative tabelle, che di seguito vengono elencate:

### Modifiche introdotte nelle Norme Tecniche di Attuazione

1. all'art. 11, punto 7-1 “*Riferimenti normativi*” è stato aggiornato il riferimento alla deliberazione di consiglio comunale di approvazione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98 e s.m.i. Pertanto è stata eliminata la dicitura: “...*con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 22.04.2013 e successiva deliberazione n. 38 del 20.07.2013...*” e sostituita da “...*da ultimo con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 16 dicembre 2016...*”
2. all'art. 11, punto 7-1 “*Riferimenti normativi*”, dopo l'Addensamento commerciale urbano minore A.4, sono state introdotte le due nuove Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2., inserendo il seguente testo:
  - *Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.1, ubicata nella parte ovest dell'abitato di Villafranca Piemonte, a circa 600 metri dal centro storico del capoluogo, esternamente al perimetro della circinnvallazione. È posta lungo la S.P. 151 ed è lambita dalla S.P. 139-01. Ricomprende la porzione sud della zona TCA, l'intera zona TCB e la porzione di zona PN 12 esterna al perimetro della vasca di laminazione. La superficie complessiva della Localizzazione L2.1 è pari a 20.507 mq*
  - *Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.2, ubicata nella parte nord dell'abitato di Villafranca Piemonte, all'incrocio tra la S.P. 139-01 e la S.P. 139, al fondo di via Vigone, a circa un chilometro dal centro storico del capoluogo e lambita da assi stradali di primo livello. La superficie complessiva della Localizzazione L2.1 è pari a 24.804 mq*
3. all'art. 11, punto 7-1 “*Riferimenti normativi*”, penultimo capoverso, è stato aggiornato il riferimento alla deliberazione di consiglio comunale di approvazione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98 e s.m.i.. Pertanto è stata eliminata la dicitura: “...*(deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 22.04.2013 e successiva deliberazione n. 38 del 20.07.2013) e successive modificazioni ed integrazioni...*” e sostituita da “...*con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 16 dicembre 2016 e s.m.i.*”
4. all'art. 13 “*Requisiti di agibilità, requisiti generali*”, comma “*Requisiti minimi dei locali commerciali e loro pertinenze*”, punto 1, lett. d), è stata cancellata la parola “*devono*” presente per mero errore;
5. all'art. 4 “*Definizioni*”, punto 1-0-3 “*Fabbricato accessorio*”, è stata cancellata la dicitura “...*non sono destinati...*” con “...*sono destinati...*”, a correzione di un mero errore materiale. Il fabbricato accessorio infatti, per definizione, è destinato al servizio di un altro fabbricato.

6. All'art. 11 "Prescrizioni", punto 2-3 "Aree turistico ricettive confermate TC" sono stati eliminati i seguenti capoversi, in quanto già presenti, con forma e contenuti analoghi, all'interno della Tabella n. 5-2-1 della zona TC:

*"Nell'area TCA è consentito, sulla porzione di fabbricato indicato in cartografia con la simbologia \*T, il cambio di destinazione d'uso (oneroso) da sala da ballo ad attività commerciale per vendita, lavorazione e deposito.*

*In questo caso la dotazione minima di aree a servizio pubblico dovrà essere conforme a quanto disposto dal comma 1, punto 3) ed ai commi 2 e 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77, nonché dall'art. 26, comma 6 e seguenti, della stessa L.U.R.*

*Dovrà inoltre essere rispettata la normativa regionale vigente in materia e/o attuativa del D.L. 31 marzo 1998 n. 114."*

*"È ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile attualmente adibito a ristorante in commerciale (cambio di destinazione oneroso) previa verifica della dotazione degli standard indicati all'art. 21 della LR 56/77 e ss.mm.ii. e nel rispetto della normativa regionale in materia di commercio."*

*"Sia per le zone TCA che TCB il rilascio dei permessi di costruire dovrà essere subordinato alla previsione di un'area a parcheggio, disponibile all'interno della proprietà, che sia di pubblico e continuato accesso, quando l'attività preveda l'affluenza di pubblico.*

*Tale area non potrà essere inferiore al 100% della superficie lorda totale dell'attività.*

*Il privato attuatore dovrà quindi:*

- dismettere le aree dovute al Comune per verde (10%);*
- dismettere le aree dovute al Comune per parcheggio (10%);*
- realizzare il parcheggio disponibile all'interno della proprietà, che dovrà essere di pubblico e continuato accesso, pari al 100% della superficie lorda dell'attività*

*In alternativa alle dismissioni previste ai punti precedenti il privato attuatore potrà monetizzare le aree eventualmente non cedute con esclusione dei parcheggi che dovranno, in ogni caso, essere realizzati in loco.*

Si è ritenuto di lasciare quelli presenti in Tabella 5-2-1 ed eliminare quelli, ripetuti, all'interno delle Norme di Attuazione, in quanto la Tabella è proprio di specifico dettaglio della singola area normativa.

#### Modifiche introdotte nelle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione

1. nella Tabella 5-2-1 delle zone TC, nella colonna "Note" della zona TCA, è stata sostituita la dicitura "TT È possibile la trasformazione di destinazione d'uso da sala da ballo ad attività commerciale per una superficie coperta di mq. 1700 circa già esistenti (Foglio 70 mappale 220). Tale cambio di destinazione d'uso è naturalmente oneroso secondo i parametri previsti nell'apposita Delibera che li determina" con la seguente:

*“È consentito il cambio di destinazione d’uso (oneroso, secondo i parametri previsti nell’apposita Delibera che li determina) da sala da ballo ad attività commerciale del fabbricato indicato con la sigla \*T nelle planimetrie di Piano”.*

Inoltre, per correzione di mero refuso e consentire una puntuale individuazione del fabbricato, nel successivo paragrafo la dicitura “...dell’edificio TT...” è stata sostituita con “...del fabbricato indicato con la sigla \*T nelle planimetrie di Piano”.

