

COMUNE DI VILLAGRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 34 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: 01/2020

Elaborato:

Relazione illustrativa



Elab:

P6.0

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Luglio 2021

Archivio: M181_PRE_01_R_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Silvia RUATA

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.....	36
OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	42
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO DI VARIANTE.....	42
- Intervento n. 01 – zona R7 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.....	43
- Intervento n. 02 – zona R 25 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.....	46
- Intervento n. 03 – Nucleo frazionale Madonna degli Orti, insediamenti produttivo esistente PE9	48
- Intervento n. 04 – Aree agricole A ed artigianali/produttivi in zona impropria PC	50
- Intervento n. 05 – Zona PC 12A “Aree produttive terziarie confermate”.....	52
- Intervento n. 06 – Zona PN 8 “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”.....	56
- Intervento n. 07 – Zone PN 1C e PN 1D “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto” e zona A “Aree a destinazione agricola”.....	59
- Intervento n. 08 – Art. 4 “Definizioni”, punto 2-1 “Bassi fabbricati” delle N.T.A.”.....	63
- Intervento n. 09 – zona R 21 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.....	64
- Intervento n. 10 – zona PC 8 “Aree produttive terziarie confermate” e PN 3C “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”.....	66
- Intervento n. 11 – Zona RC 4 “Aree urbane consolidate di recente formazione”.....	68
- Intervento n. 12 – zona RE 4D, RE 4E e RE 4G “Nuova espansione residenziale”.....	70
- Intervento n. 13 – Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.....	73
- Intervento n. 14 – zona RS 4 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”.....	74
- Intervento n. 15 – zona RE 10 “Nuova espansione residenziale”.....	77
- Intervento n. 16 – Zona PN 7 “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”.....	79
- Intervento n. 17 – Zone TCA, TCB e PN 12 – Localizzazione commerciale L2.1 e zone PC 18 e PN 11 - Localizzazione commerciale L2.2.....	83
- Intervento n. 18 – Zona RS 21 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”.....	87
- Intervento n. 19 – Zona RC 31 “Aree urbane consolidate di recente formazione”.....	91
- Intervento n. 20 – Zona A “Aree agricole e di salvaguardia ambientale” – PE3 “Insediamenti artigianali esistenti confermati”.....	94
- Intervento n. 21 – Zona RC 41 “Aree urbane consolidate di recente formazione” e Zona RE 1A “Nuova espansione residenziale”.....	96
- Intervento n. 22 – Zona RC 46 “Aree urbane consolidate di recente formazione”.....	99
- Intervento n. 23 – Zona RC 23 “Aree urbane consolidate di recente formazione” e Zona R 24 “Aree urbane consolidate di antica formazione” e Se VP1.....	102
- Intervento n. 24 – Modifiche alla viabilità di contorno al centro abitato.....	106

- Intervento n. 25 – Aggiornamento allegati alle Norme Tecniche di Attuazione	110
- Intervento n. 26 – Riduzione della fascia di rispetto stradale della S.P. 139 Villafranca-Cardè.....	111
- Intervento n. 27 – zona R4 “Aree urbane consolidate di antica formazione”	112
- Intervento n. 28 – Precisazioni sulla possibilità di recupero di volumi sottoutilizzati in zona RC	114
- Intervento n. 29 – Precisazione sugli interventi in deroga eseguibili all’interno delle aree di centro storico (RS) 116	
- Intervento n. 30 – PE3 “Insediamenti artigianali esistenti confermati”	126
- Intervento n. 31 – Zona R “Aree urbane consolidate di antica formazione”	129
- Intervento n. 32 – Zona TCB “Aree turistiche ricettive confermate TC”	130
- Intervento n. 33 – Zona RS “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”	132
- Intervento n. 34 – zona R 33 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.	169
- Intervento n. 35 – zona R 34 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.	171
VERIFICHE SUL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALL’ART. 17, PUNTO 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.	173
Art. 17, punto 5, lett. c) e d).....	173
Art. 17, punto 5, lett. e).....	173
Art. 17, punto 5, lett. f).....	174
IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.....	176
1.1 Il P.R.G.C. vigente (rif. variante strutturale n. 4).....	176
1.1.1 La capacità insediativa	176
1.1.2 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	176
1.2 Il P.R.G.C. in progetto di variante	178
1.2.1 La capacità insediativa	178
1.2.2 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	179
MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL P.R.G.	181
MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	181
INTEGRAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE	181
COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE.....	182
ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE.....	182

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

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 scongiurare 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

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 n. 19) che prevede di ricondurre un'area inedificata pari a circa 7.000 mq, attualmente destinata dal P.R.G.C. vigente all'edificazione residenziale, 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.

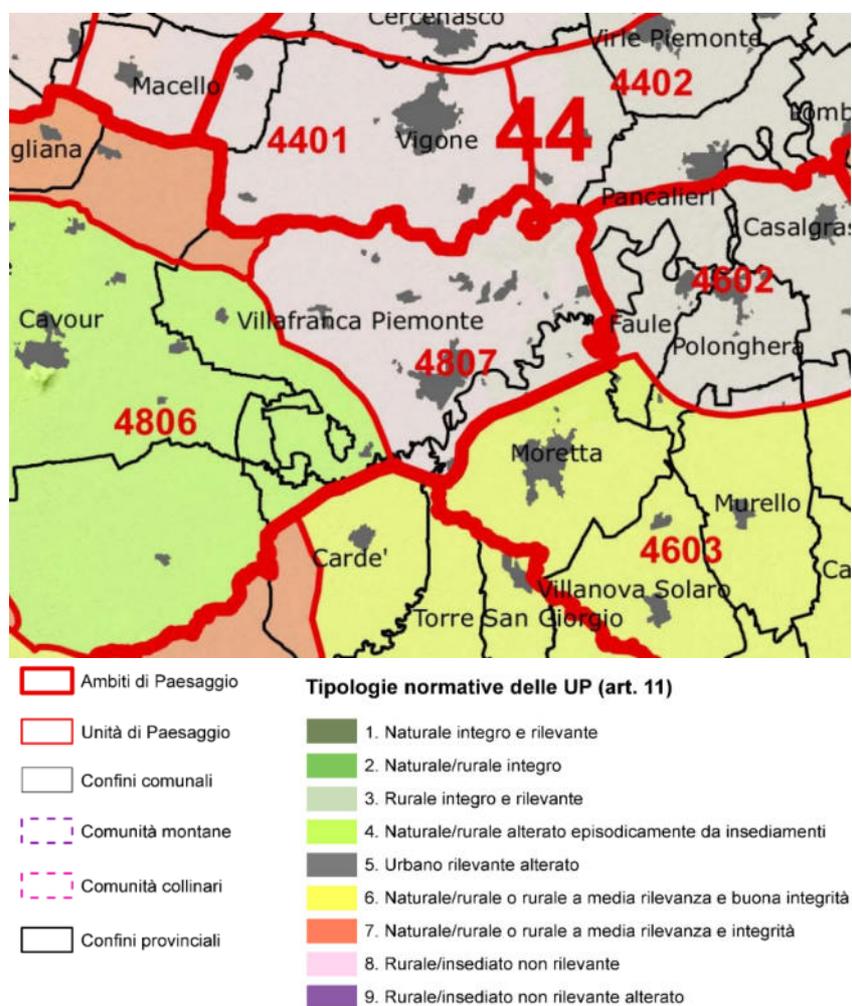
Con riferimento alla classificazione individuata dal Ppr sull'intero territorio regionale, il Comune di Villafranca Piemonte ricade quasi interamente nell'Ambito di Paesaggio (AP) n. 48 "Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour", dove per ambito di paesaggio si intende un complesso integrato di paesaggi locali differenti. Una piccolissima porzione del territorio comunale, ubicata ad est e ricomprendente 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:

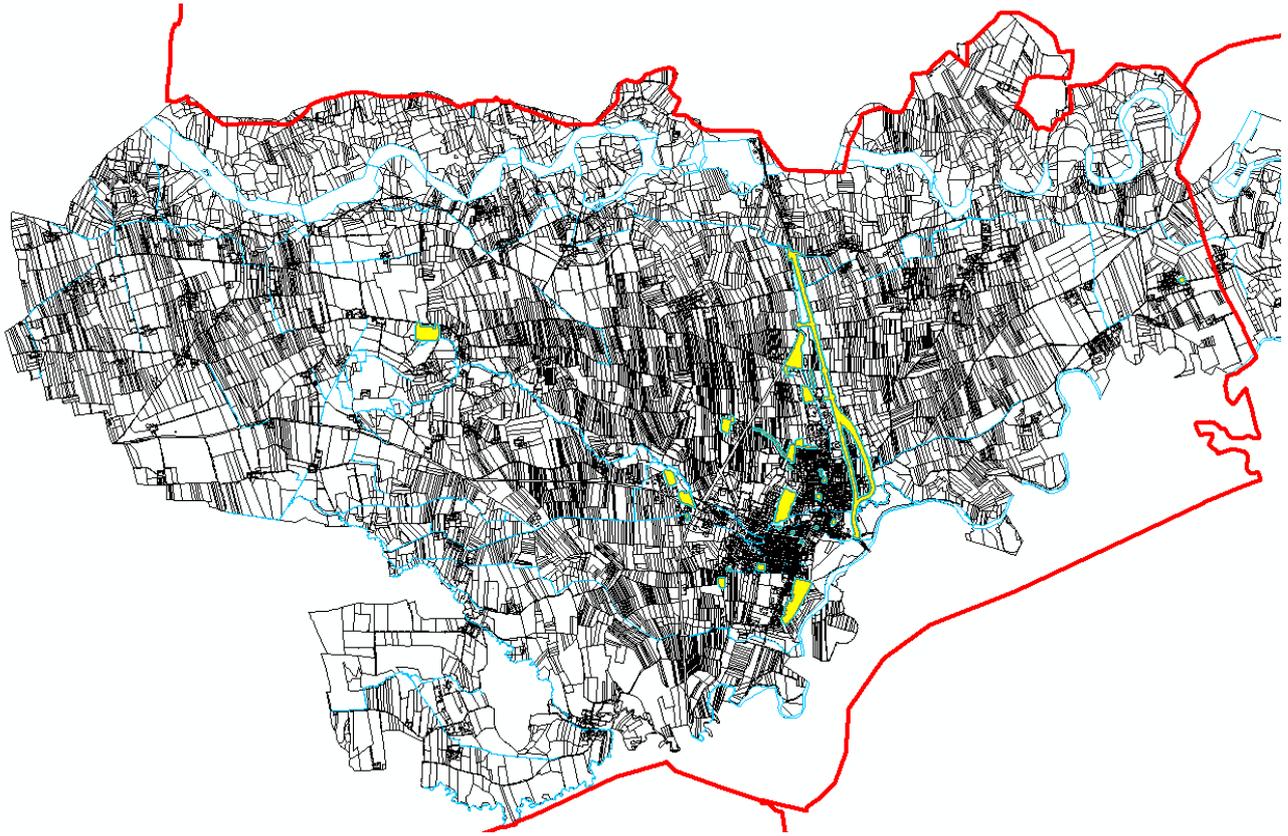
- UP 4602 "*Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso*" – per una piccola porzione posta ad est coincidente quasi completamente con il SIC "Confluenza Po-Pellice"
- UP 4801 "*Colline di Bricherasio su confluenza Pellice e Chisone*" – per una piccola porzione posta a nord-ovest, a confine con 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	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti

<p>definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.</p>	<p>il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); ricostruzione e valorizzazione del reticolo di formazioni lineari arboree e/o arbustive, lungo corsi d'acqua, fossi e viabilità.</p>
<p>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.</p>	
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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</p>
<p>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.</p>	<p>Bagnolo Piemonte e Bibiana.</p>
<p>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</p>	<p>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>

la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	
1.8.1. Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana.	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.
2.3.3. Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse.	
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Contenimento dell'impatto prodotto dalle attività estrattive industriali.
2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Gestione delle terre a bassa capacità protettiva, presenti nella media pianura, finalizzata ad evitare un'eccessiva conversione a mais.

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

<p>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</p>	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<p>Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni 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 più di 1.000 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>Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Staffarda 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'eccezionale 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>Premesso 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 interessano in modo marginale aree perimetrali ricomprese all'interno dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano ma sono 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"> - è tutelato il paesaggio agrario e non sono previste opere in contrasto con il punto 3.1 - sono tutelati i nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale e non sono previste opere in contrasto con il punto 3.2 - la variante prevede una riduzione, in termini dimensionali e di "impronta a terra" del tracciato degli interventi infrastrutturali già previsti da tempo dal Piano Regolatore vigente all'interno delle aree vincolate, seguendo pertanto gli indirizzi di cui al punto 3.3. - le opere previste in variante non influiscono sugli aspetti percettivi-visivi di cui al punto 3.4 <p>Inoltre la viabilità prevista dal P.R.G.C. è inserita nella tavola PTP4 "Progetti di viabilità" del Piano Territoriale Generale Metropolitano di recente adozione. Si ritiene pertanto che le opere previste in variante rispettino le specifiche prescrizioni volte alla tutela del bene</p>

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 cascate 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.

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
Articolo 13. Aree di montagna	
Il comune di Villafranca Piemonte non risulta ricompreso in aree di montagna	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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); - 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); - 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"). <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	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
<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	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
<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	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
<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	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	

<p>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree protette (tema areale costituito da 116 elementi); - aree contigue; - SIC (tema areale che contiene 128 elementi); - ZPS (tema areale costituito da 51 elementi) - zone naturali di salvaguardia; - corridoi ecologici; - ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi. 	
<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>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</p>	
<p>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); - praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina); - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura). 	
<p>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, aree rurali di elevata biopermeabilità come rappresentati nella Tavola P4.</p>	
<p>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</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>Indirizzi</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><i>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. 19 con l'eliminazione della zona RC 31) 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.</i></p>
<p>Direttive</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>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	
<p>Nella Tav.P4 è rappresentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare). 	
<p>Indirizzi</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,</p>	<p><i>L'intervento di variante n. 24 prevede una leggera modifica del tratto di viabilità ciclo-veicolare già previsto nel P.R.G.C. ad est dell'abitato. Nello specifico, a seguito di studi di dettaglio, si è riscontrata l'impossibilità di realizzare una viabilità ciclo-veicolare sull'attuale pista ciclabile esistente</i></p>

favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	<i>realizzata sull'ex sedime ferroviario. Pertanto si è deciso, nel tratto che attraversa l'abitato, di mantenere sull'ex sedime ferroviario la pista ciclabile e di deviare all'esterno dell'abitato il tracciato veicolare, in modo da garantire la continuità della pista ciclabile e la riconoscibilità dell'ex sedime ferroviario, contestualmente alla sicurezza del tracciato ciclabile</i>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. 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;</p> <p>b. 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.</p>	
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
<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>	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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); - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna); - presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie). 	

Direttive

comma 4

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.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- 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);
- 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;
- c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale 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;
- e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
- f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:
 - 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;
 - II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce, nella Tavola P4, sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale. Le previsioni di variante riguardano anche parzialmente due nuclei frazionali nei quali sono previsti due differenti interventi: nella frazione Madonna Orti si prevede di eliminare le indicazioni di P.R.G.C. sulla presenza di un insediamento produttivo confermato, riconducendolo alla sola destinazione residenziale; in frazione San Giovanni, invece, è stata unicamente inserita una precisazione sulla possibilità di utilizzare un'area già ricompresa all'interno di un insediamento produttivo confermato.

Queste due previsioni inserite nella variante parziale risultano comunque coerenti con le indicazioni della art. 25 delle NTA del Ppr, non interferendo con i sistemi di testimonianze

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- 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);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

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.

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

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- 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).

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*

Le aree oggetto di variante, però, non risultano interferire con tali elementi caratterizzanti riconosciuti dal Ppr.

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - 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); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - 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); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - 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). 	
<p>Direttive</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. (...)</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. 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.</i></p>
<p>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale); - 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); - 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); - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale). 	
<p>Direttive</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>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, le aree rurali di specifico interesse paesaggistico come rappresentate nella tavola P4</i></p>
<p>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</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>SITI UNESCO</p> <p><i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 strutturali i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzamento)

Indirizzi

comma 4

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

- a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;
- b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- c. 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;
- d. 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;
- e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;
- f. 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:

- a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;
- b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:

La variante parziale al P.R.G.C. vigente:

- intervenendo nel centro storico con interventi puntuali finalizzati al recupero dell'edificato esistente consentendo interventi volti al mantenimento delle tipologie edilizie e dei rapporti volumetrici garantisce la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono il sistema insediativo, valorizzando e salvaguardando il contesto urbano.
- proponendo interventi di densificazione e riqualificazione e recupero di immobili e/o aree abbandonate o in cattivo stato di conservazione contrasta il fenomeno della dispersione insediativa contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti

Le aree oggetto di variante non interferiscono con i varchi tra aree edificate individuate sul territorio comunale

<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)	
<p>- m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</p> <p>-</p>	
<p>Indirizzi</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>L'intervento di variante parziale interessa ambiti ricompresi sia nella morfologia insediativa m.i. 2 (morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori) sia nella morfologia insediativa m.i.3 (tessuti urbani esterni ai centri) ed individua singoli edifici o complessi edifici per i quali consentire interventi di recupero dell'edificato esistente, con il vincolo del mantenimento della tipologia insediativa esistente, oltre che alla sagoma, volume, etc...</i></p> <p><i>L'intervento di variante sulla viabilità ciclo-veicolare ad est dell'abitato promuove ed incentiva, inoltre, la mobilità sostenibile come sistema alternativo di trasporto, aumentandone la sicurezza e la fruibilità.</i></p>
<p>Direttive</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)	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</i></p>	
<p>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, tessuti discontinui suburbani.</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> <p>a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;</p> <p>b. integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici</p> <p>Direttive</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> <p>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:</p> <p>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>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;</p> <p>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:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>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;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>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.</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>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce un insediamento specialistico organizzato m.i. 5 a nord dell'abitato. Il progetto di variante interessa tale insediamento specialistico prevedendo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>interventi di ripermetrazione ed ampliamento estesi alle preesistenze e finalizzati ad una loro complessiva riorganizzazione, riducendo i fenomeni di frangia, creando identità agli insediamenti e prevedendo, in recepimento della verifica di assoggettabilità predisposta contestualmente alla variante e del parere dell'Organo Tecnico, in recepimento anche dei pareri degli Enti con competenze ambientali, interventi mitigativi e compensativi</i> - <i>un ridisegno del sistema viario</i> - <i>interventi volti alle esigenze di sviluppo delle attività insediate sul territorio, localizzabili necessariamente in contiguità con esse</i> - <i>interventi che non determinano la necessità di nuove infrastrutture, in quanto quelle esistenti risultano adeguate anche ai nuovi modesti ampliamenti</i> - <i>interventi che non interferiscano con i varchi e con i corridoi di connessione ecologica. Come già relazionato in precedenza, vista la natura del territorio comunale e l'ubicazione degli insediamenti urbani, alcuni interventi, inevitabilmente, interessano aree di particolare capacità d'uso (I e II)</i>
---	---

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

<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>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></p>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce due insediamenti specialistici m.i. 7 a nord dell'abitato. Il progetto di variante interessa tale insediamento specialistico prevedendo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>interventi di ripermetrazione ed ampliamento estesi alle preesistenze e finalizzati ad una loro complessiva riorganizzazione, riducendo i fenomeni di frangia, creando identità agli insediamenti e prevedendo, in recepimento della verifica di assoggettabilità predisposta contestualmente alla variante e del parere dell'Organo Tecnico, in recepimento anche dei pareri degli Enti con competenze ambientali, interventi mitigativi e compensativi</i> - <i>un ridisegno del sistema viario</i>

<p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p><i>interventi volti alle esigenze di sviluppo delle attività insediate sul territorio, localizzabili necessariamente in contiguità con esse</i></p> <p><i>interventi che non determinano la necessità di nuove infrastrutture, in quanto quelle esistenti risultano adeguate anche ai nuovi modesti ampliamenti</i></p> <p><i>interventi che non interferiscano con i varchi e con i corridoi di connessione ecologica.</i></p> <p><i>Come già relazionato in precedenza, vista la natura del territorio comunale e l'ubicazione degli insediamenti urbani, alcuni interventi, inevitabilmente, interessano aree di particolare capacità d'uso (I e II)</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:

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;

b. 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.);

c. 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;

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce ampie aree rurali di pianura o collina (m.i.10), alcuni sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11) e marginalmente, nella parte nord est, aree rurali di pianura (m.i. 14). Occorre però precisare che tali perimetrazioni, desumibili dalla tavola P4 del Ppr, non tengono conto delle previsioni del P.R.G.C. vigente e risalenti alla sua originaria approvazione dell'anno 2000. Infatti ampie aree che il P.R.G.C. vigente destina ad attività residenziali e/ o produttive, alle quali in parte è già stata data attuazione, sono riconosciute quali aree rurali di pianura o collina (m.i.10). questo, inevitabilmente, comporta delle discordanze significative tra le previsioni della variante parziale e le direttive dell'art. 40 delle n.t.a. del Ppr, in quanto non attuabili a priori stante la differente destinazione d'uso.

In ogni caso la variante prevede (ad esempio con l'intervento n. 5) l'ampliamento di un'attività connessa con l'attività agricola, in funzione del soddisfacimento di esigenze lavorative, in ogni caso garantendo la continuità con il tessuto esistente, prevedendo, in recepimento della verifica di assoggettabilità predisposta contestualmente alla variante e del parere dell'Organo Tecnico, in recepimento anche dei pareri degli Enti con competenze ambientali, interventi mitigativi e compensativi

<ul style="list-style-type: none"> d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. 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; g. 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; h. 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. 	
---	--

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 e fatte salve alcune precisazioni in merito alla non rispondenza delle indicazioni contenute nel Ppr rispetto alla reale situazione presente nello strumento urbanistico vigente e sul territorio, 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.

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:

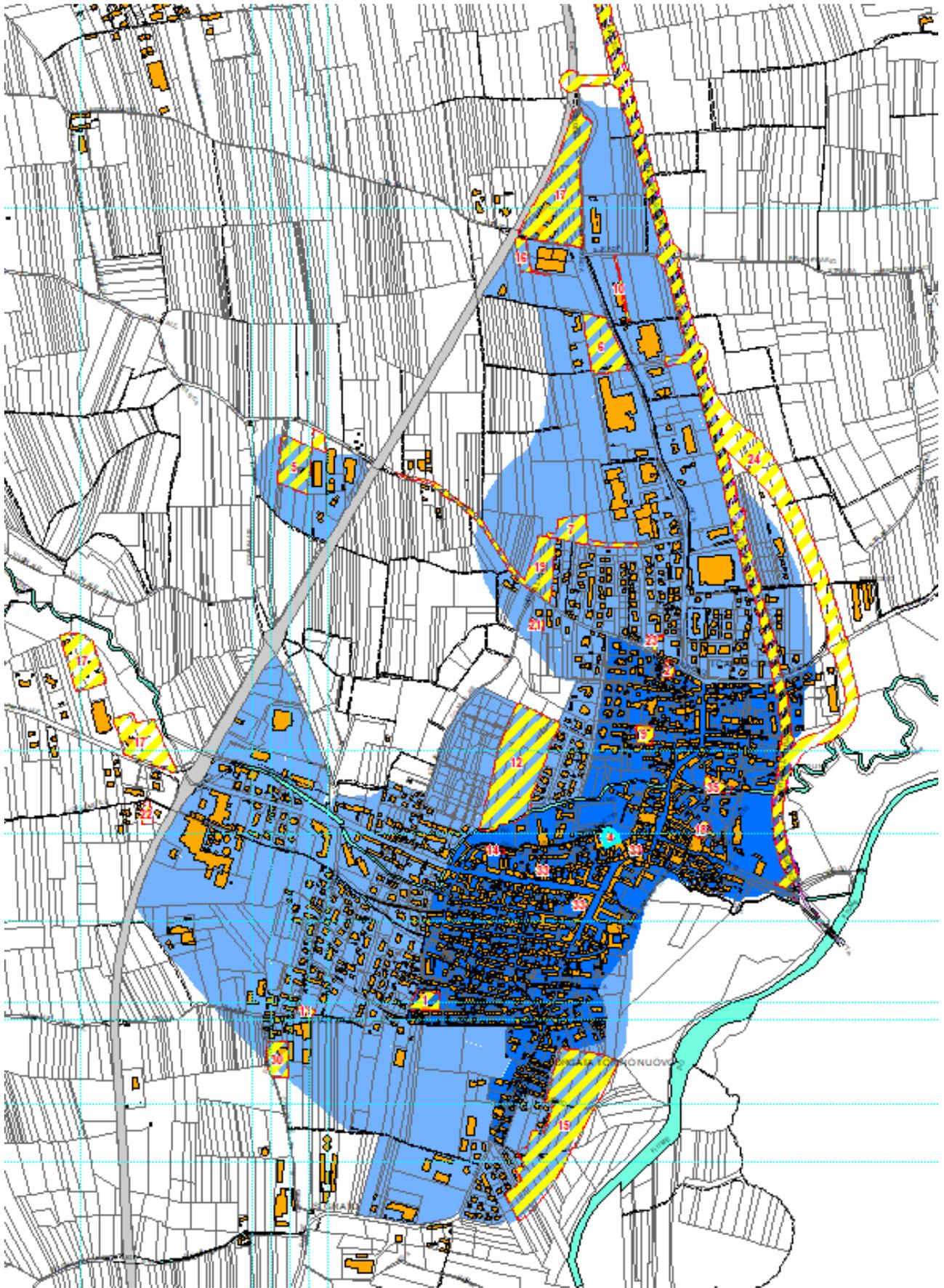
n. intervento di variante	Ubicazione	Precisazioni
1	Area densa	
2	Area densa	
3	Area libera (Nucleo frazionale)	L'intervento prevede di eliminare l'individuazione di un edificio produttivo esistente in nucleo frazionale, riportandolo alla destinazione residenziale compatibile con l'area
4	Intervento di precisazione normativa	
5	Area di transizione	
6	Area di transizione	
7	Area di transizione	
8	Intervento normativo	
9	Area densa	
10	Area di transizione	
11	Area di transizione	
12	Area di transizione	
13	Correzione refuso nelle N.T.A.	
14	Area densa	
15	Area di transizione	
16	Area di transizione	
17	Area libera/area di transizione	L'intervento riguarda due differenti aree: una posta a nord ed ubicata in area di transizione ed una posta ad ovest ubicata in area libera. L'intervento in area libera interessa un'area turistico/ricettiva già riconosciuta dal P.R.G.C. vigente, ubicata oltre la strada per Cardè che, in fase di predisposizione delle aree libere, dense e di transizione, è stato ritenuto un "limite" fisico. In variante, in ogni caso, non sono previsti ampliamenti, ma è riconosciuta, in recepimento dei criteri commerciali, una modifica del perimetro della Localizzazione commerciale L.2
18	Area densa	
19	Area di transizione	Parte dell'intervento risulta in area libera, ma trattasi della porzione di viabilità per la quale, in variante, non si prevede più l'ampliamento previsto dal P.R.G.C. vigente
20	Area libera (Nucleo frazionale)	L'area è attualmente ricompresa all'interno di un nucleo frazionale e riconosciuta quale produttivo esistente confermato.
21	Area di transizione	
22	Area libera	L'intervento in area libera interessa un'area di P.R.G.C. (RC 46) già attualmente individuata quale zona residenziale confermata, ubicata oltre la strada per Cardè che, in fase di predisposizione delle aree libere, dense e di transizione, è stato ritenuto un "limite" fisico. In variante, in ogni caso, non sono previsti ampliamenti della superficie territoriale all'esterno della zona RC 46 vigente, ma trattasi di un intervento volto alla

		densificazione dell'abitato, in una zona già compromessa
23	Area di transizione	
24	Area libera/area di transizione	Trattasi di una modifica alla viabilità esterna all'abitato di Villafranca Piemonte che, per sua natura, richiede necessariamente interventi al di fuori delle aree dense e di transizione
25	Variante normativa	
26	Area di transizione	
27	Aree dense	
28	Area di transizione	
29	Aree dense	
30	Area di transizione	
31	Aree dense	
32	Area libera	L'intervento di variante prevede unicamente la possibilità di recuperare il fabbricato esistente alla destinazione residenziale
33	Aree dense	
34	Aree dense	
35	Aree dense	

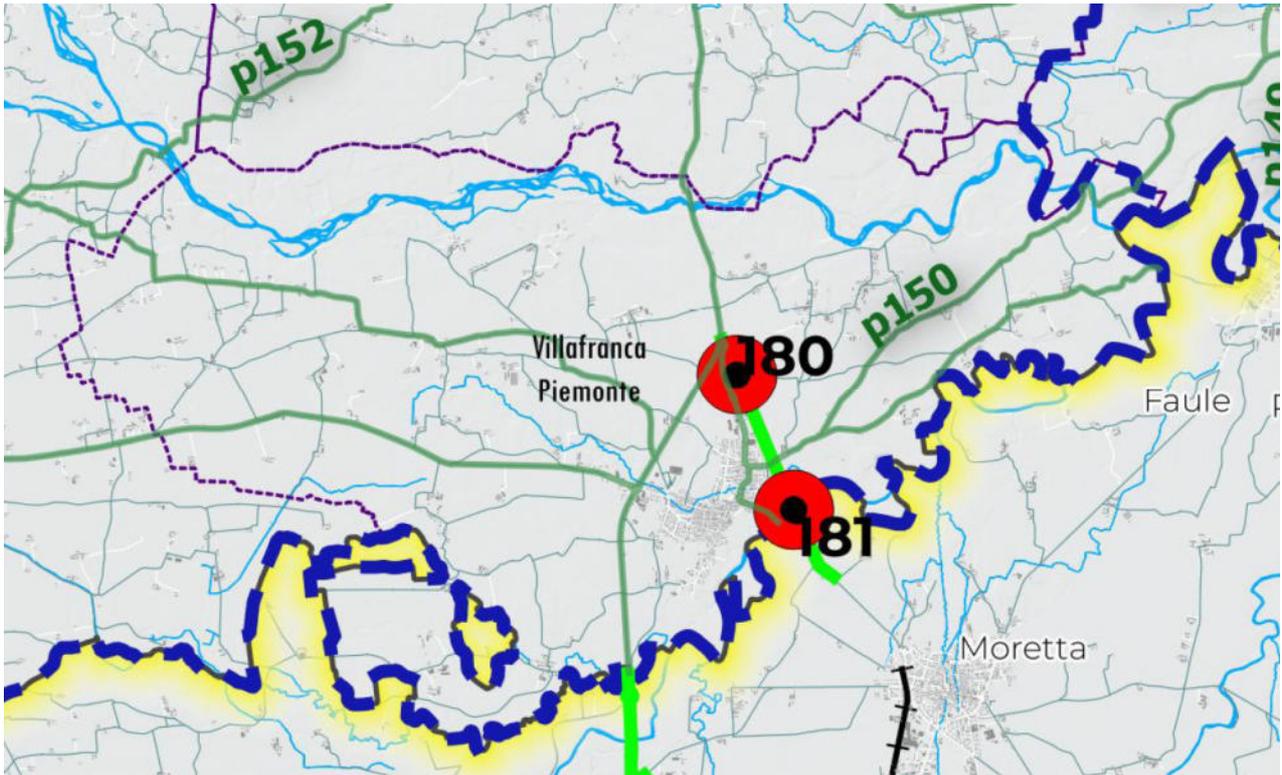
Il tutto come desumibile dall'immagine di raffronto tra le aree di intervento previste in variante e le aree libere, dense e di transizione approvate nel corso della predisposizione della variante strutturale n. 4.

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.

Infine, per quanto riguarda le previsioni della variante parziale con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitan PTGM, si precisa che l'intervento di variante n. 24, riguardante la modifica del tracciato viabile ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, recepisce il progetto di viabilità individuato dal PTGM con i numeri 180 e 181 e rappresentato graficamente nella tavola PTP4, come da stralcio allegato a seguire.



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



Stralcio della tavola PTP4 "Progetti di viabilità" del PTGM

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 a quelle esigenze dell'Amministrazione emerse nelle fasi finali di approvazione della variante strutturale n. 4 ma che non potevano più esservi comprese per non allungare i tempi per l'approvazione finale.

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, correzioni di errori materiali, la riorganizzazione di alcune aree residenziali già previste dal Piano, lo stralcio di aree a destinazione residenziale per ricondurle alla destinazione agricola, l'aggiornamento di alcune previsioni viabilistiche ed un modesto incremento, rientrante nei limiti della legge regionale, delle 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. 34 al P.R.G.C. vigente si compone complessivamente di 35 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 (al quale, in alcuni casi, è stata aggiunta l'ortofoto), 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 R7 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.

Sintesi della proposta

Si propone di individuare la possibilità di recuperare alla residenza alcuni fabbricati a destinazione artigianale/produttiva già ubicati in zona R 7 “Aree urbane consolidate di antica formazione” a prevalente destinazione residenziale.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di variante sono individuate catastalmente al Fig. 73 mappali 516 e 1222 e sono già ricomprese in zona urbanistica a destinazione residenziale R 7 dal P.R.G.C. vigente.

Le aree sono riconosciute, ai sensi dell’art. 8 “Descrizione delle aree” punto 2-5 “Insedimenti produttivi confermati \boxed{PC} ” delle N.T.A quali insediamenti utilizzati a fini produttivi industriali o artigianali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima anche se ubicati in aree con diversa destinazione.

All’art. 11 “Prescrizioni”, punto 2-5 “Insedimenti produttivi confermati \boxed{PC} ” viene precisato quali sono i limiti degli interventi previsti su tali immobili (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 50% della superficie utile con un massimo di 1.000 mq), proprio in virtù della loro ubicazione all’interno di un’area a destinazione residenziale. Il quarto capoverso del citato punto 2-5 prevede inoltre che per gli insediamenti produttivi indicati con la sigla PC*^R, ed ubicati in zona R “Aree urbane consolidate di antica formazione” a prevalente destinazione residenziale sia ammesso, al cessare dell’attività artigianale/produttiva incorso, il recupero, con destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, dei fabbricati esistenti. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e con contestuale demolizione della parte eccedente, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo. La volontà del pianificatore è stata indubbiamente quella di consentire il recupero di immobili che altrimenti sarebbero caduti nell’abbandono, riducendo contemporaneamente il potenziale nuovo consumo di suolo libero, incentivandone la rilocalizzazione in zona propria.

Considerato che l’attività artigianale/produttiva che viene attualmente svolta sulle aree in oggetto potrebbe cessare e che comunque l’insediamento poco si confà alla destinazione residenziale prevalente delle aree circostanti, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell’area, al fine di incentivarne il recupero da una parte ovvero evitarne l’abbandono ed il degrado dall’altra. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. all’art. 11, punto 2-5 citato, al riconoscimento, sugli elaborati di Piano, delle aree in oggetto quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati a differente destinazione, nei limiti della volumetria esistente, individuandoli con la sigla PC*^R. In particolare, valutando il contesto e le preesistenze, in analogia di quanto previsto già attualmente

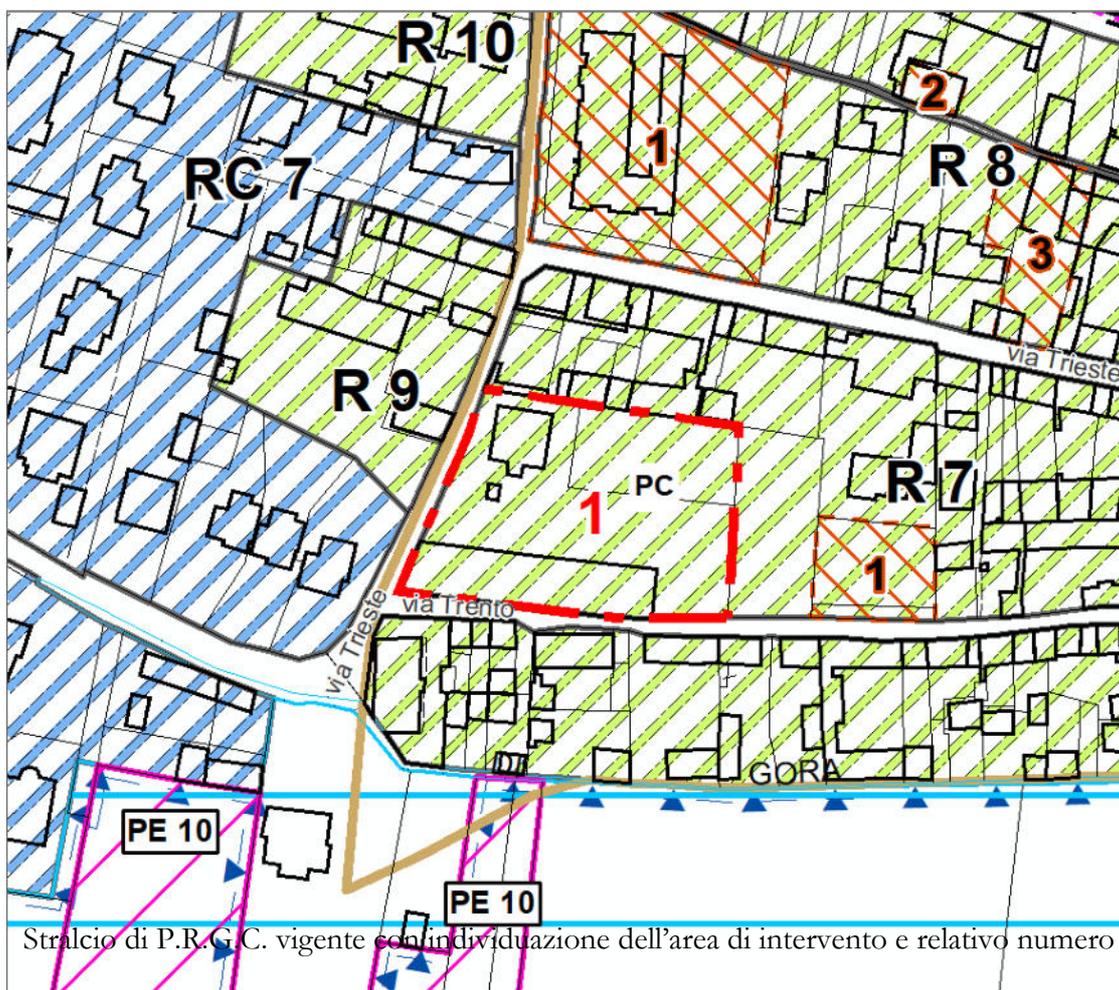
dal Piano per le zone "R", si ritiene che siano recuperabili ad uso residenziale unicamente i volumi compresi negli edifici principali, con esclusione delle tettoie con struttura metallica.

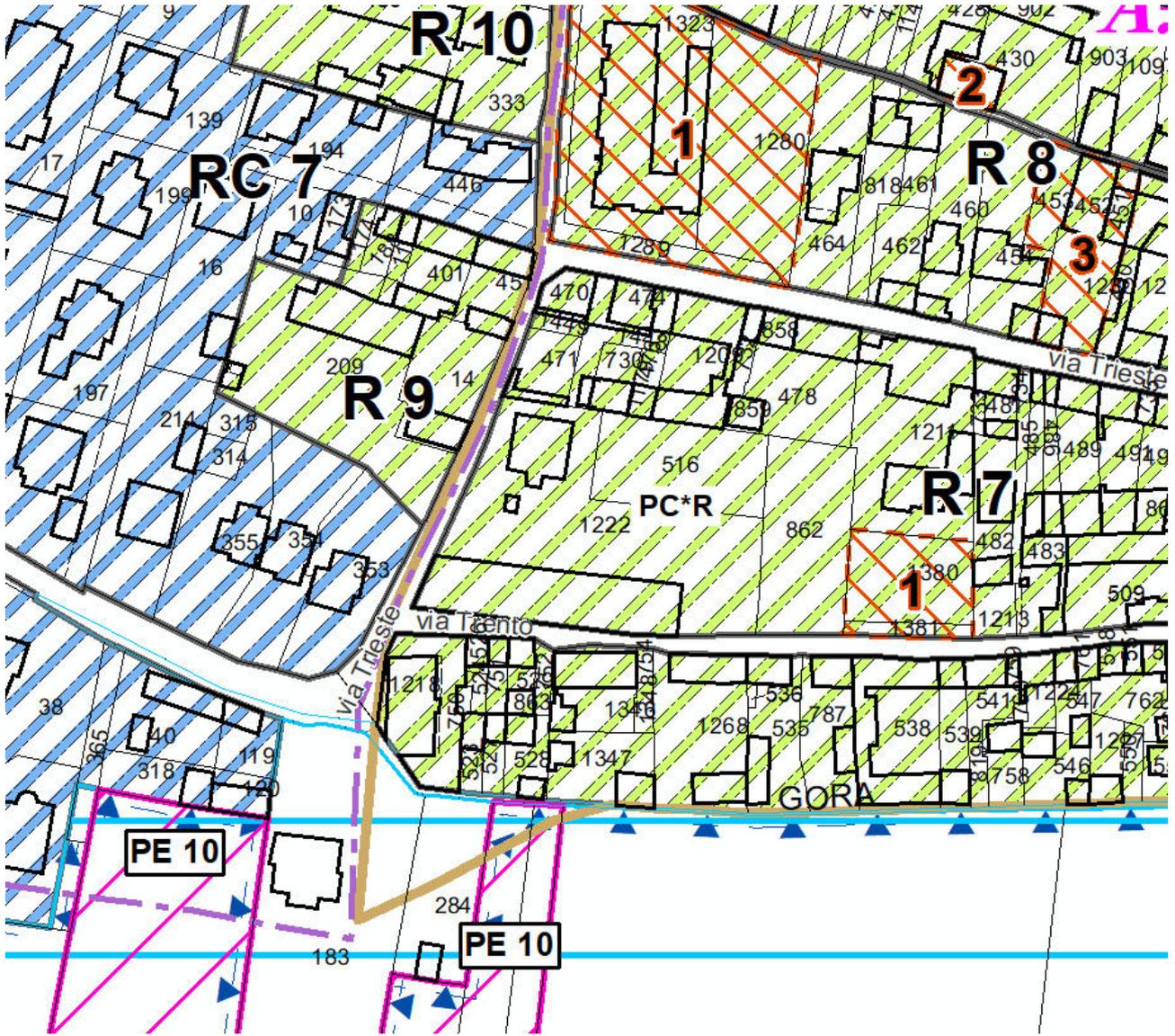
Modificazioni introdotte

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

- Modifica del simbolo PC in $\boxed{PC^{*R}}$ per consentire il recupero ai sensi dell'art. 11, punto 2-5 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente

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





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

- Intervento n. 02 – zona R 25 “Aree urbane consolidate di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di individuare la possibilità di recuperare alla residenza alcuni fabbricati a destinazione agricola ubicati in zona R 25.

Precisazioni di carattere tecnico

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente riconosciuti all'interno della zona residenziale R 25 “Aree urbane consolidate di antica formazione” quali edifici rurali appartenenti ad azienda agricola in attività al momento della stesura del Piano. Gli elaborati grafici di P.R.G.C., infatti, li individuano con la sigla **A**. Allo stato attuale è però ipotizzabile che l'attività agricola possa cessare, lasciando abbandonati gli immobili costituiti da alcuni edifici agricoli a destinazione residenziale e da tettoia e stalle. Infatti lo strumento urbanistico vigente (art. 11, punto 1-2 delle N.T.A.) prevede che nelle zone R alle strutture degli allevamenti agricoli indicati con la lettera maiuscola **A** siano consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, in quanto inseriti in contesti residenziali, dove l'attività agricola è tollerata, ma per la quale non è concesso alcun ampliamento.

Il capoverso successivo del medesimo articolo prevede però che “*Negli insediamenti individuati con la sigla **A**^{*R} ricadenti in zona urbanistica omogenea R “Aree urbane consolidate di antica formazione” a prevalente destinazione residenziale, è ammesso, al cessare dell'attività agricola incorso, il recupero, con destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, dei fabbricati esistenti. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e con contestuale demolizione della parte eccedente, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo.*”

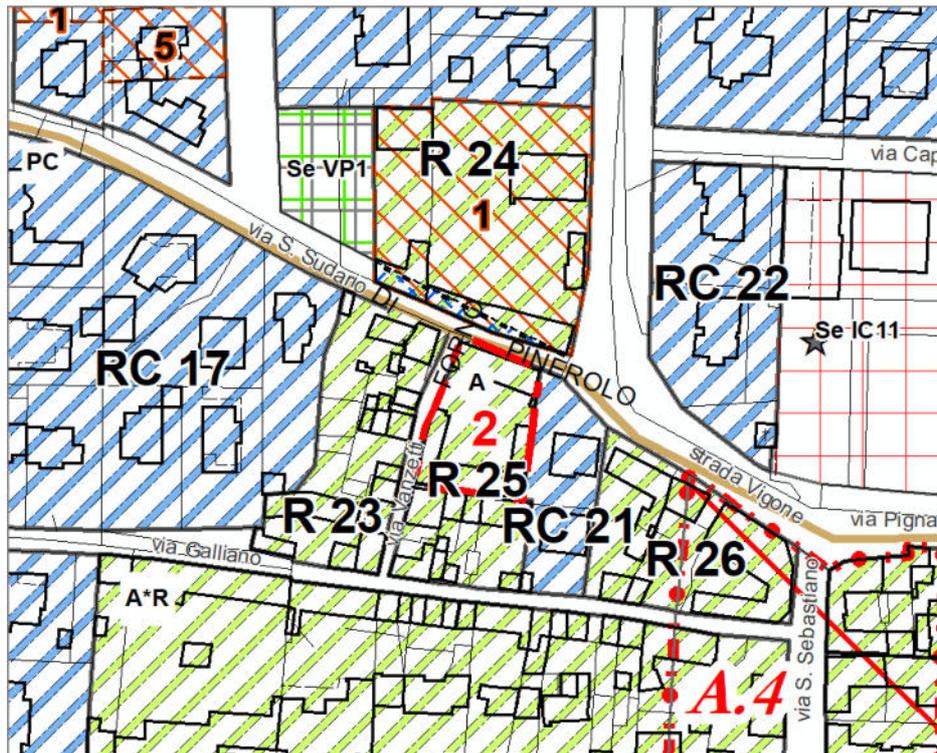
Cono l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente e ridurre il consumo di suolo vergine, recuperando aree già compromesse e dotate dei principali servizi, si propone con la variante di riconoscere sugli immobili in oggetto ricompresi nella zona R 25 un intervento di demolizione e ricostruzione, con recupero alla destinazione residenziale, secondo le norme di Piano già vigenti, del 90% della volumetria esistente, con obbligo di predisposizione di Piano di Recupero.