Inoltre è stato eliminato il primo comma della medesima colonna, e riproposto, univoco per tutte le zone TC, all’interno della tabella generale n. 5-2. Il comma soppresso è il seguente:

*“Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla realizzazione di un’area a parcheggio disponibile all’interno della proprietà, che sia di pubblico e continuato accesso quando l’attività prevede affluenza di pubblico. Tale area non potrà essere inferiore al 100% della superficie totale lorda dell’attività. Sono previste altresì sia la dismissione del 10% della superficie territoriale per parcheggio pubblico, sia la dismissione del 10% della superficie territoriale per verde pubblico. Tali superfici potranno essere eventualmente monetizzate a giudizio dell’Amministrazione comunale.”*

2. Nella Tabella 5-2-1 delle zone TC, nella colonna “Note” della zona TCB, è stato eliminato il primo comma, e riproposto, univoco per tutte le zone TC, all’interno della tabella generale n. 5-2. Il comma soppresso è il seguente:

*“Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla realizzazione di un’area a parcheggio disponibile all’interno della proprietà, che sia di pubblico e continuato accesso quando l’attività prevede affluenza di pubblico. Tale area non potrà essere inferiore al 100% della superficie totale lorda dell’attività. Sono previste altresì sia la dismissione del 10% della superficie territoriale per parcheggio pubblico, sia la dismissione del 10% della superficie territoriale per verde pubblico. Tali superfici potranno essere eventualmente monetizzate”.*

3. Nella Tabella 5-2 delle zone TC, nelle Note, è stato introdotto il punto 3) che segue, in sostituzione di quelli presenti singolarmente nelle zone TCA e TCB:

*“Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla realizzazione di un’area a parcheggio, disponibile all’interno della proprietà, che sia di pubblico e continuato accesso quando l’attività prevede affluenza di pubblico. Tale area non potrà essere inferiore al 100% della superficie totale lorda dell’attività. Sono previste altresì sia la dismissione del 10% della superficie territoriale per parcheggio pubblico, sia la dismissione del 10% della superficie territoriale per verde pubblico. Queste ultime (verde pubblico) potranno eventualmente essere monetizzate a giudizio dell’Amministrazione comunale.”*

4. nella Tabella 5-2-1 delle zone TC, nella colonna “Note” della zona TCB, è stato introdotto il seguente paragrafo:

*“È consentito il cambio di destinazione d’uso (oneroso, secondo i parametri previsti nell’apposita Delibera che li*

determina) da ristorante ad attività commerciale dell'immobile presente sull'area. In tal caso la dotazione minima di aree a servizio pubblico dovrà essere conforme a quanto disposto dal comma 1, punto 3) e dei commi 2 e 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77, nonché dall'art. 26, comma 6 e seguenti, dalla stessa L.U.R.. Dovrà inoltre essere rispettata la normativa regionale vigente e/o attuativa del D.L. 31 marzo 1998 n. 114.”

Tale comma sostituisce quello rimosso dall'art. 11 “Prescrizioni”, punto 2-3 “Aree turistico ricettive confermate TC” del P.R.G.C. vigente

5. Nelle tabelle 5-0 delle zone PC, 5-2 delle zone TC e 5-4 delle zona PN, nel campo “Note”, sono state introdotte indicazioni per l'operatività all'interno delle Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L.2. Il testo introdotto è il seguente:

“n) [numerazione progressiva] Norme ed indicazioni a carattere mitigativo/compensativo per gli edifici a destinazione commerciale, ricompresi all'interno della Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2, da prevedere e dettagliare all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, dei Progetti Unitari di Coordinamento e/o strumenti similari, nella richiesta dei Titoli abilitativi e nelle relative convenzioni edilizie, con impegno a darvi piena attuazione.

na) Le aree per parcheggio pubblico e privato, la viabilità pedonale e quella ciclabile dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo e che consentano di limitare le superfici impermeabilizzate ovvero previsione di soluzioni tecnologiche di surroga, per garantire la permeabilità del terreno.

nb) Ogni edificio dovrà essere dotato di una quota di verde in piena terra di dimensioni adeguate e compatibili con l'edificato esistente

nc) Ogni edificio dovrà essere dotato di sistemi che consentano il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche per usi compatibili

nd) adeguamento di tipo funzionale e sotto il profilo della sicurezza della rete stradale direttamente interessata (separazione di flussi, riduzione delle velocità di percorrenza, marciapiedi protetti, percorsi protetti tra insediamenti ed aree di sosta relative, viabilità complanare, piste ciclabili, ecc...)

ne) controllo preventivo (nel rilascio dei titoli autorizzativi), monitoraggio e sorveglianza in fase di esercizio delle emissioni atmosferiche ed acustiche determinate dagli impianti insediati

nf) progettazione delle aree verdi, con indicazione di dettagliato programma di piantumazione, che preveda l'uso di alberi ad alto fusto (con specie autoctone) a larga chioma filtrante, a basso fusto in prossimità delle aree cuscinetto, arbusti sia sempre verdi che da fioritura per permettere un'adeguata dotazione vegetale. A titolo indicativo e non esaustivo: piantare siepi perimetrali e bordure naturaliformi sui confini esterni delle Localizzazioni, realizzare fasce vegetali di connessione verso l'esterno, realizzare viali e parcheggi alberati, creare microreti ecologiche interne, creare microambienti naturali

ng) ricerca di una elevata qualità edilizia degli insediamenti, non in valore assoluto ma in rapporto all'ambito

*insediativo, che si può anche raggiungere attraverso l'uso abbinato di materiali tradizionali ed innovativi, forme e dimensioni del costruito coerenti con la loro funzione, sapiente aggregazione dei volumi, contenimento delle altezze, utilizzo di "architetture vegetali" con funzione di mascheramento ed integrazione nel paesaggio, adozione di sistemi di finitura e coloriture compatibili visivamente con le tonalità naturali del paesaggio, integrazione volumetrica dei sistemi di produzione di calore ed energia da fonti rinnovabili, realizzazione di coperture verdi con funzione di volano idraulico e riduzione delle "isole di calore", utilizzo di sistemi di opacizzazione delle superfici vetrate di rilevanti dimensione a salvaguardia dell'avifauna locale e come riduzione del surriscaldamento estivo, modellamento (molto contenuto) del terreno*

*nb) realizzazione di ombreggiamenti per le aree di sosta e per quelle pedonali e ciclabili*

*ni) predisposizione di puntuale e dettagliata progettazione a carattere illuminotecnico per le aree esterne di pertinenza, le aree di sosta e le aree di viabilità, per prevenire fenomeni di abbagliamento ed attenuare possibili forme di inquinamento luminoso*

*nj) predisposizione di elaborati progettuali proponenti scenari realmente alternativi, individuanti ognuno eventuali criticità e relative soluzioni, con utilizzo di simulazioni fotorealistiche che riproducano l'aspetto del paesaggio post-operam dai diversi punti di vista ed estesi ad un intorno significativo*