Modificazioni introdotte

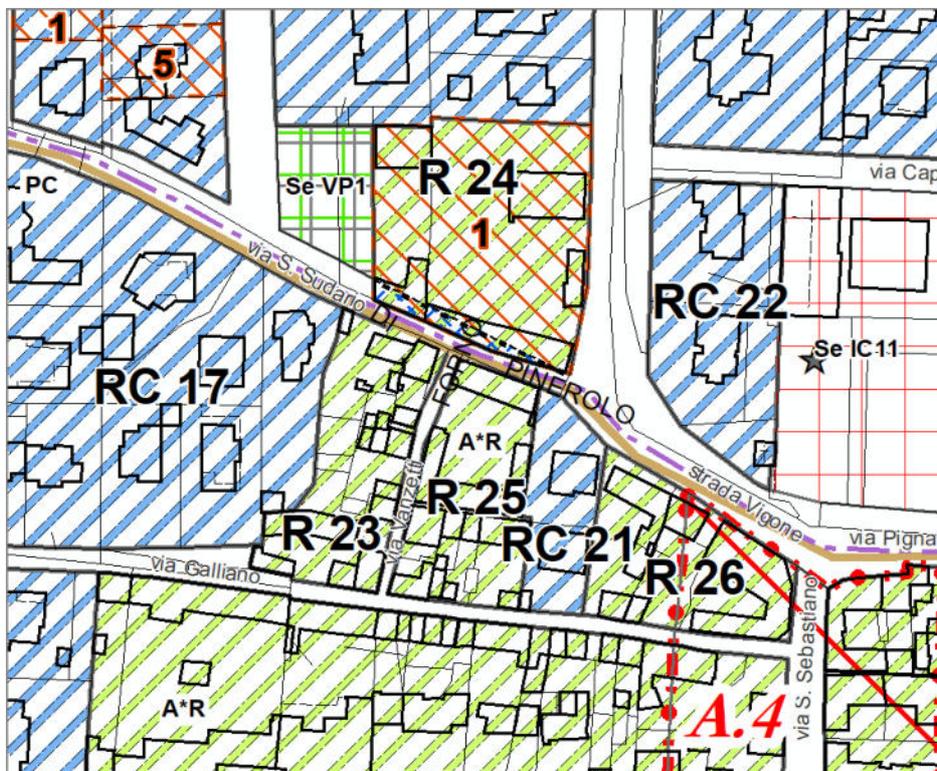
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Sostituzione del simbolo **A** con il simbolo **A**^{*R}

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 – Nucleo frazionale Madonna degli Orti, insediamenti produttivo esistente PE9

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare l'individuazione dell'insediamento produttivo esistente PE9 in quanto l'attività non è più esistente

Precisazioni di carattere tecnico

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente riconosciuti all'interno del nucleo frazione "Madonna Orti" quali insediamenti produttivi/artigianali esistenti in zona impropria, e di cui è ammessa l'attività esistente. Tali insediamenti sono individuati sulle tavole di Piano con la sigla PE seguita da numero progressivo e sono puntualmente elencati all'art. 11, punto 2-6 delle N.T.A. in apposita tabella.

Considerato che negli immobili individuati con la sigla PE 9 non vi è più alcuna attività artigianale/produttiva, e considerato che tali attività sono tollerate ma improprie rispetto alla destinazione principale dell'area, al fine di limitare nuovi insediamenti artigianali/produttivi sull'area, in variante si propone di eliminare il riconoscimento PE 9.

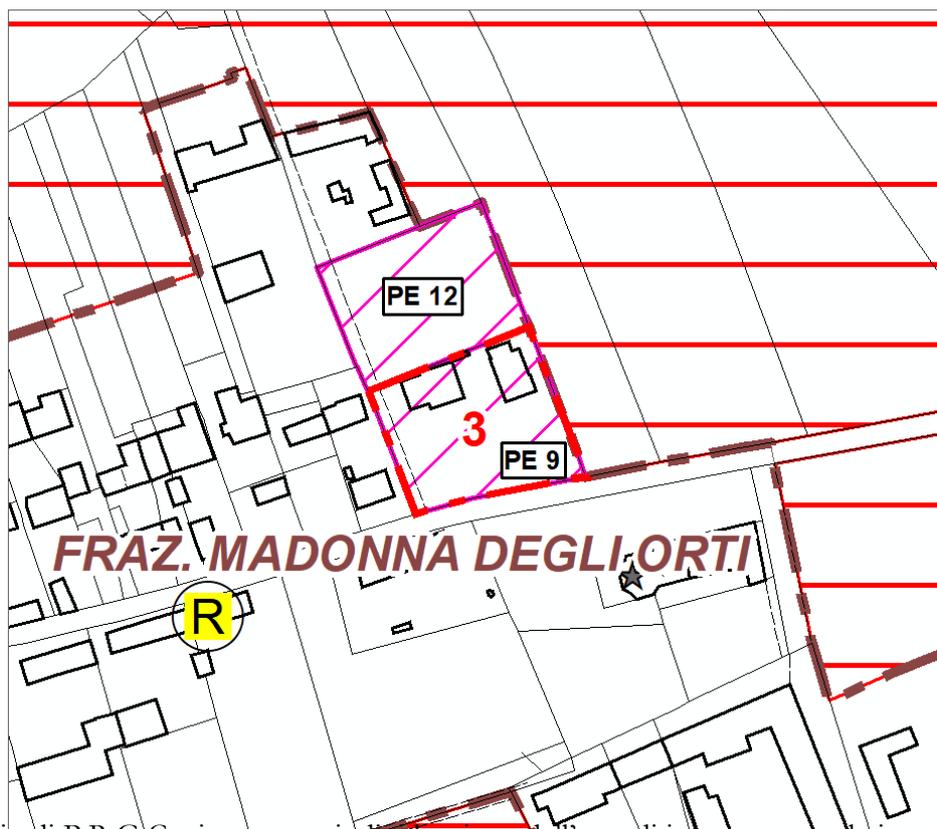
Modificazioni introdotte

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

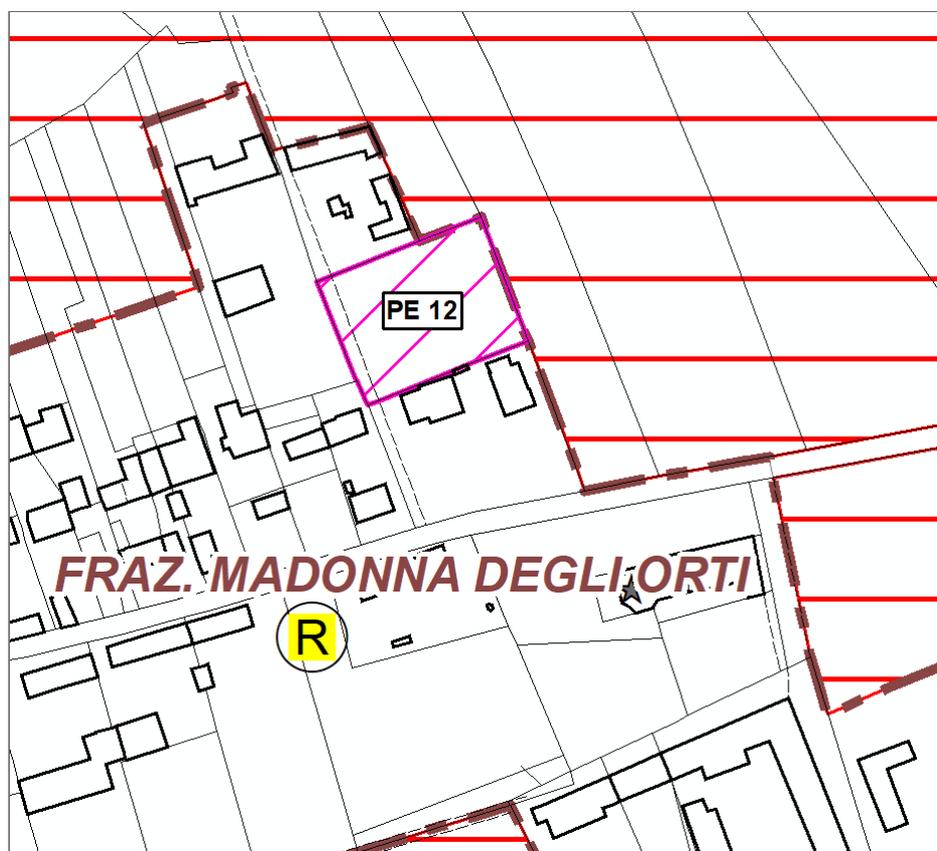
- È stata eliminata la perimetrazione del PE 9

È stata modificata la tabella dell'art. 11 punto 2-6 delle N.T.A. eliminando la riga riferita al PE 9

Non sono state modificate le 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. 04 – Aree agricole A ed artigianali/produttivi in zona impropria PC

Sintesi della proposta

Si propone di inserire nelle N.T.A. precisazioni in merito alla sovrapposizione tra le zone agricole A e la destinazione artigianale/produttiva in zona impropria PC

Precisazioni di carattere tecnico

Il piano regolatore vigente, come precisato all'art. 8 delle N.T.A., suddivide il territorio comunale in zone omogenee (aree destinate agli insediamenti residenziali, aree destinate agli insediamenti produttivi, terziari e commerciali, aree a servizi, aree inedificabili ed aree restanti).

Le stesse norme di Piano riconoscono inoltre puntualmente quegli insediamenti produttivi confermati presenti in zone improprie, individuandoli con la sigla PC seguita dal numero progressivo, nei quali, secondo le indicazioni contenute all'art. 11, punto 2-5 delle N.T.A. vigenti, è ammessa la continuazione dell'attività produttiva o artigianale esistente.

Con la presente variante, al fine di rendere chiare ed univoche le Norme di Piano, si intende precisare puntualmente che il riconoscimento dell'insediamento produttivo confermato PC non è da intendersi quale zona urbanistica con destinazione propria, bensì trattasi di individuazione di aree e relativi immobili che, trovandosi in una precisa zona omogenea (A, R, RC, etc...), ed avendo destinazione d'uso non compatibile con tale zona, sono tollerati. Conseguentemente la destinazione delle aree e degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del PC risulta essere quella della zona omogenea di appartenenza (RS, R, RC, RA, RE, PC, PN, TC, TN, A), ed il riconoscimento quale PC è unicamente un'ulteriore riconoscimento, dello stato di fatto, che si sovrappone alla destinazione principale, unicamente per consentire il mantenimento dell'attività esistente, in quanto incompatibile urbanisticamente ma tollerata. Infatti l'art. 8 "Descrizione delle aree", dopo l'elencazione delle aree omogenee (RS, R, RC, RA, RE, PC, PN, TC, TN, A), precisa che in aree a destinazione diversa da quella produttiva o terziaria si individuano insediamenti in attività e tra tali insediamenti individua quelli produttivi confermati PC definendoli quali *"insediamenti utilizzati a fini produttivi industriali o artigianali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima anche se ubicati in aree con diversa destinazione"*

Modificazioni introdotte

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

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C vigente, all'art. 8 "Descrizione delle aree" dopo il punto 2-9 è stata aggiunta la seguente precisazione: “

- Per gli insediamenti e le relative aree pertinenziali individuati ai sensi dei precedenti punti 2-5, 2-6, 2-7, 2-8 e 2-9 l'area omogenea di appartenenza è univoca ed è una di quelle elencate al primo

comma del presente articolo e rappresentata con la relativa campitura sugli elaborati grafici di Piano. Gli insediamenti **PC**, **PE**, **PR**, **I**, **TR** e **CA** individuano unicamente insediamenti esistenti al momento della stesura del progetto di Piano Regolatore e rappresentano, ad esclusione del **PR** per i quali non è confermata la destinazione produttiva perché ne è richiesta la rilocalizzazione, un'opportunità di proseguire comunque la propria attività ritenuta incongrua, per destinazione, con l'area omogenea di appartenenza.

- Intervento n. 05 – Zona PC 12A “Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Si propone di incrementare la superficie territoriale della zona PC 12A per consentire il naturale sviluppo dell'azienda insediata.

Precisazioni di carattere tecnico

Il comune di Villafranca Piemonte ha recentemente approvato la variante strutturale n. 4 con deliberazione di consiglio comunale n. 32 del 30 luglio 2020, che, tra gli altri temi, ha trattato e rivisto anche alcune aree produttive.

È successivamente emersa l'esigenza di ampliare un'area produttiva individuata con la sigla PC 12A e posta sul fronte della SP 139 (via Circonvallazione), dove è attualmente insediata una ditta che, inizialmente dedita al commercio di cereali e materie prime ad uso zootecnico, amplia negli anni la propria attività introducendo la commercializzazione di sementi, prodotti fitosanitari, la produzione di mangimi e l'attività di essiccazione di granoturco, orzo, soia ed altri cereali.

Si tratta quindi di un'attività definibile “para-agricola” che, per i volumi trattati, necessita sia di ampi piazzali sia di fabbricati con dimensioni generose, in grado di trattare grandi volumi di merci.

Attualmente la superficie territoriale complessiva della zona PC 12A è pari, come risulta dalla tabella 5-1, a 18.146 mq. La superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive è pari a complessivi 435.837 mq, come da tabella riepilogativa che segue:

AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)	AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)
D1	15 781	PC 6B	21 428
PC 1	12 473	PC 7A	13 537
PC 1	41 017	PC 7B	8 312
PC 10	17 924	PC 8	5 174
PC 11	5 672	PC 9	3 510
PC 11	1 540	PN 11	15 305
PC 12A	18 146	PN 11	1 860
PC 12B	4 767	PN 12	8 444
PC 13	11 812	PN 1A	7 062
PC 14	4 267	PN 1B	1 922
PC 15	10 042	PN 1C	5 963

PC 16	7 307	PN 1D	3 014
PC 17	4 346	PN 1E	14 058
PC 18	5 841	PN 3 C	21 103
PC 2	5 892	PN 3 D	6 164
PC 4A	11 708	PN 3 E	5 832
PC 4B	6 308	PN 3 F	5 414
PC 4B	3 488	PN 3 G	3 378
PC 4B	1 831	PN 7	20 659
PC 4C	14 917	PN 8	9 702
PC 4D	2 278	TCA	19 323
PC 5	16 946	TCB	3 993
PC 6A	6 377		
		TOTALE	435 837

Ai sensi dell'art. 17, punto 5, lett. f) sono varianti parziali al P.R.G.C. vigente quelle che 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.

Inoltre, ai sensi dell'art. 62 "Estensione delle varianti parziali" punto 1) della Legge regionale n. 13 del 29 maggio 2020, vigente dal 31/12/2020, i limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17 comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, sono fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

Il successivo punto 2) della citata Legge prevede che:

L'incremento di cui al comma 1, oltre a quanto già previsto dall'articolo 17, comma 6, della legge regionale 56/1977, può riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché sia contemporaneamente:

- a) relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;*
- b) strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;*
- c) non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);*

d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;

e) adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

Nello specifico la nuova superficie territoriale a destinazione produttiva proposta con il presente intervento di variante:

- a) È relativa e risulta un ampliamento della zona attualmente individuata dal P.R.G.C. vigente quale zona PC 12A
- b) È strettamente correlata all'ampliamento ed alla riorganizzazione dell'attività insediata nella zona PC 12A che è presente nell'area da parecchio tempo
- c) Non eccede il 50% dell'originaria superficie della zona PC 12A. Infatti, a fronte di una superficie della zona PC 12A pari a 18.146 mq, la superficie massima ampliabile sarebbe pari a 9.073 mq, per una superficie complessivamente pari a 27.219 mq. La nuova zona PC 12A proposta in variante ha una superficie complessiva pari a 25.709 mq < 27.219 mq, per un incremento pari a 7.563 mq
- d) Nel campo note della tabella 5-1 delle zone PC è stata introdotta la frase: *“L'ampliamento della zona PC 12A previsto con la variante strutturale n. 34 è revocabile nel caso non venga dato l'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 49, comma 5 della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione del progetto definitivo della variante parziale 34”*
- e) L'area, in quanto posta in stretta adiacenza alla zona PC 12A esistente, è servita dalle opere di urbanizzazione primaria

Inoltre, a fronte di una superficie complessiva prevista dal Piano pari a 435.837 mq, l'8 per cento ammonta a 34.866,96 mq > 9.073 mq proposti in ampliamento.

Si precisa che l'intervento di variante prevede anche che una porzione dell'attuale PC 12A coincidente con la fascia di rispetto del pozzo sia riportata all'originaria destinazione agricola, al fine di impedire qualunque tipo di impermeabilizzazione del suolo.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. f) in merito all'aumento complessivo delle superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive previste dalla variante rispetto al P.R.G.C. vigente, si rimanda allo specifico capitolo *“Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.”* della presente relazione

Modificazioni introdotte

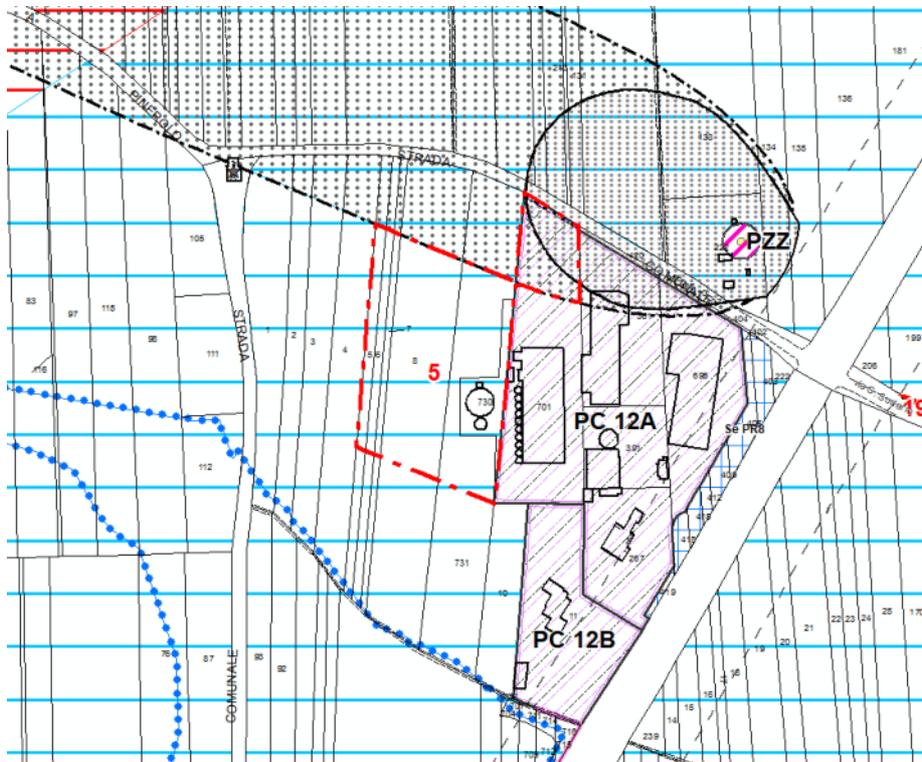
La variante ha comportato le modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stato aggiornato il perimetro della zona PC 12A

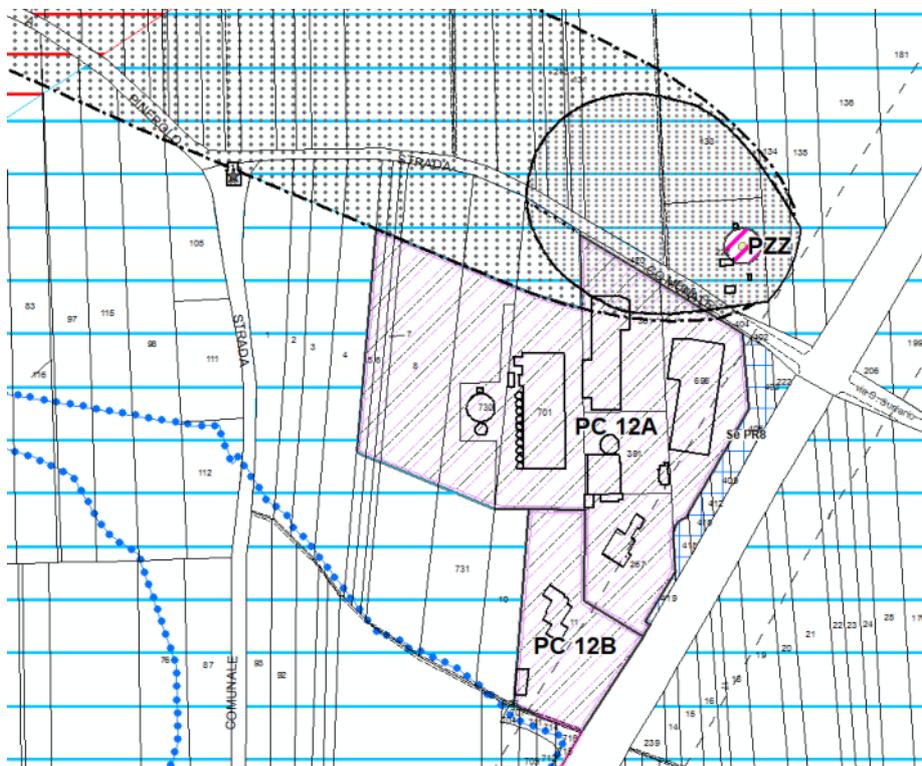
È stata aggiornata la tabella 5-0 della zona PC.

È stata aggiornata la tabella 5-1 con l'aggiornamento delle superfici e l'inserimento, nel campo "Note", delle precisazioni sulla revocabilità dell'ampliamento.

Non sono state apportate modifiche alle NTA



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 PN 8 “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di ampliare leggermente verso sud la zona PN 8 e portarla in adiacenza alla zona PC 4C.

Precisazioni di carattere tecnico

Si prevede un modesto ampliamento della zona produttiva o terziaria di nuovo impianto PN 8 al fine di dare continuità allo sviluppo dell'ambito edificato con la zona PC 4C.

Inoltre, considerato che attualmente la zona PC 4C possiede un rapporto di copertura in progetto pari a 0,60 mq/mq, con la variante si propone di aggiornare il rapporto di copertura della zona PN 8 a 0,60 mq/mq, rispetto all'attuale (0,50 mq/mq) qualora l'intervento edificatorio fosse un ampliamento funzionale dell'attività insediata nella zona PC 4C.

In dettaglio, a fronte di una superficie territoriale attuale della zona PN 8 pari a 9.702 mq, come risulta dalla Tabella 5-4-1, la zona PN 8, a seguito della presente variante, avrà una superficie complessiva pari a 10.736 mq, con un ampliamento previsto pari a 1.034 mq.

La zona a servizi in progetto Sp PR26 è rimasta immutata nella sua dimensione (pari a 1.107 mq), ne è stata aggiornata unicamente la posizione.

La superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive è pari a complessivi 435.837 mq, come da tabella riepilogativa che segue:

AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)	AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)
D1	15 781	PC 6B	21 428
PC 1	12 473	PC 7A	13 537
PC 1	41 017	PC 7B	8 312
PC 10	17 924	PC 8	5 174
PC 11	5 672	PC 9	3 510
PC 11	1 540	PN 11	15 305
PC 12A	18 146	PN 11	1 860
PC 12B	4 767	PN 12	8 444
PC 13	11 812	PN 1A	7 062
PC 14	4 267	PN 1B	1 922
PC 15	10 042	PN 1C	5 963
PC 16	7 307	PN 1D	3 014

PC 17	4 346	PN 1E	14 058
PC 18	5 841	PN 3 C	21 103
PC 2	5 892	PN 3 D	6 164
PC 4A	11 708	PN 3 E	5 832
PC 4B	6 308	PN 3 F	5 414
PC 4B	3 488	PN 3 G	3 378
PC 4B	1 831	PN 7	20 659
PC 4C	14 917	PN 8	9 702
PC 4D	2 278	TCA	19 323
PC 5	16 946	TCB	3 993
PC 6A	6 377		
		TOTALE	435 837

Ai sensi dell'art. 17, punto 5, lett. f) sono varianti parziali al P.R.G.C. vigente quelle che 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% nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

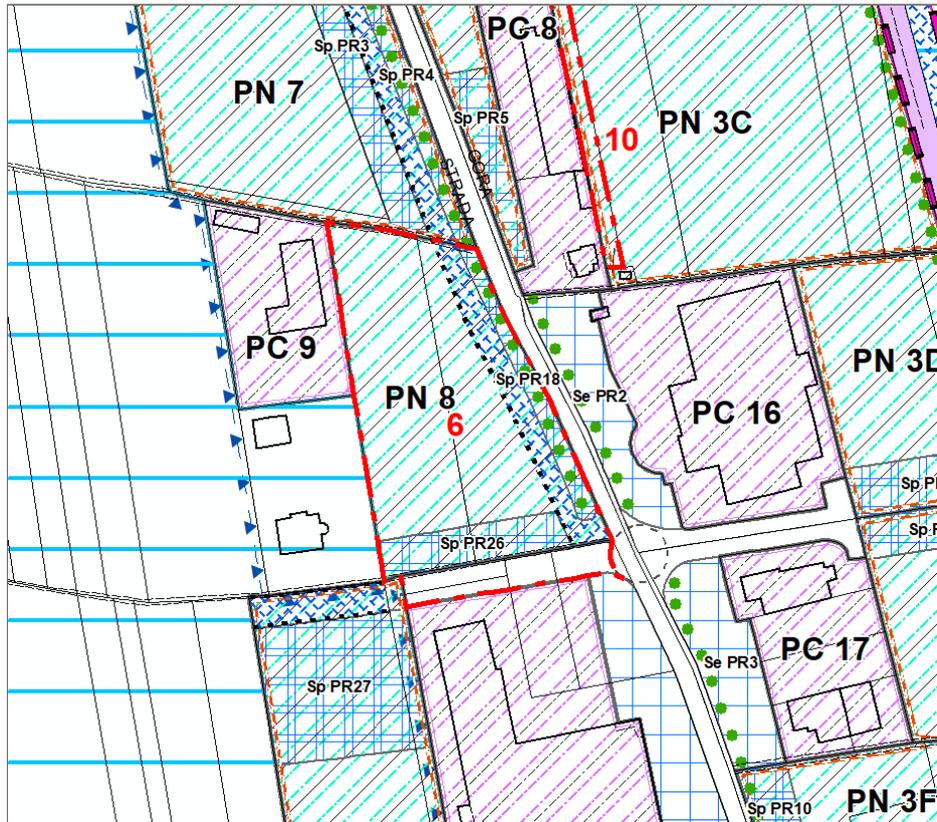
Quindi, a fronte di una superficie complessiva prevista dal Piano pari a 435.837 mq, il 6% per cento ammonta a 26.150,22 mq > 1.034 mq proposti in ampliamento.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. f) in merito all'aumento complessivo delle superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive previste dalla variante rispetto al P.R.G.C. vigente, si rimanda allo specifico capitolo "Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i." della presente relazione

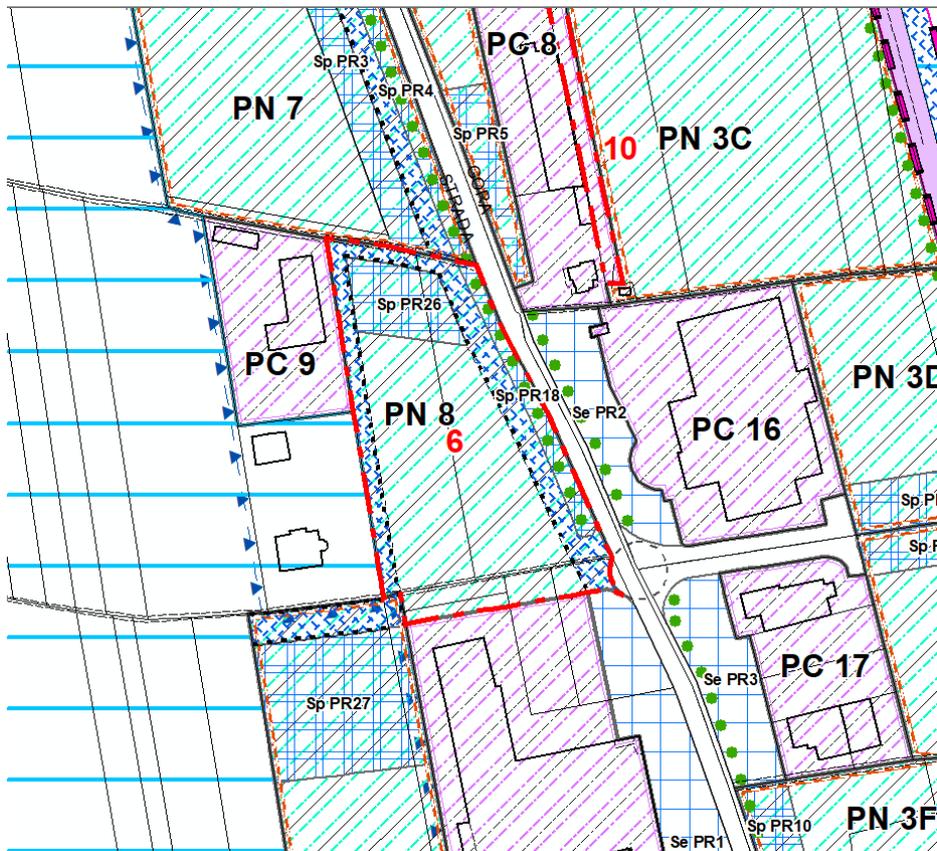
Modificazioni introdotte

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

- È stato aggiornato il perimetro della zona PN 8
- È stata aggiornata la tabella 5-4 della zona PN.
- È stata aggiornata la tabella 5-4-1 della zona PN 8, inserendo inoltre nel campo "Note" la seguente dicitura: "Qualora l'edificazione della zona PN 8 si configurasse quale ampliamento funzionale dell'attività insediata nell'adiacente zona PC 4C, l'indice di copertura sarà pari a 0,60 mq/mq".



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 – Zone PN 1C e PN 1D “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto” e zona A “Aree a destinazione agricola”

Sintesi della proposta

Si propone eliminare alcune previsioni viabilistiche che interessano le zone PN 1C, PN 1D e l'area agricola, nonché contestualmente si propone un ampliamento della zona PN 1C.

Precisazioni di carattere tecnico

Le zone PN 1C e PN 1D hanno attualmente accesso da una viabilità che si dirama dalla principale via Vigone. Il P.R.G.C. vigente prevede su tali aree la realizzazione di una nuova viabilità in prosecuzione di quella esistente che, attraversando una zona agricola, si colleghi con quella prevista in progetto nella zona RC 31 a destinazione residenziale, per poi immettersi nell'esistente via San Sudario.

Anche in considerazione dell'intervento n. 19 previsto con la presente variante, ed al quale si rimanda (riduzione della superficie territoriale della zona RC 31, riconducendola alla destinazione agricola), con il presente intervento di variante si prevede di eliminare la viabilità prevista nelle zone PN 1C e PN 1D, nonché in zona agricola, prevedendo per la zona PN 1C la realizzazione di una viabilità a fondo cieco. Contestualmente con la presente variante si propone anche l'ampliamento della zona PN 1C, area sulla quale attualmente è insediata un'attività (riparazione autobus ed autoarticolati) che richiede ampi spazi per la sosta e la movimentazione dei mezzi. Tenuto conto che l'attività attualmente insediata ha manifestato la necessità di reperire nuovi e più ampi spazi per esigenze legate all'ampliamento dell'attività, con la presente variante si propone di ampliare verso la zona agricola la zona PN 1C. A fronte di una superficie territoriale della zona PN 1C vigente pari a 5.963 mq (come desumibile dalla tabella 5-4-1 allegata alle NTA), si propone un ampliamento pari a 4.548 mq, per una superficie territoriale complessiva della zona PN 1C in progetto di variante pari a 10.511 mq.

La superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive è pari a complessivi 435.837 mq, come da tabella riepilogativa che segue:

AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)	AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)
D1	15 781	PC 6B	21 428
PC 1	12 473	PC 7A	13 537
PC 1	41 017	PC 7B	8 312
PC 10	17 924	PC 8	5 174
PC 11	5 672	PC 9	3 510

PC 11	1 540	PN 11	15 305
PC 12A	18 146	PN 11	1 860
PC 12B	4 767	PN 12	8 444
PC 13	11 812	PN 1A	7 062
PC 14	4 267	PN 1B	1 922
PC 15	10 042	PN 1C	5 963
PC 16	7 307	PN 1D	3 014
PC 17	4 346	PN 1E	14 058
PC 18	5 841	PN 3 C	21 103
PC 2	5 892	PN 3 D	6 164
PC 4A	11 708	PN 3 E	5 832
PC 4B	6 308	PN 3 F	5 414
PC 4B	3 488	PN 3 G	3 378
PC 4B	1 831	PN 7	20 659
PC 4C	14 917	PN 8	9 702
PC 4D	2 278	TCA	19 323
PC 5	16 946	TCB	3 993
PC 6A	6 377		
		TOTALE	435 837

Ai sensi dell'art. 17, punto 5, lett. f) sono varianti parziali al P.R.G.C. vigente quelle che 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% nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

Quindi, a fronte di una superficie complessiva prevista dal Piano pari a 435.837 mq, il 6% per cento ammonta a 26.150,22 mq > 10.511 mq proposti in ampliamento.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. f) in merito all'aumento complessivo delle superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive previste dalla variante rispetto al P.R.G.C. vigente, si rimanda allo specifico capitolo "Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i." della presente relazione

Rimangono invariate le superfici delle aree a servizio esistenti Se V11 e Se V12. Viene aggiornata la superficie dell'area per servizi Sp PR16 in funzione dell'ampliamento della superficie territoriale della zona PN 1C.

Modificazioni introdotte

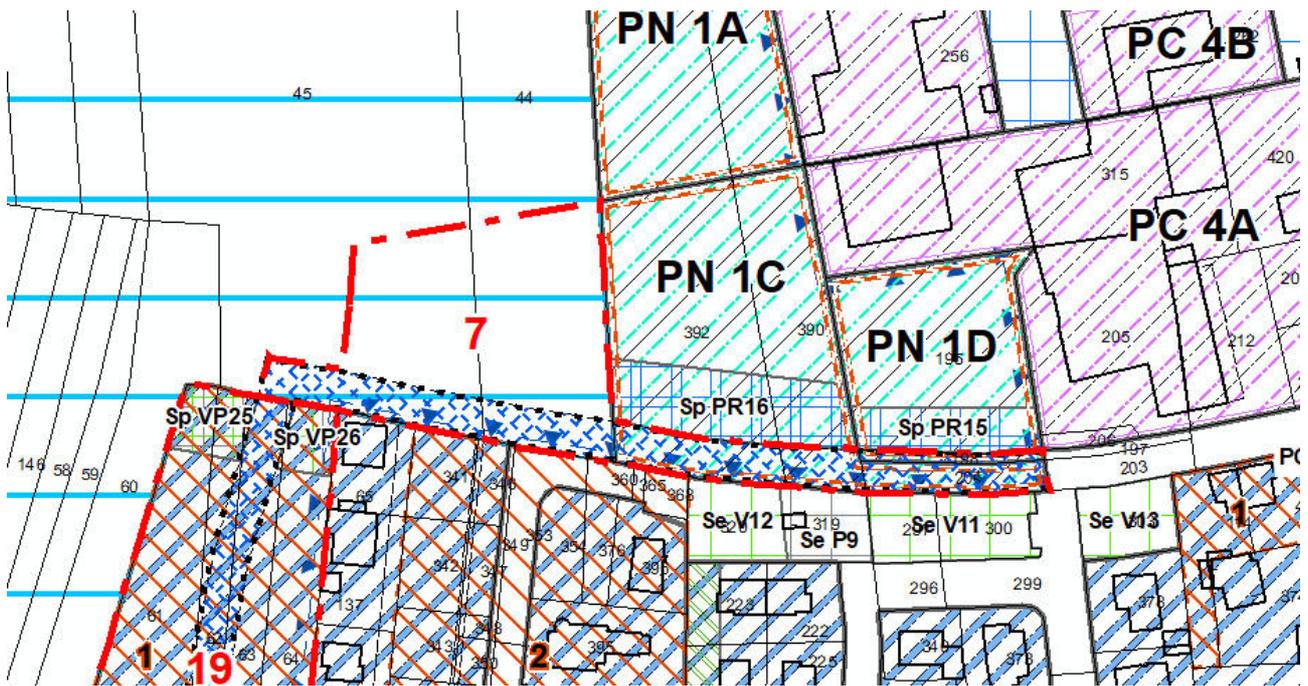
La variante ha comportato le modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata eliminata la previsione di nuova viabilità dalle zone PN 1C e PN 1D
- È stata aggiornata la posizione delle aree per servizio Sp PR 15 e Sp PR16
- È stata eliminata la viabilità di progetto, insistente in area agricola, tra le zone RC 31 e PN 1C
- È stata introdotto graficamente l'ampliamento della zona PN 1C

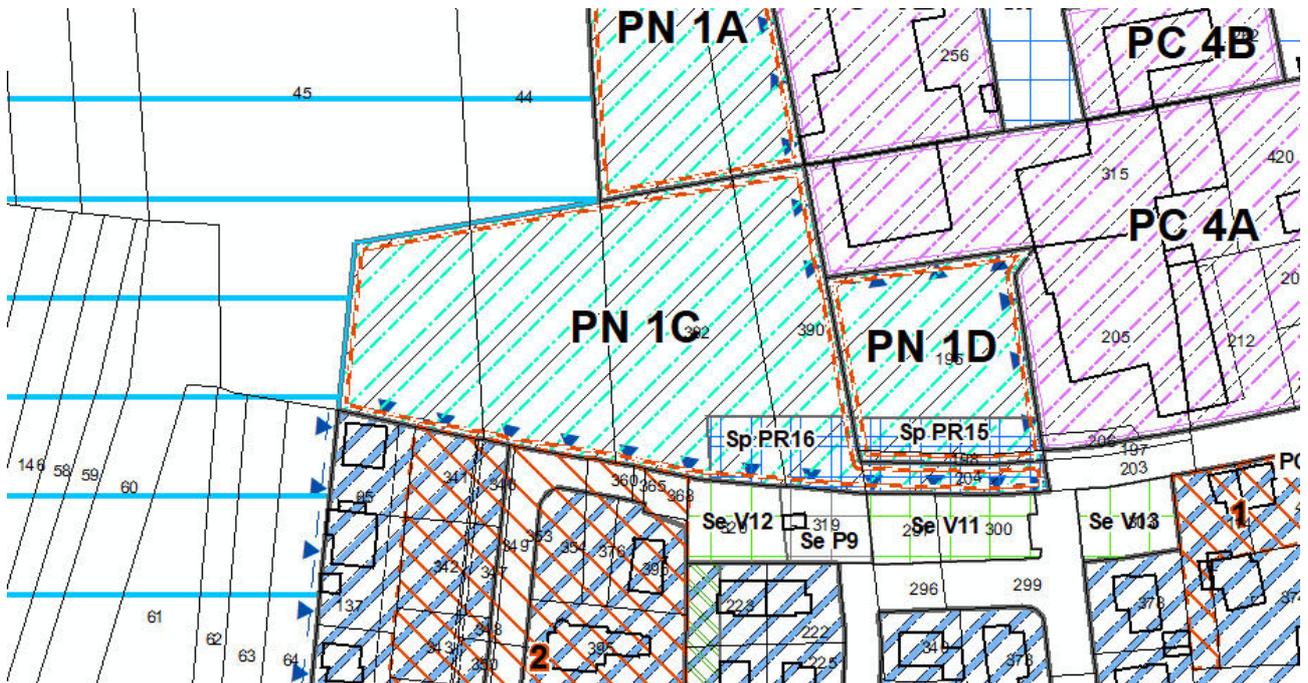
Nelle Tabelle allegate alle N.T.A. sono state apportate le seguenti modifiche:

- Nella Tabella 5-4 è stata aggiornata la superficie territoriale delle zone PN
- Nella Tabella 5-4-1, in corrispondenza delle zone PN 1C e PN 1D, è stato precisato che *“Per le zone PN 1C e PN 1D l'edificabilità è condizionata alla realizzazione di una coppa giratoria all'interno delle aree in proprietà che consenta ai mezzi in accesso di invertire il senso di marcia senza interferire ne utilizzare la viabilità di accesso alle zone residenziali. Inoltre, per le medesime aree, è ammessa in sede di PEC la modifica alla localizzazione delle aree per servizi cartografate”*
- Nella Tabella 5-4-1 è stato eliminato il riferimento alle zone PN 1C e PN 1D per quanto attiene all'obbligo di dismissione e realizzazione della viabilità, in quanto in progetto di variante ne è stata prevista l'eliminazione.
- Nella Tabella 5-4-1 è stata aggiornata la superficie della zona PN 1C

Non sono stata 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. 08 – Art. 4 “Definizioni”, punto 2-1 “Bassi fabbricati” delle N.T.A.”

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare il riferimento, contenuto nella norma, alla data di approvazione dei P.R.G.C. per la costruzione dei bassi fabbricati

Precisazioni di carattere tecnico

Il punto 2-1 “Bassi fabbricati” dell’art. 4 “Definizioni” delle N.T.A. di P.R.G.C. vigente prevede che in tutte le zone di Piano, con esclusione delle zone RS “*Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale*” sia ammessa la costruzione di bassi fabbricati a servizio di fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., da destinarsi ad autorimessa, deposito attrezzature da giardino, tettoia, etc... Occorre però valutare che lo strumento urbanistico è stato originariamente approvato nel 2002, e che nel frattempo è stata data attuazione ad una parte importante delle previsioni urbanistiche, e che pertanto allo stato attuale i fabbricati costruiti dopo tale data non possono fruire della possibilità di costruire bassi fabbricati.

Considerato che è stata recentemente approvata una variante strutturale (la variante strutturale n. 4) contenente numerosi interventi e comprensiva inoltre di un aggiornamento della carta di sintesi, con la presente variante si propone di aggiornare la data a cui fa riferimento il punto 2-1 citato, individuando la nuova data in quella della pubblicazione sul BUR della variante strutturale n. 4, ovvero al 19/11/2020.

Modificazioni introdotte

All’interno delle Norme Tecniche di Attuazione, al punto 2-1 “Bassi fabbricati” dell’art. 4 “Definizioni” al primo comma le parole “...alla data di approvazione del P.R.G.C...” sono state sostituite con le seguenti: “...alla data del 19/11/2020 di pubblicazione sul BUR della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C.”

La variante non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di Piano

La variante non ha comportato modifiche alle Tabelle allegate alle N.T.A.

- Intervento n. 09 – zona R 21 “Aree urbane consolidate di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di individuare la possibilità di recuperare alla residenza alcuni fabbricati a destinazione agricola ubicati in zona R 21.

Precisazioni di carattere tecnico

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente riconosciuti all'interno della zona residenziale R 21 “Aree urbane consolidate di antica formazione” quali edifici rurali appartenenti ad azienda agricola in attività al momento della stesura del Piano. Gli elaborati grafici di P.R.G.C., infatti, li individuano con la sigla **A**. Allo stato attuale è però ipotizzabile che l'attività agricola possa cessare, lasciando abbandonati gli immobili costituiti da alcuni edifici agricoli a destinazione residenziale e da tettoia e stalle. Infatti lo strumento urbanistico vigente (art. 11, punto 1-2 delle N.T.A.) prevede che nelle zone R alle strutture degli allevamenti agricoli indicati con la lettera maiuscola **A** siano consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, in quanto inseriti in contesti residenziali, dove l'attività agricola è tollerata, ma per la quale non è concesso alcun ampliamento.

Il capoverso successivo del medesimo articolo prevede però che “*Negli insediamenti individuati con la sigla **A**^{*R} ricadenti in zona urbanistica omogenea R “Aree urbane consolidate di antica formazione” a prevalente destinazione residenziale, è ammesso, al cessare dell'attività agricola incorso, il recupero, con destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, dei fabbricati esistenti. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e con contestuale demolizione della parte eccedente, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo.*”

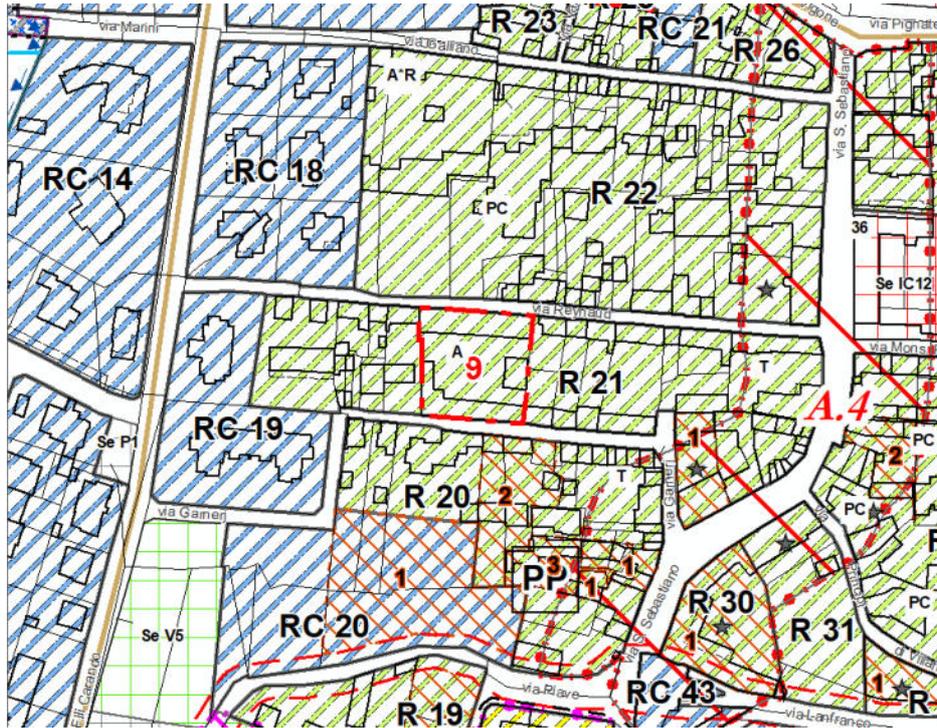
Cono l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente e ridurre il consumo di suolo vergine, recuperando aree già compromesse e dotate dei principali servizi, si propone con la variante di riconoscere sugli immobili in oggetto ricompresi nella zona R 21 un intervento di demolizione e ricostruzione, con recupero alla destinazione residenziale, secondo le norme di Piano già vigenti, del 90% della volumetria esistente, con obbligo di predisposizione di Piano di Recupero.

Modificazioni introdotte

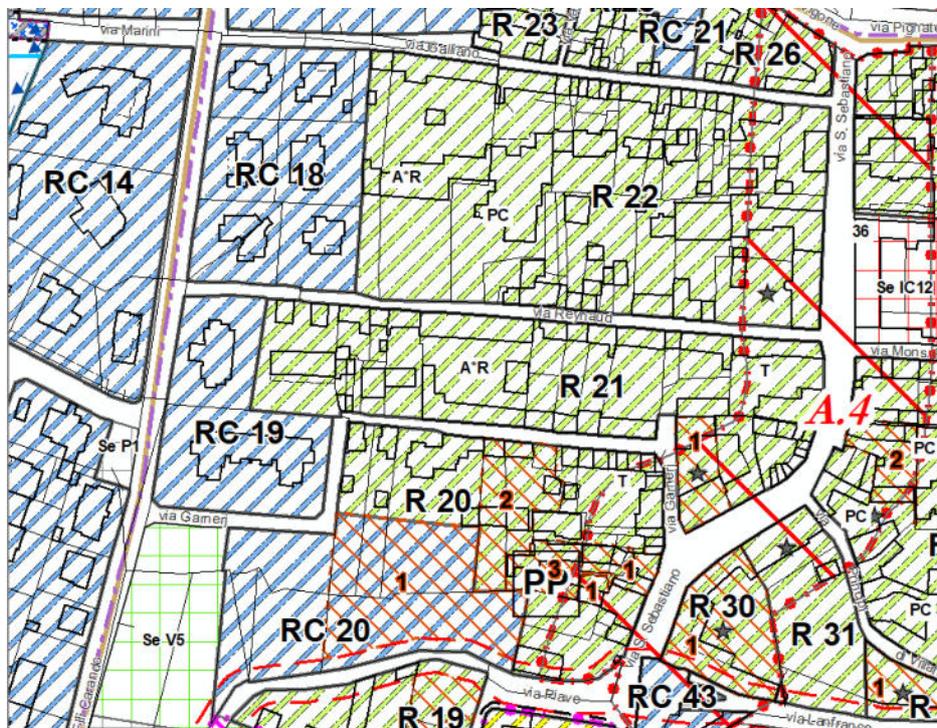
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Sostituzione del simbolo **A** con il simbolo **A**^{*R}

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. 10 – zona PC 8 “Aree produttive terziarie confermate” e PN 3C “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere una modesta porzione di terreno, attualmente in zona PN 3C, nell'adiacente zona PC 8, per conformarla alla frammentazione fondiaria.

Precisazioni di carattere tecnico

L'attuale zona PC 8 ha una superficie territoriale pari a 5.174 mq, mentre l'adiacente zona PN 3C ha una superficie territoriale pari a 21.103 mq. Sulla zona PC 8 è presente un fabbricato a destinazione produttiva che risulta essere costruito a confine tra le due zone urbanistiche. Nella realtà, confrontandosi con la frammentazione fondiaria, una modesta striscia di terreno, a confine tra le due zone e con superficie pari a circa 1.200 mq, è di pertinenza del fabbricato esistente, benché inserita nel Piano quale zona PN 3C.

Con la presente variante si prevede quindi di ridefinire la posizione del confine tra le due zone PC 8 e PN 3C, a favore della prima.

Si precisa che entrambe le zone, PN 3C e PC 8, hanno un rapporto di copertura in progetto pari a 0,50, quindi la variante non comporta alcuna modifica in termini di capacità edificatoria.

Sono state aggiornate anche le superficie delle aree per servizi previste a progetto (Sp PR6 e Sp PR7), mantenendo inalterato il valore complessivo.

Modificazioni introdotte

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

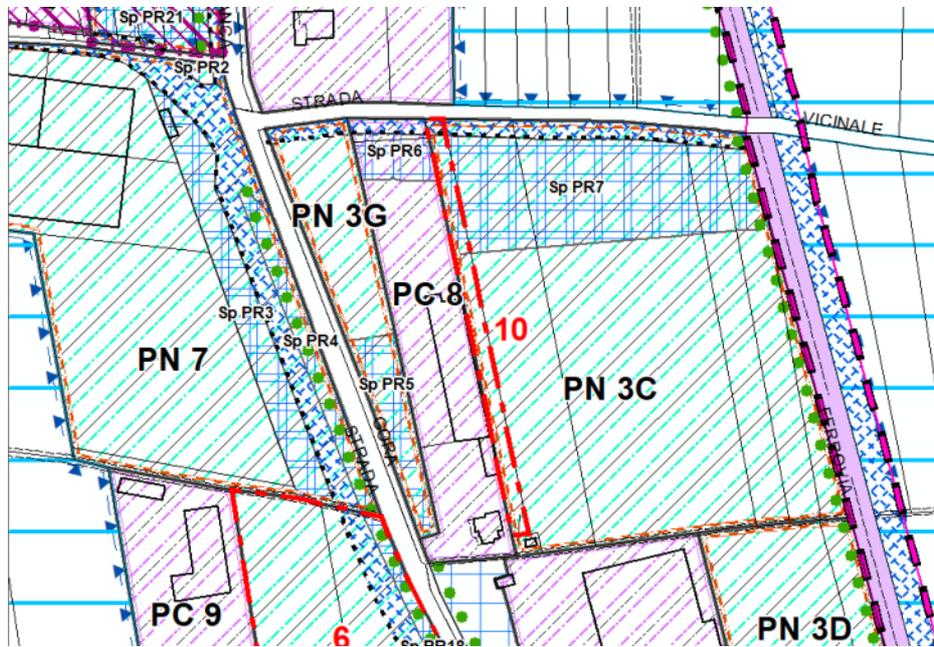
- È stato rettificato il confine tra le zone PC 8 e PN 3C, a favore della prima

Sono state aggiornate le seguenti Tabelle allegate alle N.T.A.:

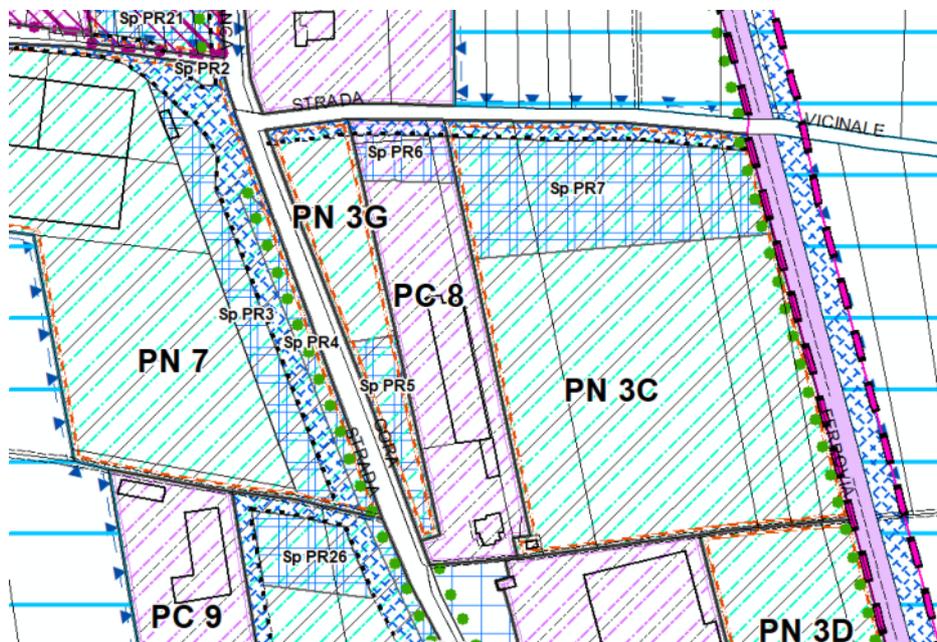
- Tabella 5-0 delle zone PC complessive
- Tabella 5-1 della zona PC 8
- Tabella 5-4 delle zone PN complessive
- Tabella 5-4-1 della zona PN 3C
- tabella 6-5 “Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali (PR)”, è stata aggiornata la superficie delle aree Sp PR6 e Sp PR7

La superficie delle due aree a servizio a progetto è stata aggiornata secondo la seguente tabella:

	Superficie P.R.G.C. vigente (mq)	Superficie P.R.G.C. variante (mq)
Sp PR6	544	671
Sp PR7	5.019	4.892
TOTALI	5.563	5.563



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 – Zona RC 4 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare la previsione di verde privato alberato previsto in prossimità della bealera.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RC 4 confina, verso sud, con una bealera. All'interno della zona sono previsti 3 lotti di completamento a destinazione residenziale evidenziali con retino a righe inclinate color arancione. Per tutti e tre i lotti è prevista che una fascia, con larghezza variabile, tra il lotto e la bealera sia mantenuto a verde piantumato in corrispondenza del corso d'acqua (VP 10 e VP 11).

A seguito di sopralluogo sull'area si è potuto constatare che la realizzazione della zona a verde privato VP 10 individuata a sud dell'intervento n. 2 non è realizzabile in quanto in sponda orografica sinistra è già stato realizzato da tempo un muretto in cemento armato di delimitazione del corso d'acqua e realizzata una viabilità interna di accesso ad un lotto edificato. La situazione attuale impedisce quindi di fatto l'attuazione delle previsioni di Piano. Si propone pertanto di eliminare dalla planimetria di Piano le indicazioni di verde privato piantumato (VP 10), anche in considerazione che, in ogni caso, l'edificabilità prevista dall'intervento n. 2 dovrà mantenersi all'interno del perimetro rappresentato in colore arancione.

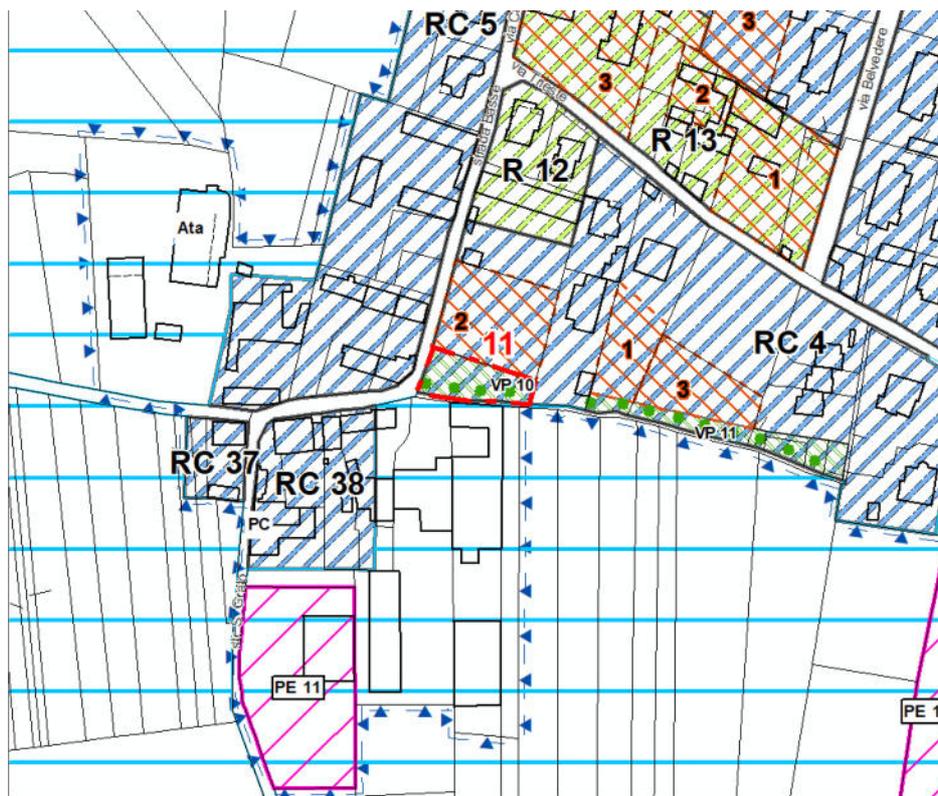
Modificazioni introdotte

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

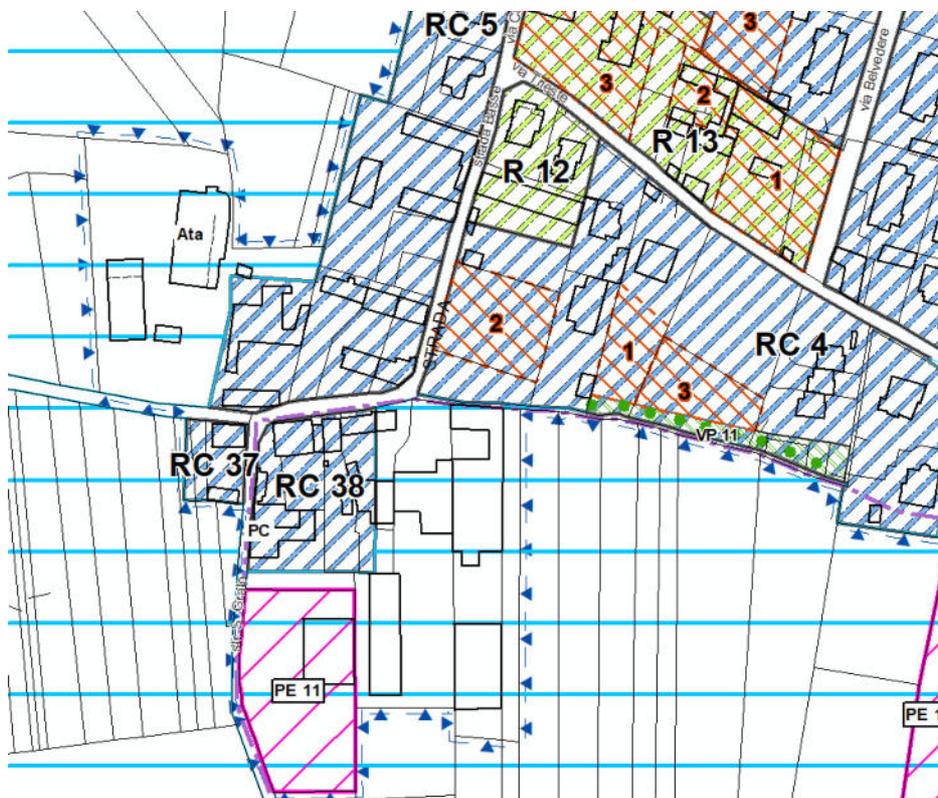
- È stata eliminata l'indicazione del verde privato VP 10

È stata aggiornata la tabella 6-3, eliminando l'indicazione “VP 10”. Si precisa che, come indicato nella tabella citata, in quanto verde a carattere privato con concorre al conteggio delle aree per standard.

La variante non ha comportato modifiche alle N.T.A.



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 RE 4D, RE 4E e RE 4G “Nuova espansione residenziale”

Sintesi della proposta

Si propone di ridefinire la perimetrazione delle subaree D, E e G della zona RE, riconducendola alla reale frammentazione fondiaria. Inoltre si propone di modificare il rapporto di copertura delle zone RE

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RE 4 è un'ampia zona omogenea di espansione residenziale, su una parte della quale è già stato convenzionato uno strumento urbanistico esecutivo. L'ampia zona è suddivisa in singole subaree, indicate sulle tavole di Piano da un tratteggio color viola. La frammentazione fondiaria delle proprietà a volte ostacola l'attuazione delle previsioni di Piano. Con il presente intervento di variante si propone quindi una ridefinizione del perimetro delle subaree D, E e G, senza apportare modifiche alla capacità edificatoria ed alla capacità insediativa (in realtà il numero di abitanti insediabili risulta, in variante, inferiore alle previsioni del PRGC vigente per 5 unità unicamente per questioni legate all'approssimazione). Si precisa che la tabella 4-4-1 delle singole zone RE precisa già, per le RE 4D e RE 4G oggetto della variazione proposta, che qualora le due zone non fossero oggetto di un'unica previsione attuativa contemporanea, dovrà essere garantita la realizzazione di una viabilità veicolare con dimensioni minime a norma di legge e che consenta l'inversione di marcia, qualora a fondo cieco. Questo per consentire, in ogni caso, l'attuazione completa delle previsioni viabilistiche di Piano. Nella variante la medesima precisazione viene estesa anche alla subarea G interessata dall'intervento di variante ed a tutte le nuove subaree individuate a seguito della ridefinizione dei perimetri delle stesse.

Inoltre, considerato che porzioni di zone RE ricadono in parte in classe IIb1 ed in parte in classe IIb2 di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico, e che conseguentemente, ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A., è vietata la realizzazione dei piani interrati e seminterrati per la soggiacenza della falda freatica, l'attuale rapporto di copertura delle zone RE, pari al 20%, risulta insufficiente a garantire la realizzazione sia delle autorimesse sia della porzione abitata al piano terreno. Con la presente variante, quindi, si propone di modificare il rapporto di copertura delle zone RE, portandolo dal 20% al 25%.

Modificazioni introdotte

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

- È stata aggiornata la suddivisione in subaree, con la creazione delle subaree H, I, L e M

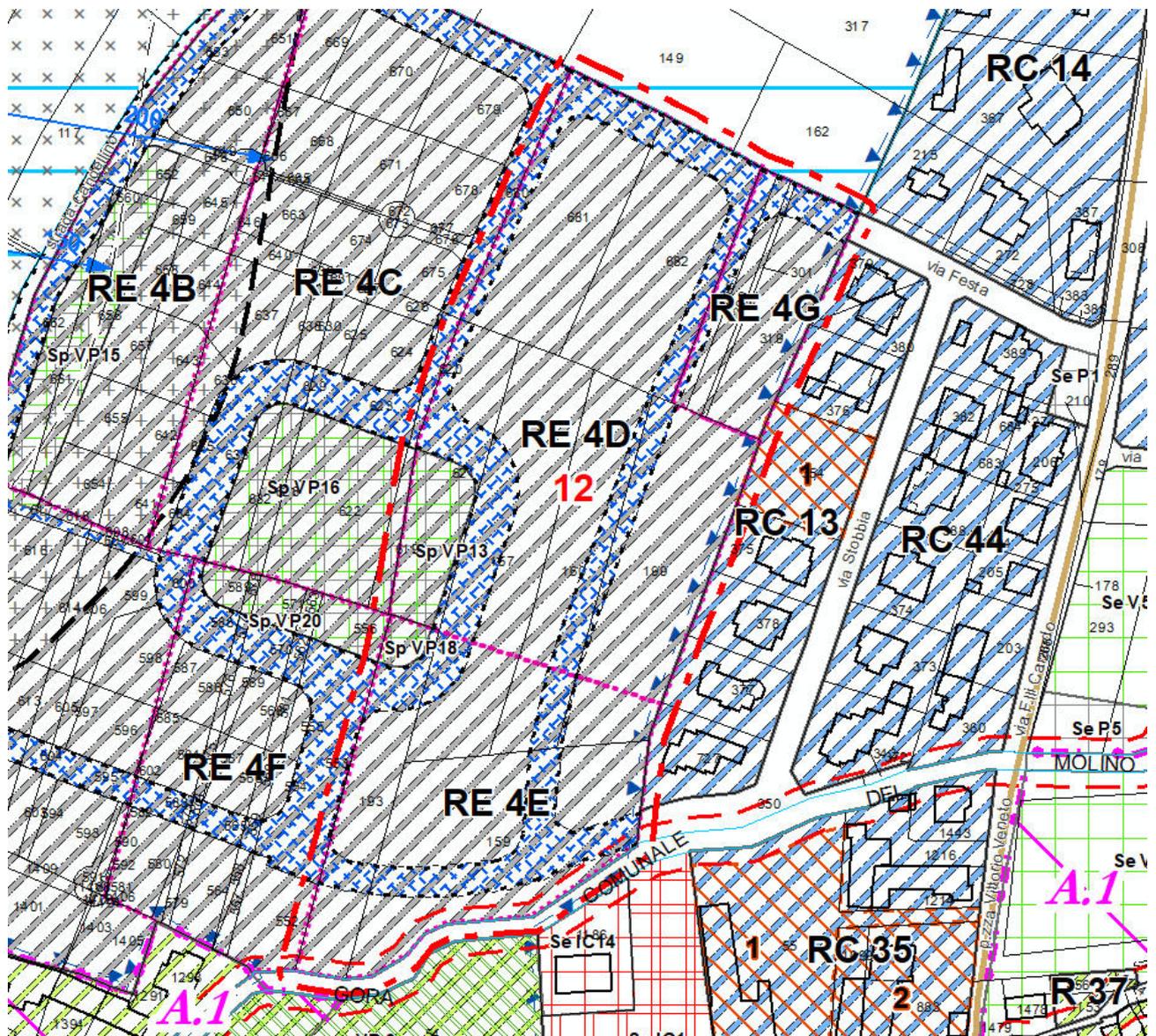
Sono state aggiornate la Tabelle allegate alle N.T.A., in particolare:

- Nella tabella 4-4-1 sono state aggiornate le subaree e le relative superfici
- A tutte le subaree interessate (RE 4D, RE 4E, RE 4F, RE 4G, RE 4H, RE 4I, RE 4L e RE 4M) è stata estesa la nota già esistente per le subaree RE 4D e RE 4G in merito alle caratteristiche

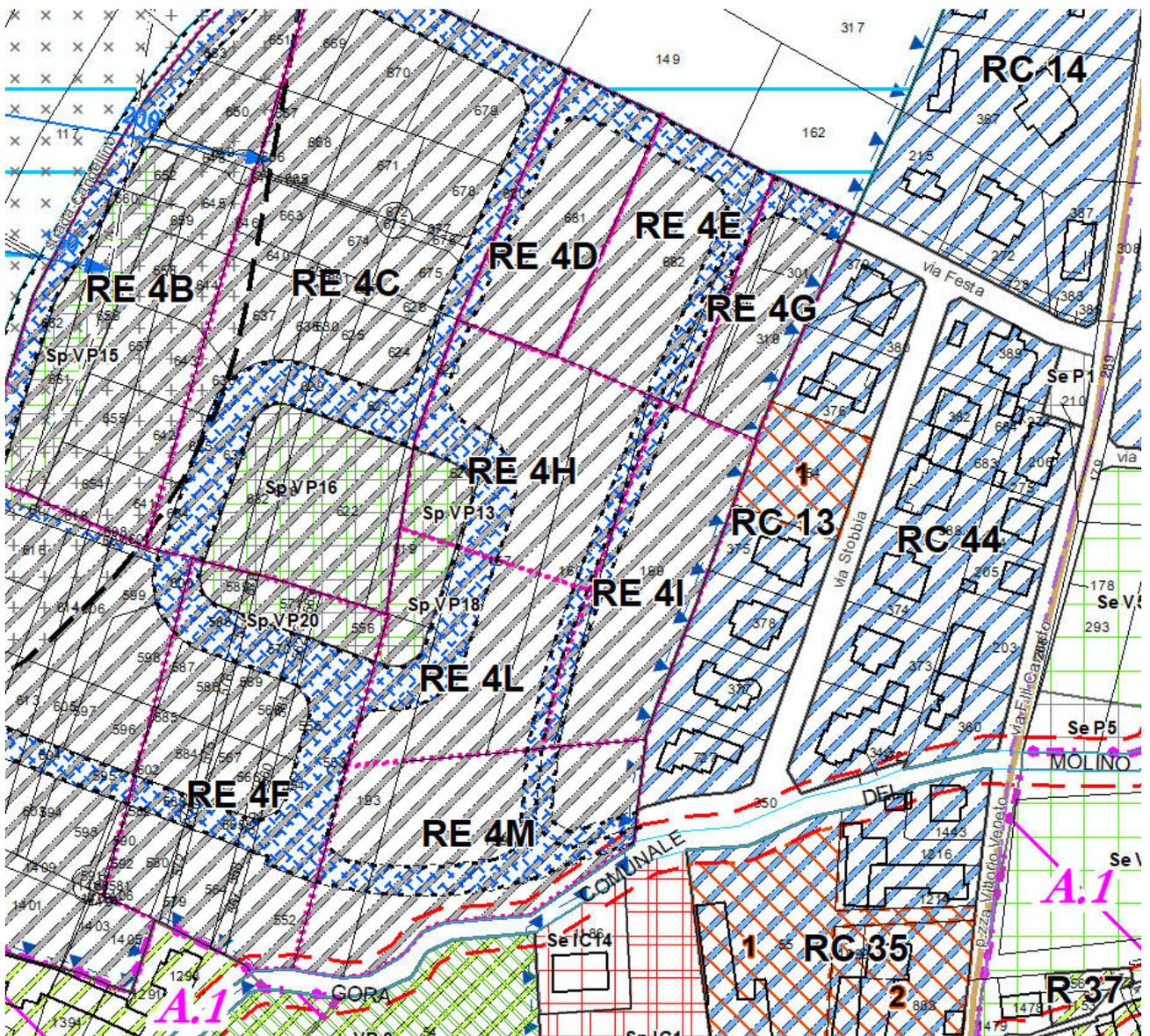
obbligatorie della nuova viabilità. Inoltre è stato precisato che devono essere dismesse le aree che il Piano prevede a viabilità, con possibilità per l'Amministrazione comunale di chiederne la realizzazione

- Sono state aggiornate le tabelle delle aree a servizi in particolare la superficie delle Sp VP18 e Sp VP13
- Sono state aggiornate le tabelle 4-1 (RE 1), 4-4 (RE 4) e 4-10 (RE 10) delle N.T.A. inserendo, nel campo "Rapporto di copertura" la precisazione che per le porzioni in classe Iib1 e Iib2 è ammesso un rapporto di copertura pari al 25%.