*nk) il progetto delle soluzioni viabilistiche, esteso all'intera Localizzazione L.2, dovrà anche valutare l'impatto visivo della segnaletica stradale e direzionale e quello delle forme di persuasione/dissuasione indirizzate agli automobilisti e, garantendo il rispetto della normativa vigente in materia, improntarsi a obiettivi di uniformità, chiarezza e rispetto delle visuali libere."*

6. Nelle tabelle 5-0 delle zone PC, 5-2 delle zone TC e 5-4 delle zona PN, nel campo "Note", sono state introdotte le seguenti ulteriori indicazioni:

*"n) [numerazione progressiva] Nella Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2: na) sono ammesse modifiche alla viabilità, senza necessità di redigere variante allo strumento urbanistico, qualora discendano da soluzioni viabilistiche concertate per il potenziamento delle rete infrastrutturale derivanti dal Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.). L'approvazione del P.U.C. è, infatti, condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire; il PUC può essere attuato anche per parti, con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.*

*nb) sono ammesse modifiche al posizionamento dei servizi cartografati in recepimento dell'organizzazione funzionale prevista dal P.U.C. per l'intera area, in ordine al sistema della viabilità e degli accessi. In ogni caso non è derogabile la quantità minima fissata dal Piano, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. ed eventualmente dal P.R.G.C.*

7. Si propone, per tutte le zone ricomprese all'interno delle Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L.2, di uniformare il numero massimo dei piani fuori terra e l'altezza massima raggiungibile. Pertanto sono state apportate le seguenti modifiche:
- a. Nella tabella 5-2 delle zone TC, nel campo "Note", al punto 1), è stata aggiunta la dicitura:  
*"Nella Localizzazione commerciale L.2 è consentita un'altezza massima raggiungibile pari a metri 10,00"*
  - b. Nella tabella 5-4 delle zone PN, nel campo "Note", al punto 1), è stata aggiunta la dicitura:  
*"fatte salve le aree ricomprese all'interno delle Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L.2 nella quali il secondo piano è sempre ammesso"*

### **Modifiche introdotte negli elaborati grafici di P.R.G.C. vigenti ed adottati**

La variante di adeguamento ai criteri commerciali ha comportato anche l'introduzione di alcune modifiche agli elaborati grafici del Piano, che di seguito vengono elencate:

#### Modifiche alla Tavola P3.1 "Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest", scala 1:2.000

1. È stata perimetrata la Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2.1 con retino a righe inclinate di colore "orchidea cattleya" e contorno tratto-punto, ed inserimento della sigla "L2.1"
2. È stata indicata una nuova viabilità in progetto (con tratteggio nero) sul fronte strada della S.P. 151, per l'accesso/recesso alla/dalla Localizzazione commerciale L2.1

#### Modifiche alla Tavola P3.2 "Progetto di Piano del concentrico – Settore nord", scala 1:2.000

1. È stata perimetrata la Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2.2 con retino a righe inclinate di colore "orchidea cattleya" e contorno tratto-punto, ed inserimento della sigla "L2.2"

## **Modifiche introdotte alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti ed adottate in recepimento delle osservazioni pervenute**

### Modifiche introdotte nelle Norme Tecniche di Attuazione

art. 9 “*Destinazioni*”, punto 2-2 “*Aree TC – TN*” è stata aggiunta la seguente frase: “*È prevista la destinazione commerciale al dettaglio esclusivamente per le aree che la prevedono nelle tabelle di sintesi (TCA – TCB)*”

art. 10 “*Condizioni per l’insediabilità*”, punto 2-1 “*Aree PC - PN – TC – TN*” è stato aggiunto il seguente punto: “*- che per le porzioni di territorio perimetrate sulle tavole con la sigla L2 ovvero TCA-TCB-PN12 (L2.1) e PC18-PN11 (L2.2) nelle quali è possibile la destinazione d’uso commerciale al dettaglio, tale possibilità è ammessa, per le medie e grandi strutture di vendita, previa approvazione di PUC (Progetto Unitario di Coordinamento) di cui all’articolo 14 della DCR 191-43016/2012 contenente valutazione di compatibilità ambientale e viabilistica e strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (SUE) esteso all’intera area o a singoli comparti. In assenza di P.U.C. e successivo strumento urbanistico esecutivo non è possibile la destinazione commerciale al dettaglio per le medie e grandi strutture di vendita. Le modifiche alla viabilità e la suddivisione in comparti sono ammesse, nell’ambito del PUC e non costituiscono variante al P.R.G.C.*”

art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 2-1 “*Aree produttive confermate PC*”, sono stati aggiunti i seguenti paragrafi: “*4. nelle aree PC che sono incluse all’interno della localizzazione commerciale L2 e dispongono della destinazione d’uso commerciale al dettaglio, sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio previa approvazione di PUC (Progetto Unitario di Coordinamento) di cui all’articolo 14 della DCR191-43016/2012 e strumento urbanistico esecutivo obbligatorio esteso all’intera area o a singoli comparti. In assenza di PUC e successivo strumento urbanistico esecutivo non è possibile la destinazione commerciale al dettaglio per le medie e grandi strutture di vendita. Le modifiche alla viabilità e la suddivisione in comparti sono ammesse, nell’ambito del PUC e non costituiscono variante al P.R.G.C.*” e, dopo la parte di norma riferita alla zona PC6, “*Per la zona PC18, ricompresa all’interno della perimetrazione L2.2 la destinazione d’uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all’intera area, o a singoli comparti. Per le altre destinazioni d’uso si applica la disciplina generale delle aree PC così come prevista dai precedenti commi e come integrata dalle convenzioni edilizie stipulate per l’edificazione dell’area.*”

art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 2-2 “*Aree produttive di nuovo impianto PN*”, sono stati aggiunti i seguenti paragrafi: “*Le aree PN11 e PN12, comprese nella localizzazione commerciale L2 sono attivabili solo previa predisposizione di PUC e di successivo obbligatorio Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all’intera area, o a singoli comparti.*” e “*Nell’area PN12 ricompresa parzialmente all’interno della perimetrazione L2, la destinazione d’uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all’intera area, o a singoli comparti. Per le altre destinazioni*