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 – Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione

Sintesi della proposta

Si propone di correggere un refuso presente nelle tabelle di dettaglio delle zone PN riferito alla superficie copribile.

Precisazioni di carattere tecnico

Durante la predisposizione della presente variante parziale n. 34 si è potuto riscontrare che la superficie copribile indicata nella tabella 5-4-1 delle zone PN è stata erroneamente indicata in funzione di un rapporto di copertura in progetto pari a 0,60 invece del valore indicato in tabella e pari a 0,50.

In variante, quindi, viene riportato il dato corretto della superficie copribile.

Modificazioni introdotte

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

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

- Nella tabella n. 5-4 è stata aggiornata la superficie copribile
- Nella tabella 5-4-1 è stato corretto il valore della superficie copribile

- Intervento n. 14 – zona RS 4 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”

Sintesi della proposta

Si propone di individuare la possibilità di demolizione di una tettoia interna al cortile del complesso “Istituto di riposo Conti Rebuffo” per consentire la realizzazione di un ampliamento funzionale alla struttura stessa.

Precisazioni di carattere tecnico

L'Istituto di riposo denominato Conti Rebuffo è ubicato all'interno della zona RS 4 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”, nell'ambito n. 04, in area a servizi individuata con la sigla Se IC4, posto tra via Roma e via Piave. Il complesso di immobili è costituito da alcuni fabbricati ed una tettoia, quest'ultima posta al confine nord con via Piave, in mattoni e travatura in legno.

Con riferimento alla tavola P4.1 di P.R.G.C. riferita al Centro Storico, la tettoia oggetto della variante è l'immobile di colore marrone individuato con la lettera A e pallino nero centrale. Graficamente il pallino indica che trattasi di una travata-tettoia e/o fienile non demolibile, mentre la campitura marrone indica che trattasi di edificio soggetto a restauro (Res) e risanamento conservativo (Ric).

Con riferimento alla Tabelle del Centro Storico allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, l'immobile oggetto di variante è individuato con la sigla 4.04.A e per esso vi sono le seguenti precisazioni:

- Le gronde ed i pluviali risultano elementi incongruenti
- Le arcate del loggiato al piano terreno ed al piano primo e l'accesso da via Piave risultano tra i beni e gli elementi rilevanti da salvaguardare. Nello specifico, inoltre, le arcate ed il loggiato sono indicati come tassativamente da conservare
- Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- Il fabbricato risulta vincolato ai sensi del T.U. 490/1999 (ex 1089/39) in quanto proprietà di Ente pubblico

L'Istituto di riposo Conti Rebuffo, però, per proprie esigenze legate alla prosecuzione dell'attività ed alla ricerca di spazi adeguati, necessità di ampliare i propri locali. Stante la consistenza degli immobili presenti nell'area e le dimensioni interne del cortile, per la realizzazione dell'ampliamento risulterebbe necessario procedere alla demolizione della tettoia individuata con la lettera A sugli elaborati di Piano.

Con la presente variante, pertanto, si propone di individuare, all'interno delle Tabelle, la possibilità di ampliamento della struttura con contestuale demolizione della tettoia previo parere vincolante della Soprintendenza. L'inserimento, nelle tabelle, della possibilità di procedere con la demolizione della tettoia, previo parere della Soprintendenza, risulta indispensabile per avere la conformità urbanistica di un

eventuale progetto di ampliamento dell'istituto, potendo così accedere a bandi e contributi a fondo perduto.

Modificazioni introdotte

Sono state introdotte le seguenti modifiche alla Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico:

- All'identificativo edificio n. 4.04.A, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto*", è stata aggiunta la seguente indicazione: "*È ammessa, in deroga a quanto indicato al comma precedente e previo parere vincolante della Soprintendenza, la possibilità di ampliamento della tettoia con contestuale intervento di demolizione della stessa per la realizzazione di un ampliamento funzionale dell'Istituto di riposo. L'ampliamento è consentito anche in assenza di precisa individuazione sulle tavole di P.R.G.C. ed oltre le quantità di cui all'art. 7.7 delle Norme Tecniche del Centro Storico*"

Per una migliore comprensione della portata della variante introdotta, si riporta, a seguire, il testo completo dell'art. 7.7 della N.T.A. del Centro Storico:

Art. 7.7 Ampliamenti e modeste integrazioni volumetriche

Le tavole di Piano individuano le aree libere che possono essere occupate dagli ampliamenti previsti.

Il limite dell'area individuata sulle planimetrie costituisce il filo di fabbricazione che dovrà essere obbligatoriamente rispettato con l'ampliamento concesso.

L'altezza massima dell'ampliamento, se non diversamente specificato nelle schede normative allegate, deve essere pari a quella dell'edificio a cui eventualmente si collega.

Salvo accordo scritto tra privati gli ampliamenti non possono contrastare con il diritto di terzi ed in particolare dovranno essere rispettate le distanze tra edifici e pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

Tali ampliamenti vengono rilasciati tramite "provvedimento autorizzativo diretto" con progetto esteso almeno all'intera unità edilizia tenuto conto, se in area Aa o su edifici ed aree vincolate, del parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis l.r. 56/77 s.m.i. o della competente Soprintendenza.

Le previsioni di ampliamento formulate dal presente Piano del Centro Storico non avranno alcun valore qualora sull'immobile, area od edificio, si intervenga con le possibilità edificatorie concesse dal PRGC in vigore come previsto al successivo art. 9 – Norma transitoria Per ogni unità edilizia residenziale esistente alla data del 31/12/2001 (individuata ognuna con un numero arabo) sono consentiti, per una sola volta durante l'arco di validità del presente Piano del Centro Storico e sempre che da quella data non siano più stati concessi ampliamenti, modeste integrazioni volumetriche senza necessità di verifica del rapporto di copertura, con la seguente articolazione:

- a) per gli edifici per cui sono ammessi con "provvedimento autorizzativo diretto" interventi sino al risanamento conservativo sono possibili modesti ampliamenti per realizzare collegamenti verticali e/o orizzontali che rispondono a problemi di funzionalità altrimenti non risolvibili (tali integrazioni ed addizioni sono da ricavarsi - quando esistono - in fienili o travate annesse o porticati e logge aperte);*
- b) per gli edifici per cui sono ammessi con "provvedimento autorizzativo diretto" interventi sino alla "REA" è possibile proporre modesti ampliamenti per esigenze igienico funzionali, per realizzare servizi igienici, scale interne (in sostituzione di scale esterne esistenti o la chiusura di esse), inserimento ascensore fino ad un massimo di 10 mq di Superficie coperta;*
- c) per gli edifici per cui sono ammessi con "provvedimento autorizzativo diretto" interventi sino alla "REDR", è possibile proporre modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, per realizzare servizi igienici, scale interne (in sostituzione di scale esterne esistenti o la chiusura di esse), inserimento ascensore, che non potranno complessivamente essere superiori al 20% della volumetria esistente e comunque con un massimo di 75 mc e un massimo di 25 mq di superficie coperta.*

Tali ampliamenti sono realizzabili se e solo se si inseriscano correttamente nella tipologia dell'edificio e della unità di suolo esistente nonché nel contesto delle unità di suolo limitrofe, con particolare riferimento ed attenzione agli affacci su spazi pubblici evitando categoricamente l'utilizzo del piano dei balconi per la realizzazione di vani tecnici, sgabuzzini, depositi.

Salvo accordo scritto tra privati gli ampliamenti non possono contrastare con il diritto di terzi ed in particolare dovranno essere rispettate le distanze tra edifici e pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

Tali ampliamenti vengono rilasciati tramite "provvedimento autorizzativo diretto" con progetto esteso almeno all'intera unità edilizia tenuto conto, se in area Aa o su edifici ed aree vincolate, del parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis l.r. 56/77 s.m.i. o della competente Soprintendenza.

Questo genere di ampliamento non è consentito sulle unità edilizie per le quali è già previsto un ampliamento ai sensi dell'art. 2.5 delle presenti Norme."

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

La variante non ha comportato modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



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. 15 – zona RE 10 “Nuova espansione residenziale”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire l'individuazione di nuove subaree in sede di istanza di strumento urbanistico esecutivo.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RE 10 è un'ampia zona di nuova espansione residenziale con una superficie territoriale complessiva pari a 39.540 mq.

L'intera zona RE 10 è attualmente suddivisa in 7 subaree individuate con una lettera maiuscola e delimitate nelle planimetrie di Piano con un contorno viola tratteggiato.

Le dimensioni di alcune subaree, stante la ricomprensione di numerose proprietà, non consentono di dare attuazione alle previsioni di Piano.

Con la presente variante si propone quindi di consentire ai soggetti attuatori, in sede di presentazione dell'istanza di strumento urbanistico esecutivo, di proporre subaree con dimensioni e suddivisioni differenti rispetto a quanto rappresentato graficamente, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione comunale, in modo tale da consentire all'Amministrazione di sovrintendere comunque all'attuazione della zona e verificarne lo sviluppo coerente con le previsioni urbanistiche.

Modificazioni introdotte

All'art. 11 “Prescrizioni”, punto 1-5 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, dopo l'ultimo comma, è stato aggiunto il seguente:

- *Per la sola zona RE 10 è possibile, in sede di presentazione dell'istanza di P.E.C., proporre nuove e differenti subaree di intervento rispetto a quelle graficamente individuate sulle tavole di Piano. In questo caso è facoltà dell'Amministrazione comunale, ed a proprio insindacabile giudizio, qualora individui nella subarea proposta difformemente dal Piano l'interesse pubblico e la piena attuazione delle previsioni urbanistiche, accettare la nuova subarea proposta. In ogni caso, qualunque sia la subarea individuata, dovrà essere garantita la realizzazione di una viabilità veicolare con dimensioni minime a norma di legge e che consenta l'inversione di marcia, qualora a fondo cieco, non limitando il successivo sviluppo delle previsioni viabilistiche della zona.*

Non sono state apportate modifiche agli elaborati grafici di Piano ed alle Tabelle allegate alle N.T.A.



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. 16 – Zona PN 7 “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di incrementare la superficie territoriale della zona PN 7 per consentire il naturale sviluppo delle aziende insediate.

Precisazioni di carattere tecnico

Il comune di Villafranca Piemonte ha recentemente approvato la variante strutturale n. 4 con deliberazione di consiglio comunale n. 32 del 30 luglio 2020, che, tra gli altri temi, ha trattato e rivisto anche alcune aree produttive.

È successivamente emersa l'esigenza di ampliare un'area produttiva individuata con la sigla PN 7 e posta tra la SP 139 (circonvallazione Villafranca-Cardè) e via Vigone, dove sono già attualmente insediate ed operanti alcune Ditte

Attualmente la superficie territoriale complessiva della zona PN 7 è pari, come risulta dalla tabella 5-4-1, a 20.659 mq. L'area risulta completamente edificata secondo le indicazioni di Piano, ma le attività insediate necessitano di modesti ampliamenti sia in termini di superficie a disposizione per la movimentazione delle merci (piazze), sia in termini di superficie coperta. Con la presente variante si propone quindi di ampliare, in direzione della circonvallazione, la superficie territoriale della zona PN 7 di 2.386 mq, per una superficie complessiva in variante pari a 23.045 mq. Come si evince dagli elaborati grafici, una porzione di detta area non potrà essere edificata per la presenza della fascia di rispetto stradale, ma potrà essere utilizzata ugualmente come piazzale.

La superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive è pari a complessivi 435.837 mq, come da tabella riepilogativa che segue:

AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)	AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)
D1	15 781	PC 6B	21 428
PC 1	12 473	PC 7A	13 537
PC 1	41 017	PC 7B	8 312
PC 10	17 924	PC 8	5 174
PC 11	5 672	PC 9	3 510
PC 11	1 540	PN 11	15 305
PC 12A	18 146	PN 11	1 860

PC 12B	4 767	PN 12	8 444
PC 13	11 812	PN 1A	7 062
PC 14	4 267	PN 1B	1 922
PC 15	10 042	PN 1C	5 963
PC 16	7 307	PN 1D	3 014
PC 17	4 346	PN 1E	14 058
PC 18	5 841	PN 3 C	21 103
PC 2	5 892	PN 3 D	6 164
PC 4A	11 708	PN 3 E	5 832
PC 4B	6 308	PN 3 F	5 414
PC 4B	3 488	PN 3 G	3 378
PC 4B	1 831	PN 7	20 659
PC 4C	14 917	PN 8	9 702
PC 4D	2 278	TCA	19 323
PC 5	16 946	TCB	3 993
PC 6A	6 377		
		TOTALE	435 837

Ai sensi dell'art. 17, punto 5, lett. f) sono varianti parziali al P.R.G.C. vigente quelle che 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.

Pertanto, a fronte di una superficie complessiva prevista dal Piano pari a 435.837 mq, il 6 per cento ammonta a 26.150,22 mq > 2.386 mq proposti in ampliamento.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. f) in merito all'aumento complessivo delle superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive previste dalla variante rispetto al P.R.G.C. vigente, si rimanda allo specifico capitolo "Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i." della presente relazione

Inoltre, considerato che nella zona PN 7 è stata data attuazione alle previsioni edificatorie del Piano e sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione, con la presente variante si propone di eliminare l'obbligo di procedere con P.E.C. per l'edificazione dell'area, consentendo la realizzazione degli interventi di completamento con un Permesso di Costruire convenzionato.

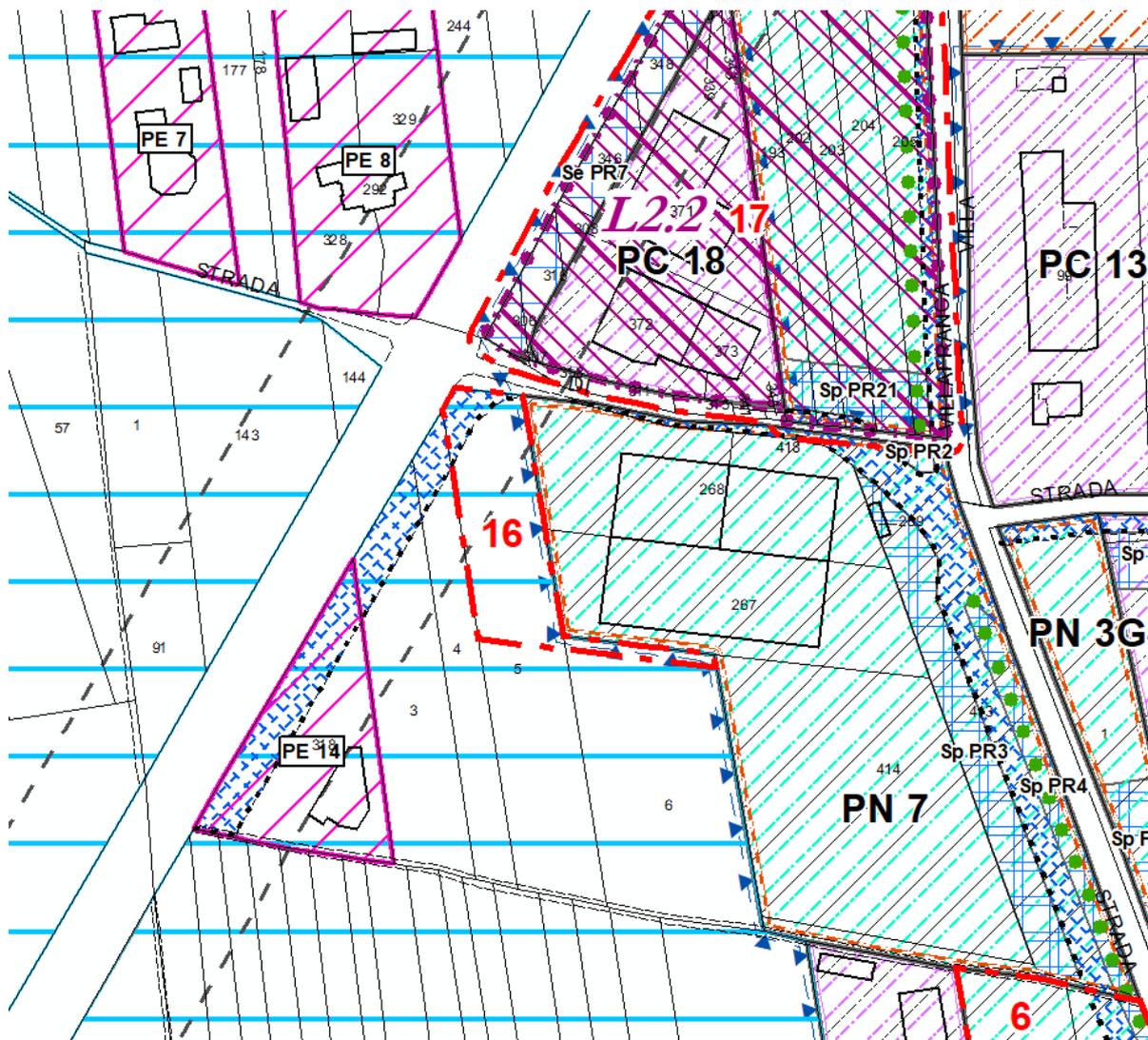
Modificazioni introdotte

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

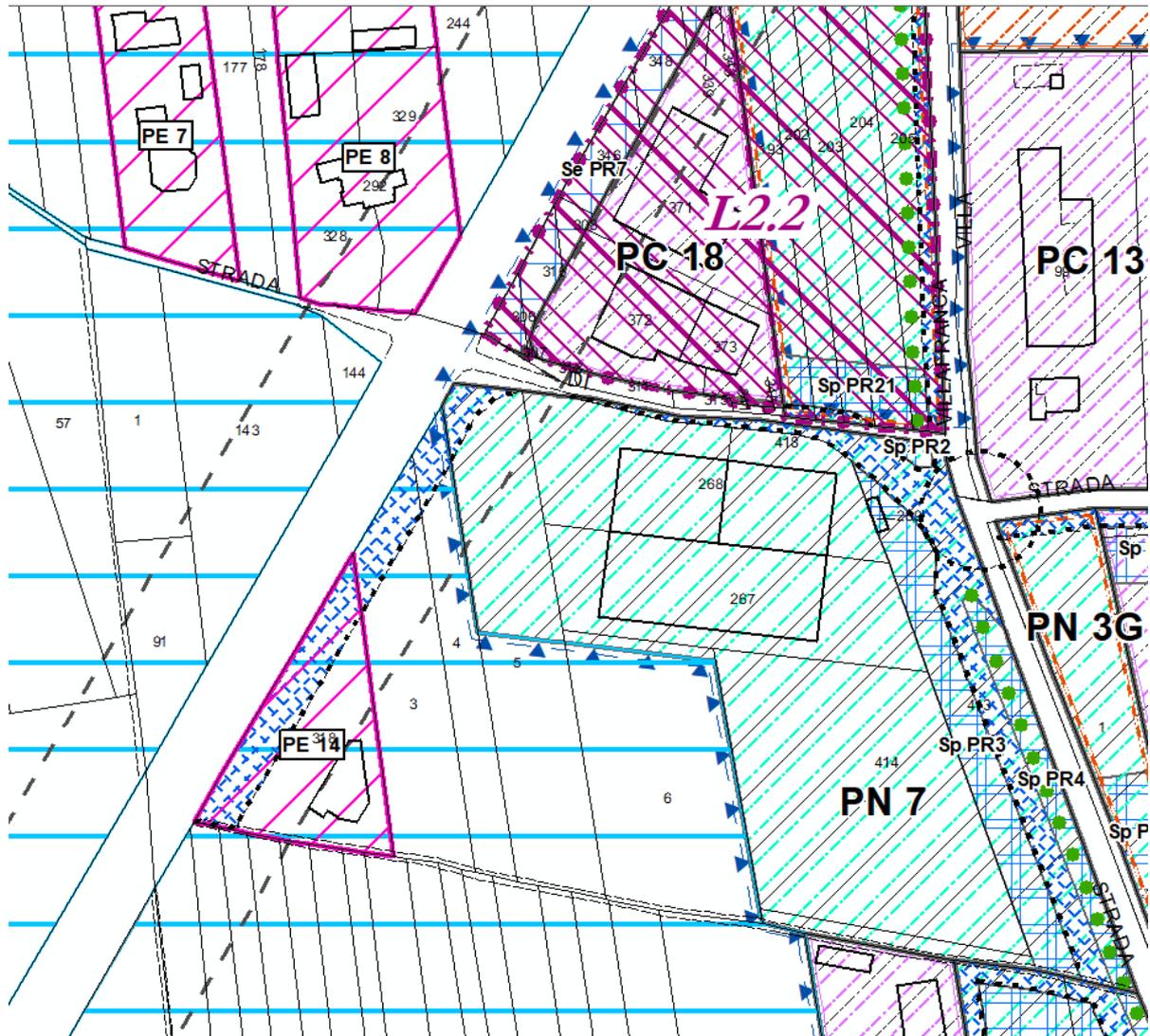
- È stato aggiornato il perimetro della zona PN 7
- È stata eliminata l'indicazione grafica di obbligo di strumento esecutivo convenzionato (perimetro tratteggiato arancione)
- È stato aggiornato il perimetro del centro abitato

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

- Nella tabella n. 5-4-1, in corrispondenza della zona PN 7, sono state aggiornate la superficie territoriale, quella fondiaria e la conseguente superficie copribile. È stato inoltre eliminato qualsiasi riferimento all'obbligo di procedere con P.E.C.
- È stata aggiornata la Tabella 5-4 riepilogativa delle zone PN



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. 17 – Zone TCA, TCB e PN 12 – Localizzazione commerciale L2.1 e zone PC 18 e PN 11 - Localizzazione commerciale L2.2

Sintesi della proposta

Si recepisce l'aggiornamento delle perimetrazioni delle Localizzazioni commerciali periferiche non addensate L2

Precisazioni di carattere tecnico

Il comune di Villafranca Piemonte, con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 11/4/2020 ha approvato il Progetto Unitario di Coordinamento relativo alle Localizzazioni commerciali L2 contrassegnate con le sigle L2.1, ubicata in via Cavour, e L2.2, ubicata in via Vigone. L'approvazione del PUC ha previsto una ridefinizione del perimetro della Localizzazione commerciale periferica non addensata L2.1 (via Cavour) ed una modesta rettifica del perimetro della Localizzazione commerciale periferica non addensata L2.2 (via Vigone). Con la presente variante si aggiorna il perimetro riportato sugli elaborati di P.R.G.C. vigente secondo le indicazioni riportate nel PUC.