*d'uso si applica la disciplina generale delle aree PN così come prevista dai precedenti commi e come integrata dalle convenzioni edilizie stipulate per l'edificazione dell'area."*

art. 11 "Prescrizioni", punto 2-3 "Aree turistiche ricettive confermate TC", sono stati aggiunti i seguenti paragrafi: "Nella porzione di area TCA, ricompresa parzialmente all'interno della localizzazione commerciale L2, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti. Per le altre destinazioni d'uso si applica la disciplina generale delle aree TC così come prevista dai precedenti commi. In assenza di PUC e successivo strumento urbanistico esecutivo non è possibile la destinazione commerciale al dettaglio per le medie e grandi strutture di vendita. Le modifiche alla viabilità e la suddivisione in comparti sono ammesse, nell'ambito del PUC e non costituiscono variante al P.R.G.C." e "Nella porzione di area TCB, ricompresa parzialmente all'interno della localizzazione commerciale L2, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti. Per le altre destinazioni d'uso si applica la disciplina generale delle aree TC così come prevista dai precedenti commi. In assenza di PUC e successivo strumento urbanistico esecutivo non è possibile la destinazione commerciale al dettaglio per le medie e grandi strutture di vendita. Le modifiche alla viabilità e la suddivisione in comparti sono ammesse, nell'ambito del PUC e non costituiscono variante al P.R.G.C."

#### Modifiche introdotte nelle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione

Tabella n. 5-0, area normativa PC, è stato introdotto il seguente punto 4): "Nella localizzazione commerciale L2, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti (eventuali modifiche alla perimetrazione dei comparti non comporta variante al P.R.G.C.); nella predisposizione di tali progetti si tiene conto delle disposizioni di cui alle successive note (5) e (6). In assenza di tali approvazioni non è consentita l'attivazione della L2 e si attua esclusivamente la parte ordinaria della norma (in assenza di L2)."

Tabella di dettaglio n. 5-1 delle aree PC, nella zona PC18 è stato introdotto il seguente paragrafo: "Nella localizzazione commerciale L2, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti. Le modifiche alla viabilità e la suddivisione in comparti sono ammesse, nell'ambito del PUC, e non costituiscono variante al P.R.G.C. In assenza di tali approvazioni sull'area e sull'edificato esistente sono consentiti gli interventi previsti ordinariamente dall'art. 11 delle Nta, così come integrati dalle convenzioni edilizie stipulate per la zona. Le destinazioni d'uso consentite ordinariamente dalla norma sono l'artigianato, le attività terziarie, i pubblici esercizi ed il commercio (limitatamente allo sviluppo di esercizi di vicinato) oltre ad eventuali alloggi per il custode così come previsti dal Piano che si considerano come attività compatibili con l'attività commerciale." Inoltre, nel campo "Obbligo di P.E.C."

della medesima zona urbanistica, è stato inserito simbolo di riferimento (\*\*\*\*) alla seguente nota: “(\*\*\*\*) per l’attivazione della localizzazione commerciale L2 obbligo di predisposizione di Progetto Unitario di Coordinamento e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all’intera area, o a singoli comparti i cui progetti, anche ricomprendenti modifiche viabilistiche e suddivisioni in più sub ambiti, sono sempre attuabili senza costituire variante al presente Piano.”

Tabella n. 5-2, area normativa TC, è stato introdotto il seguente punto 4): “Nella localizzazione commerciale L2, la destinazione d’uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all’intera area, o a singoli comparti (eventuali modifiche alla perimetrazione dei comparti non comporta variante al P.R.G.C.); nella predisposizione di tali progetti si tiene conto delle disposizioni di cui alle successive note (5) e (6). In assenza di tali approvazioni non è consentita l’attivazione della L2 e si attua esclusivamente la parte ordinaria della norma (in assenza di L2).”

Tabella di dettaglio n. 5-2-1 delle aree TC, nella zona TCA sono state introdotti i seguenti paragrafi: “È ammessa la destinazione d’uso commercio al dettaglio. Per le medie e grandi strutture di vendita esclusivamente con obbligatoria predisposizione di PUC e del successivo obbligatorio Piano Esecutivo Convenzionato, esteso all’intera area, o a singoli comparti” ed, al fondo, “In assenza dell’approvazione del PUC e del successivo Piano Esecutivo Convenzionato sull’edificato esistente sono consentiti gli interventi previsti ordinariamente dall’art.11 delle Nta per la zona TCA.”

Tabella di dettaglio n. 5-2-1 delle aree TC, nella zona TCB sono state introdotti i seguenti paragrafi: “È ammessa la destinazione d’uso commercio al dettaglio. Per le medie e grandi strutture di vendita esclusivamente con obbligatoria predisposizione di PUC e del successivo obbligatorio Piano Esecutivo Convenzionato, esteso all’intera area, o a singoli comparti” ed, al fondo, “In assenza dell’approvazione del PUC e del successivo Piano Esecutivo Convenzionato sull’edificato esistente sono consentiti gli interventi previsti ordinariamente dall’art.11 delle Nta per la zona TCA.”

Tabella n. 5-4, area normativa PN, è stato introdotto il seguente punto 3): “Nella localizzazione commerciale L2, la destinazione d’uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all’intera area, o a singoli comparti (eventuali modifiche alla perimetrazione dei comparti non comporta variante al P.R.G.C.); nella predisposizione di tali progetti si tiene conto delle disposizioni di cui alle successive note (4) e (5). In assenza di tali approvazioni non è consentita l’attivazione della L2 e si attua esclusivamente la parte ordinaria della norma (in assenza di L2).”

Tabella di dettaglio n. 5-4-1 delle aree PN, nella zona PN11 è stato introdotto il seguente paragrafo: “Nella localizzazione commerciale L2, la destinazione d’uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all’intera area, o a singoli comparti. La modifica dei comparti non comporta variante al P.R.G.C. In assenza di tali

*approvazioni sull'area e sull'edificato esistente sono consentiti gli interventi previsti ordinariamente all'art. 11 delle Nta per la zona".*

Tabella di dettaglio n. 5-4-1 delle aree PN, nella zona PN12 è stato introdotto il seguente paragrafo: *“Nella localizzazione commerciale L2, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti. La modifica dei comparti non comporta variante al P.R.G.C. In assenza di tali approvazioni sull'area e sull'edificato esistente sono consentiti gli interventi previsti ordinariamente all'art. 11 delle Nta per la zona”* ed è stato eliminato il seguente primo paragrafo: *“L'edificazione è ottenibile con permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui all'art. 11, punto 2-2 delle N.T.A.”*. Inoltre è stato inserito l'obbligo di P.E.C.