Modificazioni introdotte

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

- È stato aggiornato il perimetro della Localizzazione commerciale periferica non addensata L2.1
- È stato aggiornato il perimetro della Localizzazione commerciale periferica non addensata L2.2

All'art. 10 "*Condizioni per l'insediabilità*", punto 2-1 "*Aree PC - PN – TC*" delle N.T.A., all'ultimo comma sono stati eliminati i riferimenti alla zona L2.1 per le zone TCB e PN 12

All'art. 11 "*Prescrizioni*", punto 2-2 "*Aree produttive di nuovo impianto PN*" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente sono state apportate le seguenti modifiche:

- Il comma "*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.*" è stato sostituito dal seguente comma: "*L'area PN11 compresa nella localizzazione commerciale L2 è attivabile solo previa predisposizione di PUC e di successivo obbligatorio Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti.*"
- È stato eliminato il seguente ultimo comma: "*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.*"

All'art. 11 "Prescrizioni", punto 2-3 "Aree turistiche ricettive confermate TC" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente sono state apportate le seguenti modifiche:

- Il quinto comma "Nella porzione di area TCA, ricompresa parzialmente all'interno della localizzazione commerciale L2, la destinazione [...]" è stato sostituito dal seguente: "Nella zona TCA, ricompresa all'interno della localizzazione commerciale L2, la destinazione [...]"
- L'ultimo comma che recita "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." è stato eliminato

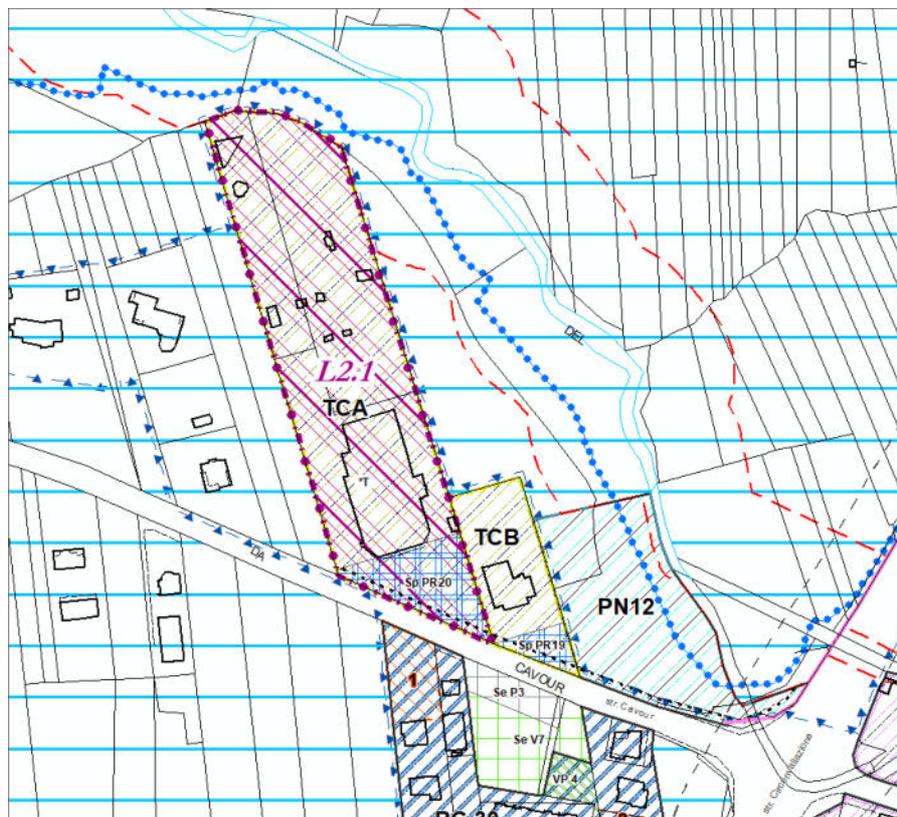
All'art. 11 "Prescrizioni", punto 7-1 "Riferimenti normativi" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente sono state apportate le seguenti modifiche:

- Al terzo punto del primo comma la frase: "Ricomprensione la porzione sud della zona TCA, l'intera zona TCB e la porzione di zona PN12 esterna al perimetro della vasca di laminazione. La superficie complessiva della Localizzazione L2.1 è pari a 20.507 mq" è stata sostituita dalla seguente: "Ricomprensione la zona TCA. La superficie complessiva della Localizzazione L2.1 è pari a 19.319 mq"
- Al quarto punto del primo comma è stato aggiornato il valore della superficie complessiva della localizzazione L2.2, da 24.804 mq a 24.844 mq, correggendo anche il refuso (L2.1 anziché L2.2)

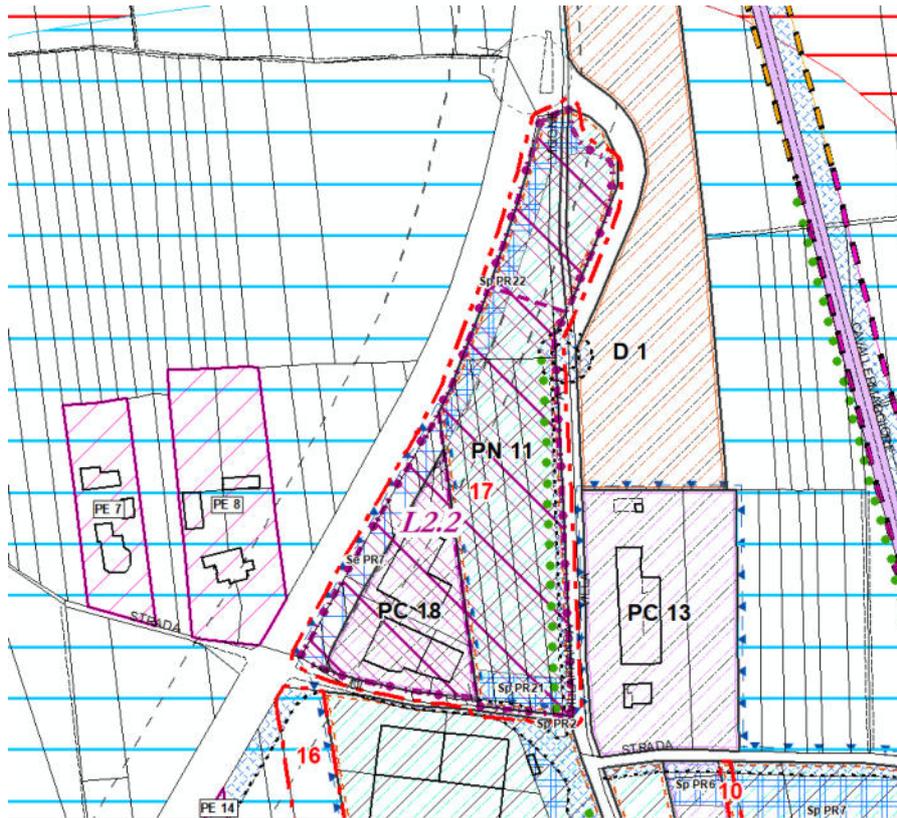
Nella Tabella 5-4-1 allegata alle N.T.A., per la zona PN 12, nel campo "Note" è stato eliminato ogni riferimento alla localizzazione L2.



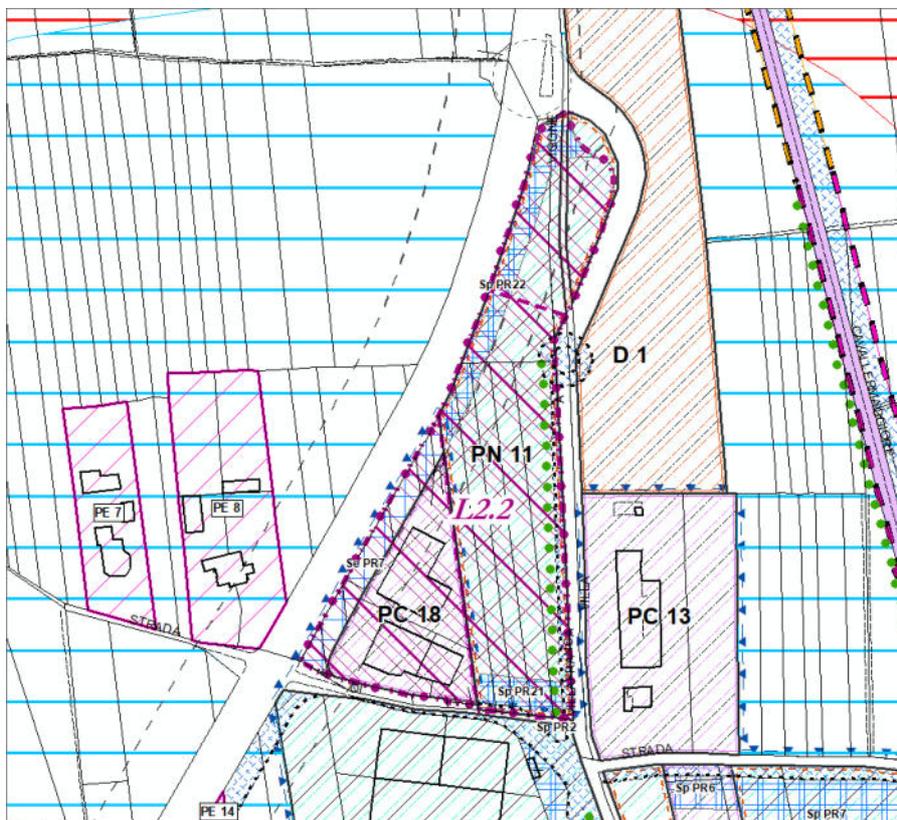
Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento e relativo numero



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. 18 – Zona RS 21 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”

Sintesi della proposta

Si propone di introdurre alcune precisazioni sulla consistenza dell'immobile identificato con la sigla 21.06.01 e sugli interventi ammissibili, nonché la correzione dell'indicazione di arretramento stradale prevista dal Piano.

Precisazioni di carattere tecnico

La rappresentazione grafica sulle tavole di Piano dell'immobile ubicato in zona RS 21 ed individuato con la sigla 21.06.01 non risulta corretta. Graficamente l'immobile sembra interrompersi in corrispondenza dell'immobile indicato con la sigla 21.06.A, mentre nella realtà prosegue sotto tale immobile fino quasi al confine con l'unità di suolo V adiacente. Considerato che attualmente può essere recuperata l'intera volumetria del fabbricato 21.06.01, si propone di precisarne la consistenza. Inoltre, come su altri fabbricati adiacenti, si ammettono la realizzazione di un'altana emergente sul corpo scale, di dimensioni proporzionate e contenute, quale forma di accesso alla luce, e la copertura del terrazzo, a condizione che vengano conservati i pilastri in mattoni.

Il Piano vigente prevede, inoltre, in una tavola di dettaglio, un arretramento massimo di metri 1,00 su via Amendola, in parte per l'unità di suolo VI ed in parte per la VII. Considerato che unicamente nell'unità VII è possibile edificare un nuovo fabbricato (la cui sagoma è indicata con retino di color verde), in variante si prevede che l'arretramento su via Amendola avvenga solo all'interno dell'unità di suolo VII, il tutto come di seguito rappresentato in stralcio

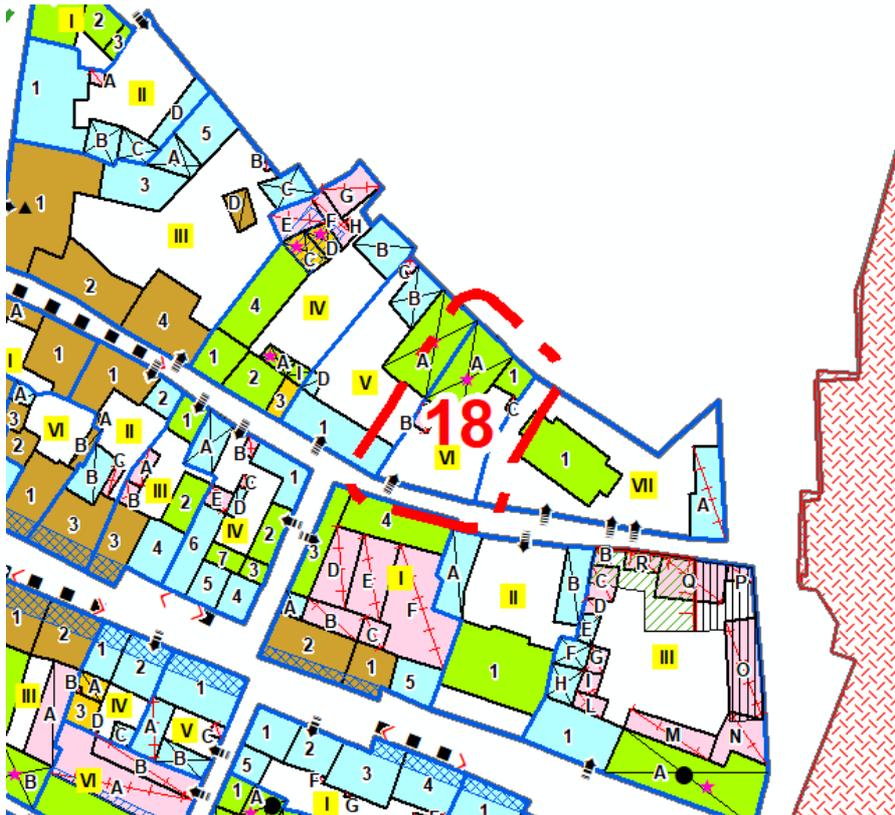
Modificazioni introdotte

La variante ha comportato la modifica cartografica alla Tavola p2 “*Schemi planimetrici degli interventi di ampliamento e nuova costruzione*” per quanto attiene l'area di arretramento su via Amendola, come da stralci cartografici riportati in calce.

Nelle tabelle del centro storico allegate alle N.T.A., nel campo “Vincoli, note ed altre norme specifiche” dell'immobile 21.06.01 è stato precisato che “*Anche se non rappresentato graficamente sulle tavole di Piano, l'immobile si estende all'interno del fabbricato 21.06.A*” Nelle tabelle del centro storico allegate alle N.T.A., nel campo “Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto” dell'immobile 21.06.01 è stato precisato: “*Come su altri fabbricati adiacenti, si ammettono la realizzazione di un'altana emergente sul corpo scale, di dimensioni proporzionate e contenute, quale forma di accesso alla luce*”

Nelle tabelle del centro storico allegate alle N.T.A., nel campo “Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto” dell’immobile 21.06.A è stata eliminata la frase “*A discrezione dell’Amministrazione Comunale, potrà essere dismessa urbanizzata la superficie indicata nelle Tavole di Piano al fine dell’ampliamento della sede viaria di via Amendola.*” ed è stata aggiunta la seguente frase: “*È ammessa la copertura del terrazzo a condizione che vengano conservati i pilastri in mattoni?*”

Non sono stata apportate modifiche alle tavole grafiche di Piano



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

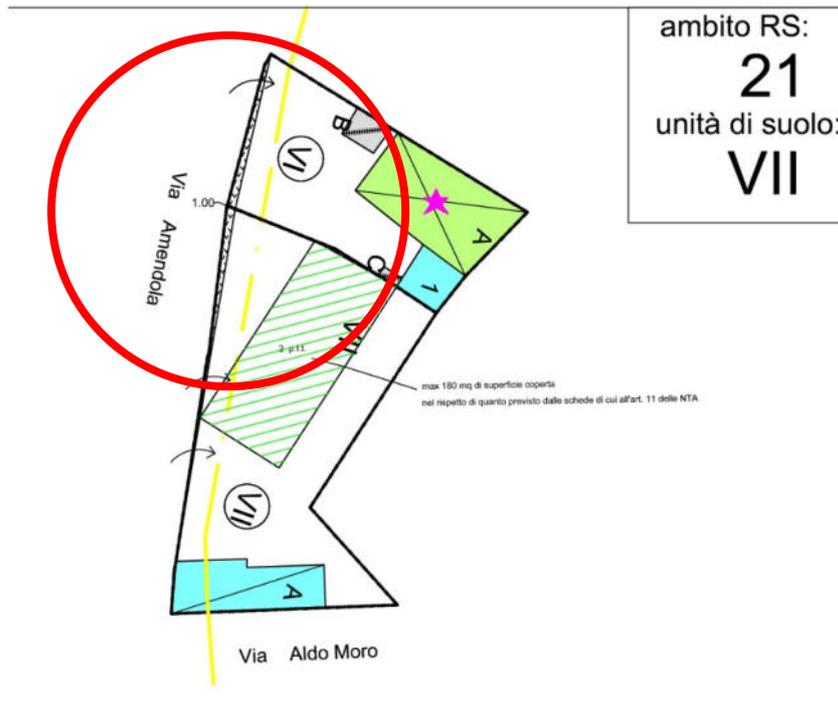
N.B. non è riportata la situazione grafica in progetto di variante perché la modifica proposta non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di P.R.G.C.



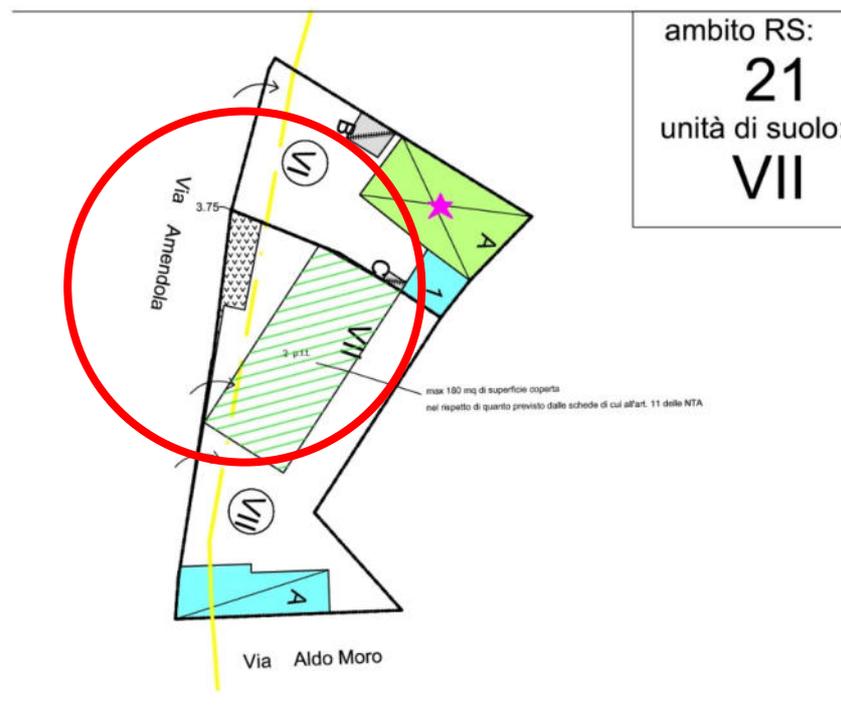
Documentazione fotografica attestante la compenetrazione dei volumi esistenti



Documentazione fotografica attestante la compenetrazione dei volumi esistenti



Stralcio tavola vigente “Schemi planimetrici degli interventi di ampliamento e nuova costruzione”
del Centro Storico, con individuazione dell’area di modifica



Stralcio tavola variante “Schemi planimetrici degli interventi di ampliamento e nuova costruzione”
del Centro Storico, con individuazione della modifica apportata

- Intervento n. 19 – Zona RC 31 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di stralciare dalle previsioni di P.R.G.C. porzione della zona RC 31 e riportarla alla destinazione agricola. Contestualmente si prevede di eliminare le previsioni di ampliamento della viabilità connesse con la zona RC 31

Precisazioni di carattere tecnico

Considerata la modifica alla viabilità proposta con l'intervento n. 7 della presente variante, e preso atto che le aree oggetto del presente intervento proposto in variante risultano completamente inedificate e l'utilizzo è attualmente quello agricolo, si propone di riconoscere le aree ricomprese all'interno dell'intervento n. 01 della zona RC 31, per una superficie territoriale complessiva pari a 8.068 mq, in zona agricola. A fronte di una superficie complessiva dell'attuale zona RC 31 pari a 25.309 mq, la zona RC 31 a seguito dell'intervento di variante proposto avrà quindi una superficie territoriale complessiva pari a 17.241 mq.

Secondo quanto riportato alla Tabella 3-1, la riduzione della superficie territoriale della zona RC 31 comporta una riduzione degli abitanti insediabili pari a 62 unità.