### **Modifiche introdotte negli elaborati grafici di P.R.G.C. vigenti ed adottati in recepimento delle osservazioni pervenute**

#### Modifiche alla Tavola P3.2 “Progetto di Piano del concentrico – Settore nord”, scala 1:2.000

nella tavola P3.2 “Progetto di Piano del Concentrico – Settore Nord” sono stati individuati i comparti per la zona L.2.2

### **Modifiche introdotte sugli elaborati di Piano vigenti ed adottati, a seguito dell'espressione del parere dell'Organo Tecnico Comunale**

Il parere dell'Organo Tecnico Comunale, redatto al termine della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della presente variante parziale ed approvato con successiva determina, nell'escludere il progetto di variante parziale n. 33 al P.R.G.C. dalle successive fasi di Valutazione Ambientale, ha prescritto la necessità di effettuare opere di compensazione ambientale, rapportate al reale sviluppo edilizio delle Localizzazioni commerciali periferiche non addensate L.2, in alcune zone del territorio comunale.

Nel dettaglio sono state individuate le seguenti tre zone:

- Il Bosco dell'Oasi Dario e Laura Morelli, ubicato a cavallo tra il comune di Villafranca Piemonte e quello di Moretta, le cui aree sono distinte a C.T. al Fg. 41, particella n. 41 ed al Fg. 42, particella n. 72, per una superficie totale pari a di 1.473 mq
- I terreni circostanti la Cappella delle missioni, già riconosciuti quali aree di notevole interesse pubblico (art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), distinti a C.T. al Fg. 57, particelle nn. 111 e 112, per una superficie totale pari a 15.389 mq
- I sentieri naturalistici Parco del Monviso, sentieri ciclo-pedonali sponde del Po

### Modifiche introdotte nelle Norme Tecniche di Attuazione

Il recepimento del parere dell'Organo Tecnico Comunale, redatto al termine della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della presente variante parziale, non ha comportato modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

### Modifiche introdotte nelle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione

Il recepimento del parere dell'Organo Tecnico Comunale, redatto al termine della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della presente variante parziale, ha comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione:

1. Area normativa PC, tabella n. 5-0, nel campo “Note” è stato introdotto il seguente punto 6c):  
*“6) Nella Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2: [...] 6c) In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell'Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.”*
2. Area normativa PC, tabella n. 5-1, zona PC18, nel campo “Note” è stato aggiunto il seguente ultimo capoverso: *“In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell'Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.”*
3. Area normativa TC, tabella n. 5-2, nel campo “Note” è stato introdotto il seguente punto 6c):  
*“6) Nella Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2: [...] 6c) In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell'Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.”*
4. Area normativa TC, tabella n. 5-2-1, zona TCA, nel campo “Note” è stato aggiunto il seguente ultimo capoverso: *“In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell'Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.”*

5. Area normativa TC, tabella n. 5-2-1, zona TCB, nel campo “*Note*” è stato aggiunto il seguente ultimo capoverso: “*In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell’Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.*”
6. Area normativa PN, tabella n. 5-4, nel campo “*Note*” è stato introdotto il seguente punto 5c): “5) *Nella Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2: [...]*  
5c) *In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell’Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.*”
7. Area normativa PN, tabella n. 5-4-1, zona PN11, nel campo “*Note*” è stato aggiunto il seguente ultimo capoverso: “*In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell’Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.*”
8. Area normativa PN, tabella n. 5-4-1, zona PN12, nel campo “*Note*” è stato aggiunto il seguente ultimo capoverso: “*In sede di P.U.C. e Successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatori dovranno essere previste le opere di compensazione da individuarsi secondo le indicazioni della tavola P4.2 introdotta con la variante parziale n. 33 e la proporzionalità individuata nella relazione dell’Organo Tecnico Comunale di cui alla determina di luglio 2017.*”

#### Modifiche introdotte negli elaborati grafici di P.R.G.C.

Nel progetto definitivo della variante parziale n. 33 si è proceduto a riconoscere puntualmente negli elaborati grafici di Piano sia le zone a ridosso della Cappella di Missioni sia quelle ricomprese all’interno dell’Oasi Morelli, individuandole chiaramente ed in modo univoco come zone su cui effettuare opere di compensazione ambientale. Per quanto attiene il riconoscimento dei sentieri ciclo-pedonali sponde del Po, considerata la loro natura lineare e la mancanza, al momento, di una precisa individuazione, per il loro riconoscimento è stata inserita una nota alla legenda della tavola grafica di dettaglio.

Il riconoscimento sulle tavole di piano è quindi avvenuto con:

- Indicazione puntuale, sulle tavole alle scale 1:5.000 ed 1:2.000, mediante l’inserimento della dicitura “Cmp” seguita da un numero progressivo, con richiamo nella legenda a “*Zone su cui effettuare opere di compensazione*”

- Introduzione della nuova tavola di Piano “*Tavola P4.2 – Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*” contenente puntuali ingrandimenti a scala 1:2.500 delle zone su cui effettuare opere di compensazione. Tali zone sono state individuate con perimetrazione e riempimenti pieni di colore rosso

È quindi stato necessario apportare le seguenti modifiche agli elaborati di Piano:

1. Nella tavola P2.2 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, alla scala 1:5.000, è stata introdotta, sulle aree intorno alla Cappella di Missioni, la dicitura “*Cmp*” seguita da numero progressivo, quale indicazione cartografica della presenza di una zona su cui effettuare opere di compensazione ambientale. In particolare è stata individuata con la sigla “*Cmp3*” l’area distinta a C.T. al Fig. 57, particelle nn. 111 e 112
2. Nella tavola P2.3 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, alla scala 1:5.000, è stata introdotta, sulle aree ricomprese all’interno del Bosco dell’Oasi Dario e Laura Morelli e ricadenti all’interno del territorio del comune di Villafranca Piemonte, la dicitura “*Cmp*” seguita da numero progressivo, quale indicazione cartografica della presenza di una zona su cui effettuare opere di compensazione ambientale. In particolare sono state individuate con la sigla “*Cmp1*” l’area distinta a C.T. al Fig. 41, particella n. 41 e con “*Cmp2*” l’area distinta a C.T. al Fig. 42, particella n. 72.
3. Nella tavola P3.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, alla scala 1:2.000, è stata introdotta, sulle aree intorno alla Cappella di Missioni, la dicitura “*Cmp*” seguita da numero progressivo, quale indicazione cartografica della presenza di una zona su cui effettuare opere di compensazione ambientale. In particolare è stata individuata con la sigla “*Cmp3*” l’area distinta a C.T. al Fig. 57, particelle nn. 111 e 112
4. È stata introdotta ex-novo la Tavola P4.2 “*Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*” che, alla scala 1:300.000, individua, a livello di territorio comunale nel suo complesso, le aree individuate per effettuare le opere di compensazione ambientale, ed alla scala 1:2.000, una planimetria di dettaglio con puntuale perimetrazione, in colore rosso, delle singole zone su cui effettuare opere di compensazione.

## 5. Verifica requisiti ex art. 17 L.R. 56/77 s.m.i., 5° comma

Lettera	CONDIZIONI di cui al comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i. per le varianti parziali al P.R.G.C.	Requisito soddisfatto
a	Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione.	SI
b	Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale	SI
c	Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.	SI
d	Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.	SI
e	Non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa	SI
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	SI
g	Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente	SI
h	Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti	SI

## 6. 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, come descritto in precedenza, modeste variazioni grafiche agli elaborati di P.R.G.C.

Le modifiche agli elaborati grafici di Piano hanno interessato le seguenti tavole:

- P2.2 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, alla scala 1:5.000
- P2.3 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, alla scala 1:5.000
- P3.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, scala 1:2.000
- P3.2 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, scala 1:2.000
- P4.2 “*Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*” (tavola introdotta ex-novo)

## 7. 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:

- le Norme Tecniche di Attuazione;
- le Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione;

## 8. Integrazione alle prescrizioni geomorfologiche

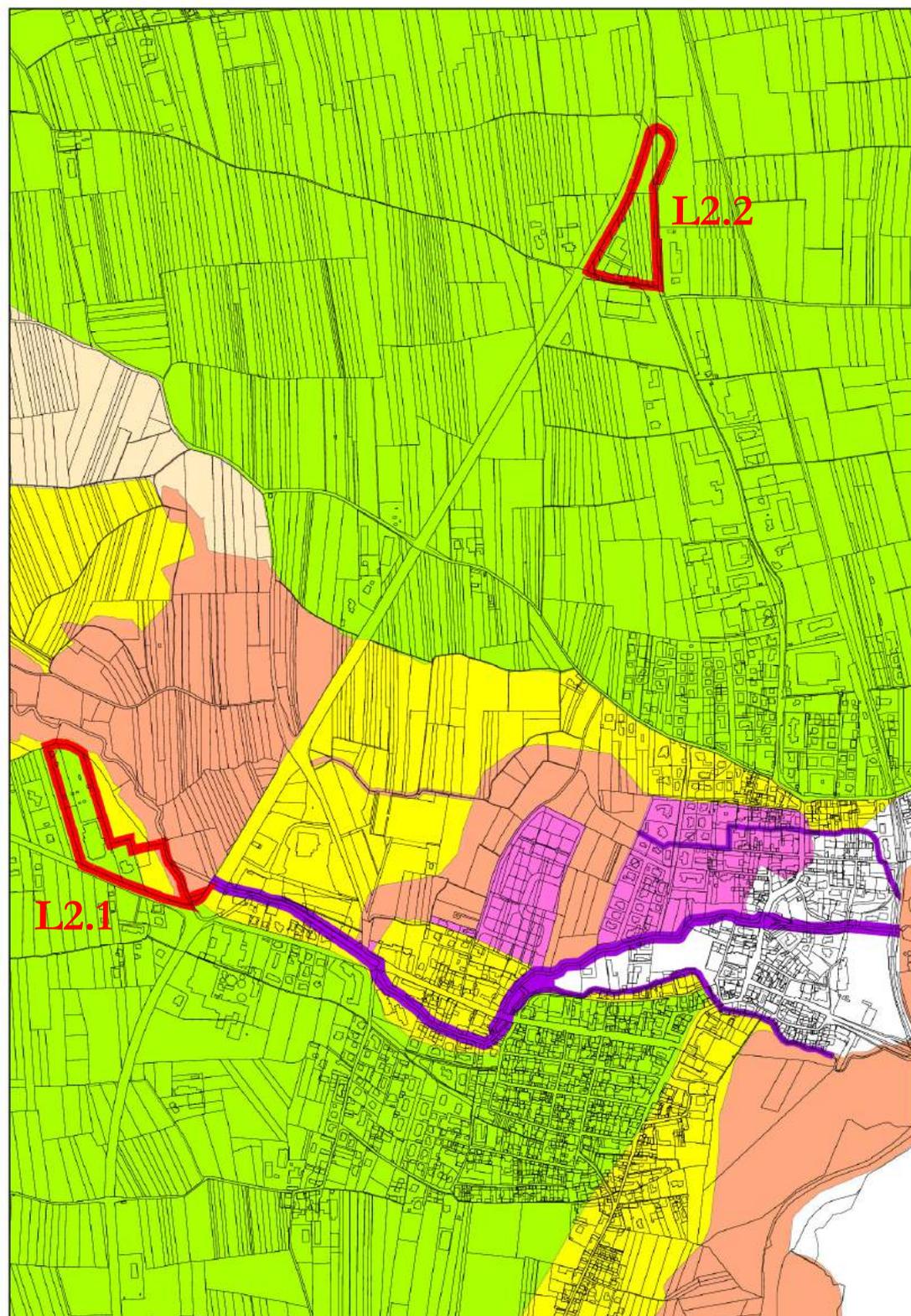
La presente variante non riguarda zone non specificatamente studiate dal punto di vista geologico e non comporta alcuna modificazione agli assetti geomorfologici del P.R.G.C. per cui non si ritiene necessario eseguire alcuna ulteriore indagine geologica. Inoltre, come precisato con apposita circolare del Presidente della Giunta Regionale 27 aprile 2004, n. 1/DOP “*D.G.R. 61-11017 del 17/11/03 (Prime disposizioni in applicazione dell’ordinanza del P.C.M. n. 3274 del 20/02/2003 recante primi elementi in materia di criteri generali per classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per costruzioni in zona sismica) - Indicazioni procedurali*”, e pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 29 / 04 / 2004, non è previsto il parere preventivo obbligatorio sulle varianti parziali.

Ciò nonostante, considerato che la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 04 recentemente adottata ha come oggetto, anche, la messa in sicurezza del proprio territorio urbanizzato ed urbanizzando e l’aggiornamento delle previsioni urbanistiche in funzione ed in recepimento delle reali condizioni di rischio presenti sul territorio, in ragione delle modifiche introdotte al quadro del dissesto a

seguito degli approfondimenti e delle analisi condotte, si ritiene corretto procedere con la verifica delle aree oggetto di variante parziale in funzione delle nuove previsioni.

Dalla sovrapposizione tra le aree oggetto di intervento della presente variante parziale e la “*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica*” redatta in occasione della variante strutturale adottata emerge, come evidenziato dalla planimetria che segue, che le aree riconosciute quali Localizzazione L2.1 ricadono in parte in classe 1 (colore verde) ed in parte in classe 2 (colore giallo). Inoltre la zona PN 12 risulta essere parzialmente ricompresa in classe 3a, in quanto ricadente all’interno della vasca di laminazione dello scolmatore ubicato a monte dell’abitato di Villafranca Piemonte. Per tale motivo, pertanto, la Localizzazione L2.1 proposta non ricomprende l’intera zona urbanistica PN 12, ma esclude dalla perimetrazione della nuova zona di insediamento commerciale la porzione ricadente in classe 3a.

Per quanto invece riguarda la Localizzazione L2.2, le aree da essa ricomprese ricadono tutte in classe 1, quindi prive di alcuna limitazione al loro utilizzo.



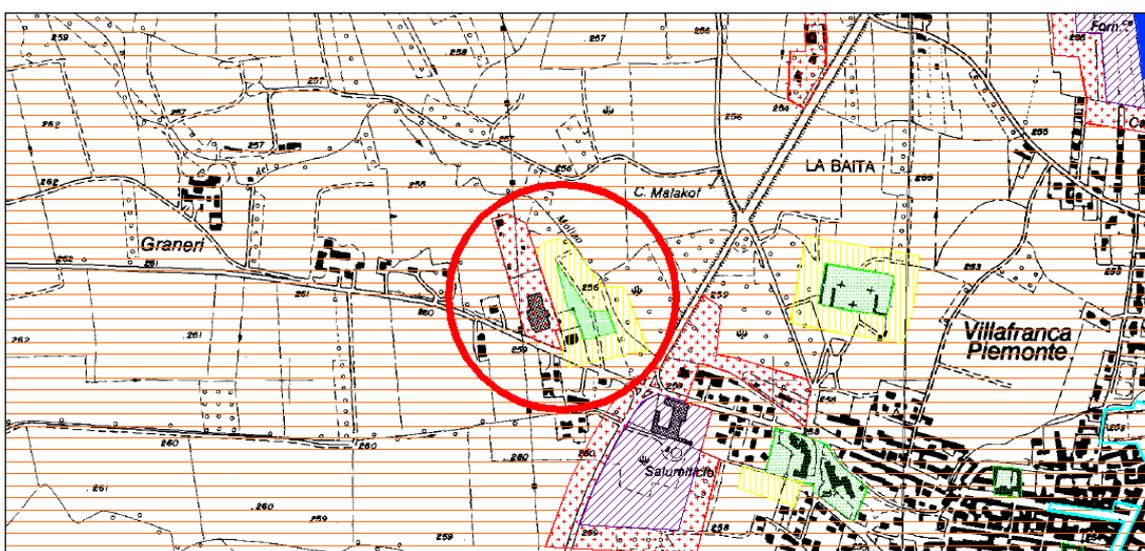
Stralcio della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” adottata, con individuazione delle aree oggetto di variante

## 9. Compatibilità con il piano di zonizzazione acustica del territorio del comune di Villafranca Piemonte

Per la redazione del presente capitolo riguardante la verifica di compatibilità delle due proposte in studio con il piano di Zonizzazione Acustica comunale, ci si è avvalsi della collaborazione di un tecnico competente in acustica ambientale, ai sensi dell'art. 2, commi 7 e 8 della Legge 447/1995, nella persona dell'arch. Michele Darò, abilitato all'Attività di tecnico competente in acustica ambientale con determinazione dirigenziale n. 449 del 5/11/2002 Regione Piemonte, ai sensi della Legge 26/10/1995 n. 447, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino al n. 5784, avente studio in Pinerolo, via Porro n° 9.

### Zona commerciale urbano-periferica non addensata L2.1

Dal punto di vista dell'azzoneamento acustico, l'area denominata L2.1 attualmente è inserita in parte nella classe acustica IV, in parte nella classe II e marginalmente nella classe III: l'area in classe II è stata introdotta come fascia cuscinetto dell'area ubicata a Nord del lotto in studio, ed inserita in classe I. Sussistono nell'area accostamenti critici con salto di classe dalla classe II alla classe IV. L'inserimento di una superficie esigua di territorio in classe I, particolarmente tutelata, che ha determinato l'esigenza di porre al suo contorno delle zone cuscinetto ed ha creato un accostamento critico con l'area nella quale trovava sede una discoteca, non trova attualmente riscontro con la vocazione dell'area, attuale ed in progetto, in quanto è venuta meno nel tempo l'esigenza programmatica che aveva suggerito la tutela del sito.



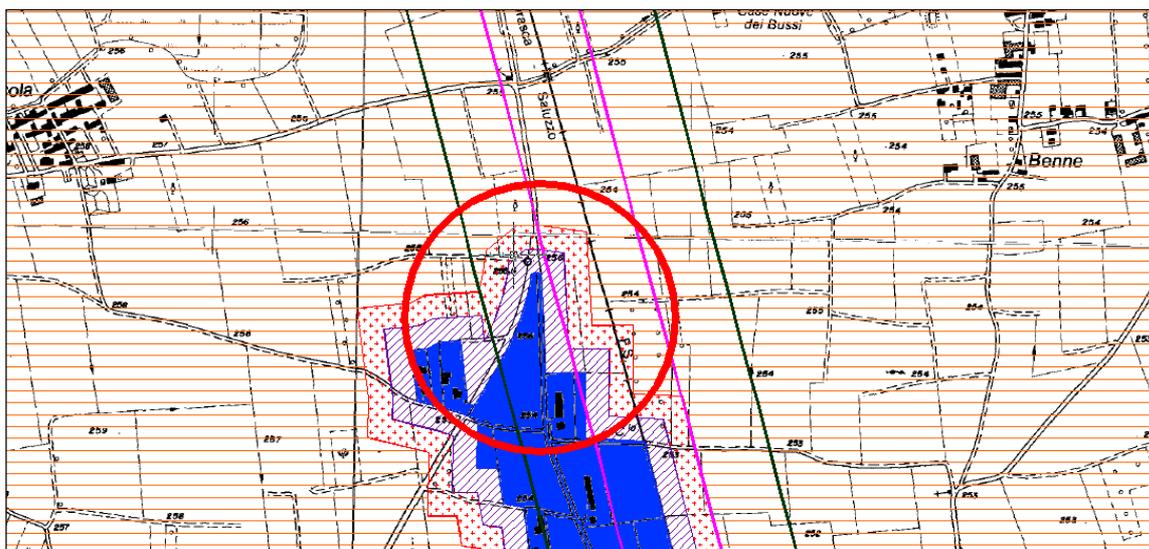
Intervento L2.1: estratto del PZA vigente (immagine fuori scala) – la zona in studio è individuata nel cerchio rosso

L'intervento di variante prende in considerazione aree edificate e di nuovo impianto non ancora attuate già riconosciute a destinazione commerciale: su queste aree non vengono variati gli indici edificatori. La destinazione d'uso delle aree pertanto, ed il potenziale impatto acustico delle attività che in esso possono insediarsi, non trova variazione a seguito dell'attuazione della proposta. In tutti i casi, stante la presenza ad oggi di un'area contigua alle aree oggetto di variante inserita in classe I del PZA, con relativa fascia cuscinetto in classe II in accostamento critico al lotto ubicato a Sud-Ovest ed inserito in classe IV, l'eventuale insediamento di attività commerciali - sottoposte a valutazione preliminare di impatto acustico da parte dello Sportello Unico per le Imprese - soggette al rispetto dei limiti di immissione ed emissione sonora vigenti e sanciti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale offre ampie garanzie sulla compatibilità della proposta con i limiti definiti per l'area residenziale inserita in classe III. Si sottolinea poi come l'area residenziale risulti divisa dall'area oggetto di variante dalla strada provinciale Villafranca-Cavour, caratterizzata da un'ampia sezione. Quanto espresso ci porta a ritenere, al momento, superflue ulteriori valutazioni in merito a potenziali superamenti dei livelli di immissione presso l'area residenziale, visto che il rispetto del quadro normativo attualmente in vigore non rende di fatto possibile l'insediamento sull'area in oggetto di attività caratterizzate da sorgenti di rilievo.

#### Zona commerciale urbano-periferica non addensata L2.2

L'area denominata L2.2 attualmente è inserita nella classe acustica VI, circondata da opportune fasce cuscinetto digradanti verso la classe III, che caratterizza le aree agricole circostanti. L'attuale Piano di Zonizzazione Acustica, redatto su Carta Tecnica Regionale non aggiornata, non riporta ancora il nuovo assetto viario definito per l'area a seguito della realizzazione della rotatoria di ingresso all'abitato da Nord, e pertanto non rispecchia fedelmente l'attuale limite del lotto in studio.

Nell'area non sono presenti accostamenti critici con salto di classe, e la classe VI assegnata trova attualmente preciso riscontro con la vocazione dell'area, attuale ed in progetto.



**Intervento L2.2: estratto del PZA vigente (immagine fuori scala) – la zona in studio è individuata nel cerchio rosso**

La proposta di variante in studio risulta pertanto compatibile con l'attuale zonizzazione acustica.

In sede di revisione del Piano di Zonizzazione Acustica si renderà opportuno ridefinire il perimetro delle aree, rendendolo coerente con l'assetto attuale, determinato dalle modificazioni intervenute negli anni alla viabilità.

#### Conclusioni in merito all'aggiornamento del piano di classificazione acustica comunale

Premesso che è già stata evidenziata, in sede di proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 4 al P.R.G.C., la presenza nel Piano di Zonizzazione Acustica vigente di alcuni salti di classe fra zone attigue, con definizione di accostamenti critici, e che sono state formulate alcune proposte di variazione allo stesso come alternative alla situazione in essere, si fa rilevare che in riferimento alla classificazione acustica del territorio anche la variazione oggetto del presente studio suggerisce l'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica vigente, al fine di renderlo maggiormente coerente con le destinazioni d'uso reali delle aree considerate.

Si suggerisce pertanto l'armonizzazione del piano di classificazione acustica con il nuovo P.R.G.C. risolvendo, dove possibile, le situazioni potenzialmente critiche ed uniformando la veste grafica di consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica con i restanti strumenti urbanistici georeferenziati ed integrati su piattaforma GIS.

Il tecnico  
arch. Michele Daro



## 10. Elaborati costituenti la variante

Il progetto definitivo della presente variante parziale n. 33 è costituita dai seguenti elaborati:

### Elaborati testuali

- Elaborato P6.0: Relazione illustrativa della variante
- Elaborato P6.0.1 “Registro delle osservazioni e proposta di controdeduzione”
- Elaborato P6.1-V “Stralcio Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.2-V “Stralcio Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.1-A “Stralcio Norme Tecniche di Attuazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con deliberazione di C.C. n. 23 del 21/07/2016, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.2-A “Stralcio Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con deliberazione di C.C. n. 23 del 21/07/2016, con individuazione delle modificazioni introdotte”;

### Elaborati grafici del P.R.G.C. vigente, con individuazione delle modificazioni

- 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 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

### Elaborati grafici della proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4, adottati con deliberazione di C.C. n. 23 del 21/07/2016, con individuazione delle modificazioni

- Tavola P2.2 “Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016, Planimetria generale di Piano – Settore nord con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000

- Tavola P3.1 “*Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest, con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “*Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016, Progetto di Piano del concentrico – Settore nord, con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000

#### Elaborati grafici in progetto di variante

- Tavola P2.2 “*P.R.G.C. in variante su P.R.G.C. vigente: Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “*P.R.G.C. in variante su P.R.G.C. vigente: Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “*P.R.G.C. in variante su P.R.G.C. vigente: Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “*P.R.G.C. in variante su P.R.G.C. vigente: Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, scala 1:2.000
- Tavola P4.2 “*P.R.G.C. in variante su P.R.G.C. vigente: Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*”, scala 1:2.500
- Tavola P2.2 “*P.R.G.C. in variante su Proposta Tecnica Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016: Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “*P.R.G.C. in variante su Proposta Tecnica Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016: Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “*P.R.G.C. in variante su Proposta Tecnica Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016: Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “*P.R.G.C. in variante su Proposta Tecnica Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016: Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, scala 1:2.000
- Tavola P4.2 “*P.R.G.C. in variante su Proposta Tecnica Preliminare adottata con D.C.C. n. 23 del 21/07/2016: Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*”, scala 1:2.500