A fronte della proposta di stralcio della porzione di zona RC 31, si propone anche di eliminare le previsioni di ampliamento di via San Sudario, nel tratto compreso tra la zona RC 31 e la S.P.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. c), d) ed e) in merito all'incremento della capacità insediativa residenziale ed all'aumento/riduzione delle aree per servizi della presente variante, si rimanda allo specifico capitolo “*Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.*” della presente relazione

Modificazioni introdotte

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

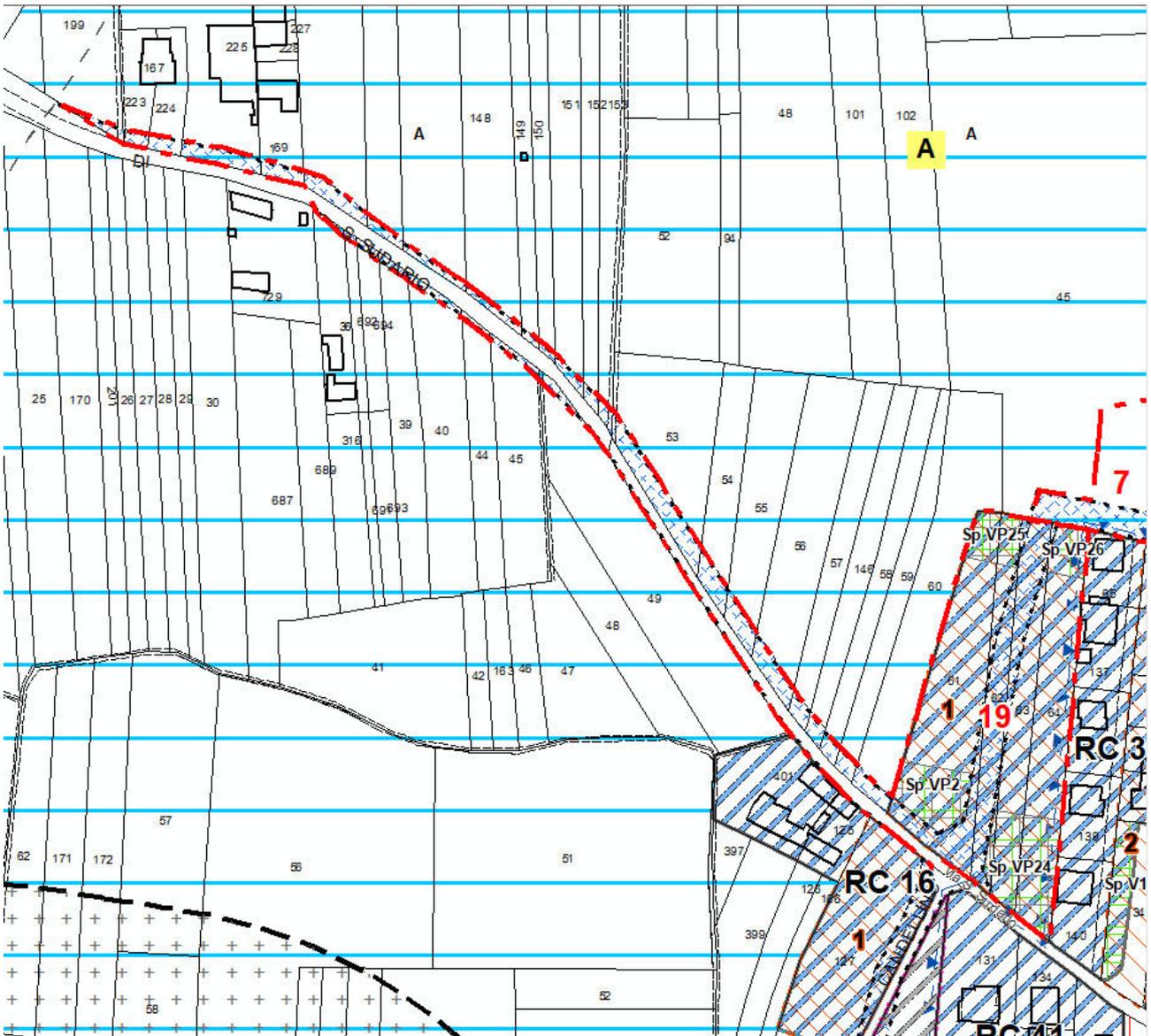
- È stata ridotta la superficie territoriale della zona RC 31, eliminando l'intervento di completamento n. 01 (retino arancione a righe inclinate), la viabilità prevista in progetto e le aree a servizio (Sp VP2, Sp Vp24, Sp VP25 e Sp VP26)
- È stato eliminato il previsto ampliamento della via San Sudario, nel tratto tra la zona RC 31 e la S.P.

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

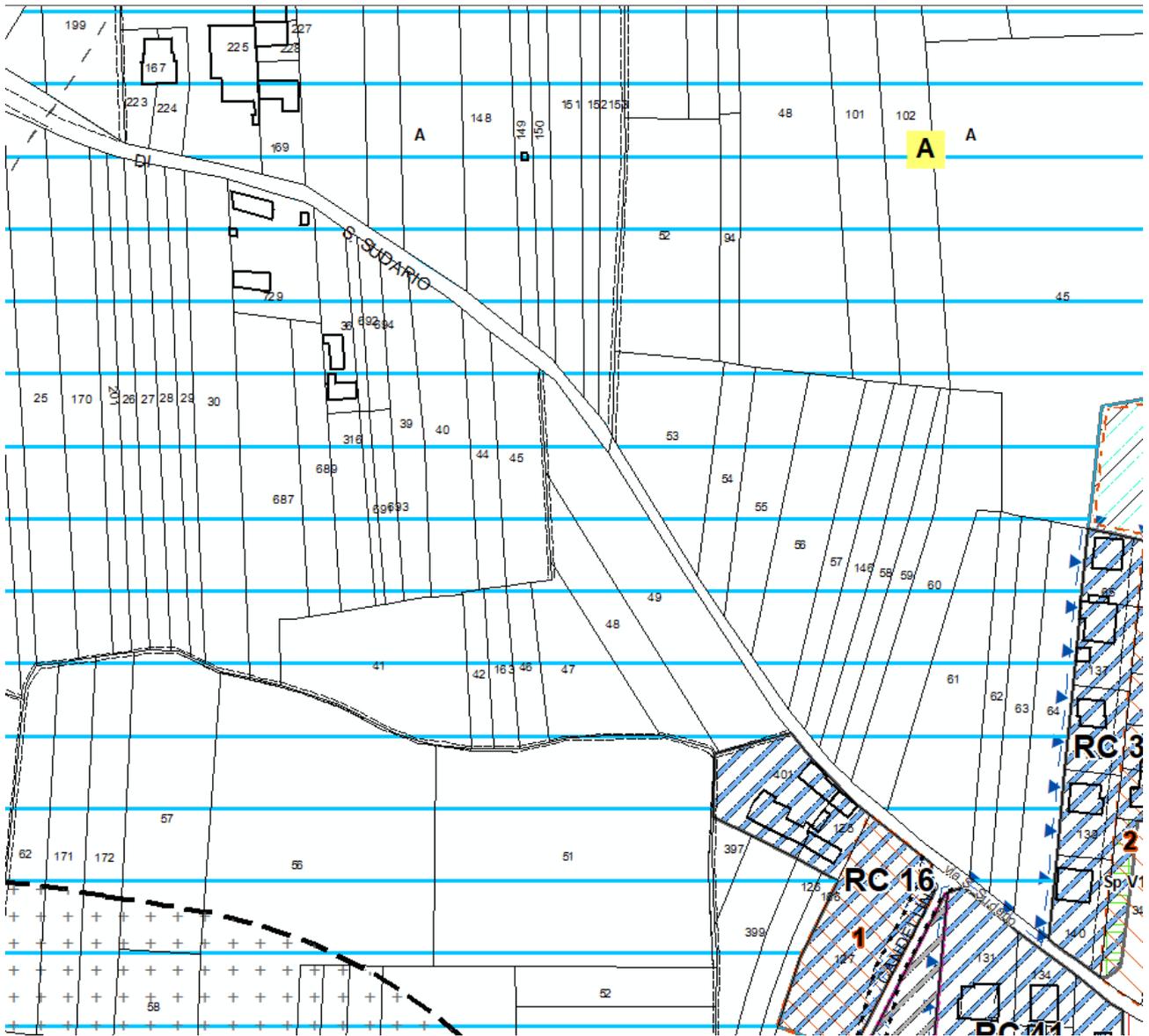
- Nella tabella n. 3-1, in corrispondenza della zona RC 31, è stato eliminato l'intervento n. 1 (N), aggiornando conseguentemente la superficie territoriale della zona RC 31
- È stata aggiornata la superficie territoriale complessiva delle zone RC

- Sono state aggiornate le tabelle n. 6-3 e 6-4 delle aree a servizio, eliminando le Sp VP2, Sp VP24, Sp VP25 e Sp VP26
- È stata aggiornata la Tabella n. 6-6 di riepilogo delle aree a spazio pubblico

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. c) e d) in merito alla riduzione/incremento della quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m.i., si rimanda allo specifico capitolo "Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i." della presente relazione



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

“Insediamenti artigianali esistenti confermati”

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare un’annotazione presente nella tabella di individuazione degli insediamenti produttivi artigianali esistenti confermati PE.

Precisazioni di carattere tecnico

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente riconosciuti all’interno del nucleo frazione “San Giovanni” quali insediamenti produttivi/artigianali esistenti in zona impropria, e di cui è ammessa l’attività esistente. Tali insediamenti sono individuati sulle tavole di Piano con la sigla PE seguita da numero progressivo e sono puntualmente elencati all’art. 11, punto 2-6 delle N.T.A. in apposita tabella. In particolare per l’insediamento PE 3 la tabella citata prevede che il mappale n. 92, già ricompreso all’interno del perimetro del PE 3, possa essere destinato esclusivamente a parcheggio ed accesso all’attività. Nella realtà la porzione nord della particella 92 può in effetti essere unicamente utilizzata per l’accesso all’attività, mentre la restante porzione potrebbe essere utilizzata per il necessario sviluppo dell’attività insediata, considerato che risulta compresa all’interno del perimetro della PE 3 e risulta in ogni caso già impermeabilizzata per le necessarie attività legate alla movimentazione dei mezzi ed al loro stazionamento. Tutto ciò considerato si propone con il presente intervento di variante di eliminare il contenuto del campo “Note” della tabella, consentendo all’attività insediata di utilizzare la porzione della particella n. 92 per le proprie esigenze aziendali.

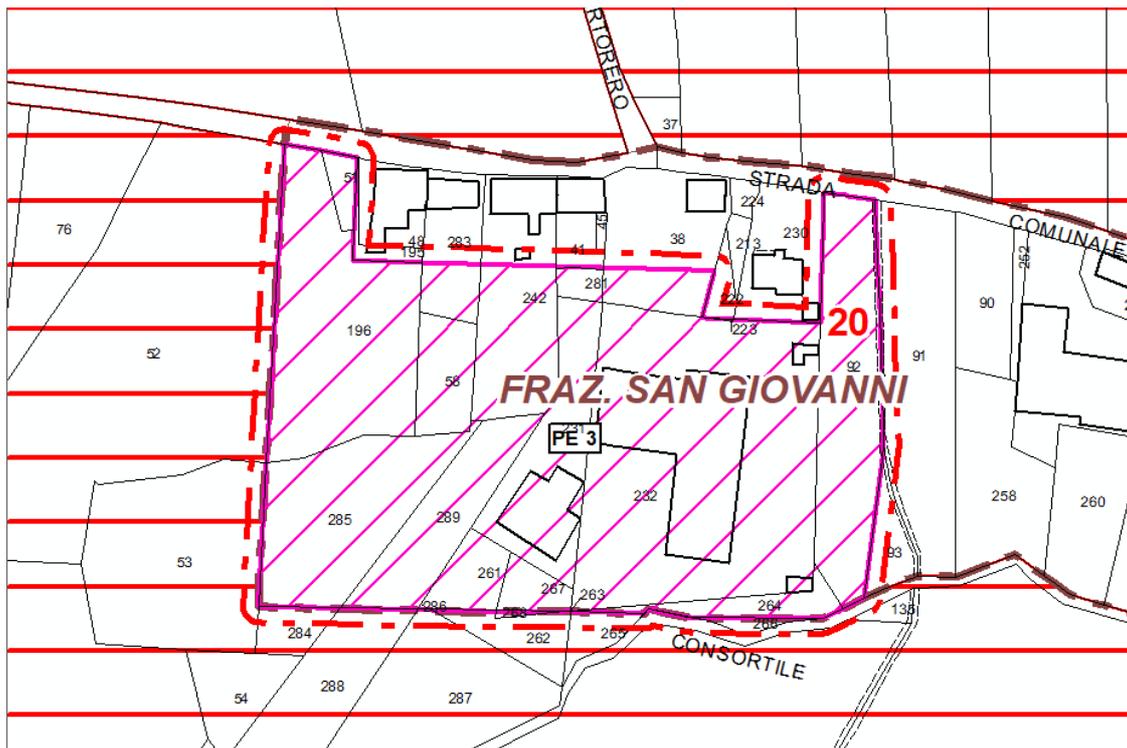
Modificazioni introdotte

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

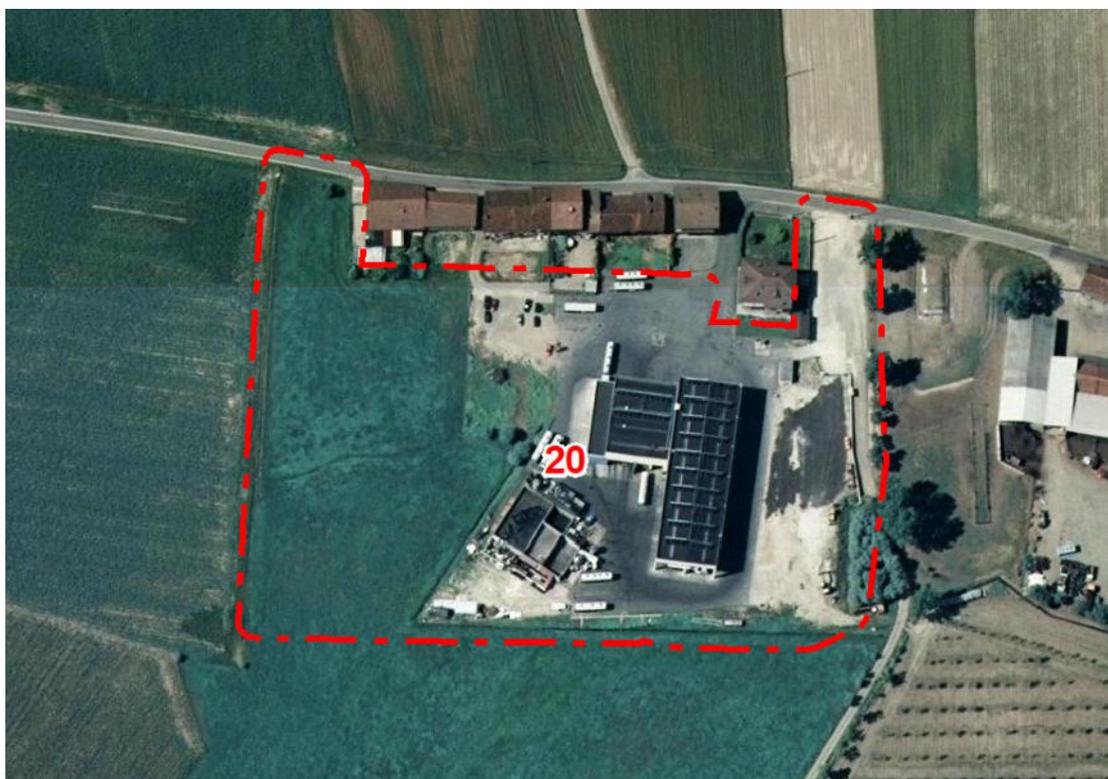
Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- Alla tabella di cui all’art. 11, punto 2-6 delle N.T.A., in corrispondenza della PE 3, è stata eliminata dal campo “Note” la seguente dicitura: “*Il mappale 92 dovrà essere esclusivamente destinato a parcheggio ed accesso all’attività*”

Non sono state apportate modifiche alle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione



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.



Ortofoto con individuazione dell'area di intervento

- Intervento n. 21 – Zona RC 41 “Aree urbane consolidate di recente formazione” e Zona RE 1A “Nuova espansione residenziale”

Sintesi della proposta

Si propone di rettificare il confine tra le zone RC 41 e RE 1A al fine di uniformarlo alla frammentazione fondiaria.

Precisazioni di carattere tecnico

Le zone oggetto della variante sono ubicate all'angolo tra strada Candellino e via San Sudario. Sono entrambe a destinazione residenziale, con la differenza che la zona RC 41, trattandosi di aree consolidate, non ha, di fatto, capacità edificatoria se non dove puntualmente indicato dagli elaborati di Piano (e nello specifico non vi sono indicazioni in merito sul P.R.G.C. vigente), mentre la zona RE 1A è di nuova espansione residenziale e, come tale, dotata di capacità edificatoria individuata puntualmente nella Tabella n. 4-1-1 allegata alle N.T.A.

La proposta di variante consiste nel modificare lievemente il confine nord tra le due zone, riconoscendo una superficie pari a 282 mq, attualmente ricompresa in zona RC 41, nell'adiacente zona RE 1A. Pertanto la superficie territoriale della zona RE 1A passa dagli attuali 3.828 mq a 4.110 mq in progetto di variante. Tecnicamente, avendo la prima esaurito la capacità edificatoria, e la seconda invece avendo una capacità edificatoria in funzione della superficie territoriale dell'area, vi è un incremento di carico che può così essere quantificato:

$$4.110 \times 0,60 \text{ mc/mq} = 2.466 \text{ mc}$$

Considerato che, secondo quanto riportato nella tabella n. 4-1 delle zone RE, di tutto il volume edificabile il 30% non è residenziale, risulta che il volume residenziale edificabile nella zona RE 1A ampliata come da variante ammonta a complessivi 1.726,20 mc (2.466 mc - 30%).

Considerato che l'indice abitativo delle zone RE, come risulta dalla citata Tabella n. 4-1, è pari a 151 mc/abitante, ne consegue che a fronte di un'edificabilità residenziale pari a 1.726,20 mc, nella zona RE 1A sono potenzialmente insediabili 11 abitanti (1.726,20 mc /151 mc/ab).

Riassumendo, considerato che il P.R.G.C. vigente prevede, per la zona RE 1A, 10 abitanti insediabili, con la variante vi è l'incremento di n. 1 abitante insediabile.

Inoltre, al fine di incentivare l'attuazione delle previsioni di Piano, si prevede che in zona RE 1A possano essere individuate due singole subaree di intervento a condizione che sia garantita la realizzazione della viabilità prevista dal P.R.G.C.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. e) in merito all'incremento della capacità insediativa residenziale, si rimanda allo specifico capitolo “*Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.*” della presente relazione

Modificazioni introdotte

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

- È stato aggiornato il confine nord tra le zone RC 41 e RE 1A, a favore di quest'ultima

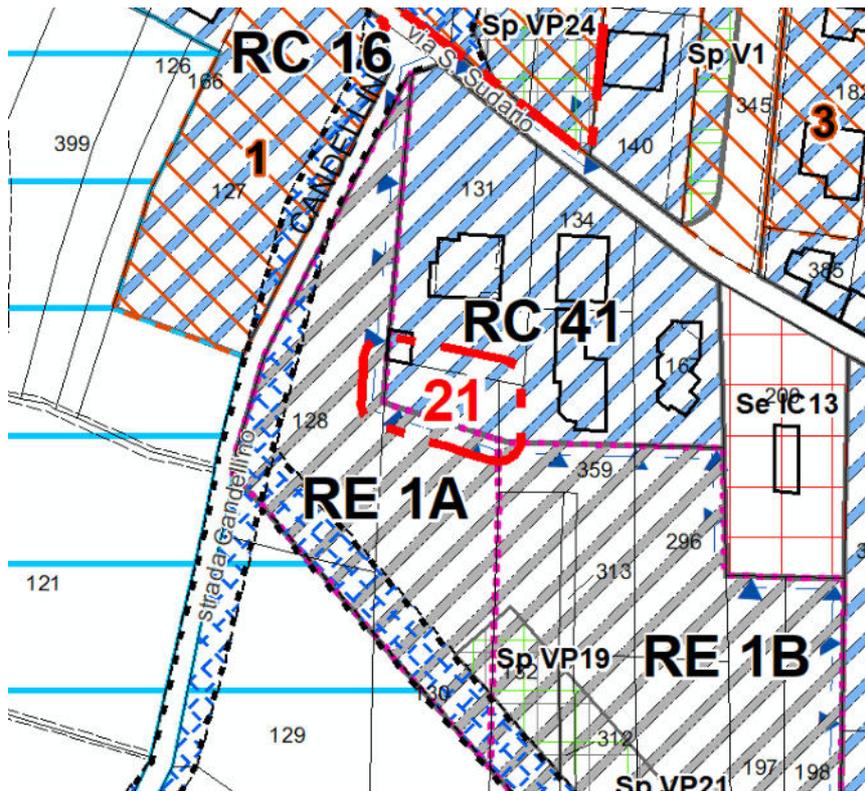
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione:

- Nella tabella n. 3-1 è stata aggiornata la superficie dell'area della zona RC 41
- È stata aggiornata la tabella 3-0 delle zone RC generiche
- Nella tabella n. 4-1-1 sono stati aggiornati la superficie dell'area, il volume edificabile e gli abitanti insediabili della zona RE 1A
- Nella tabella n. 4-1-1, nel campo "Note", è stata aggiunta la presente indicazione: *"È ammessa l'individuazione di singole subaree con superficie minima di 1.500 mq. Qualora la subarea RE 1A non sia oggetto di un'unica previsione attuativa contemporanea, dovrà essere garantita la realizzazione di una viabilità veicolare con dimensioni minime a norma di legge e che consenta l'inversione di marcia, qualora a fondo cieco. Inoltre dovranno essere dismesse le aree che il P.R.G.C. prevede a viabilità, con possibilità per l'Amministrazione comunale di chiederne la realizzazione"*
- sono stati aggiornati la superficie dell'area, il volume edificabile e gli abitanti insediabili della zona RE 1A
- È stata aggiornata la tabella n. 4-1 della generica zona RE 1

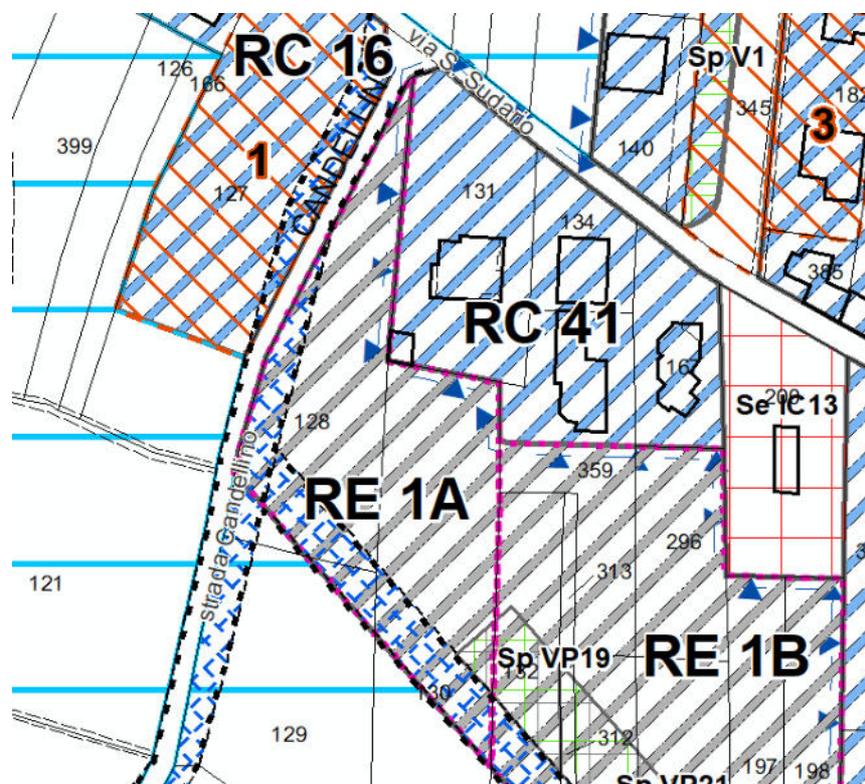
Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Ortofoto con individuazione dell'area di 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. 22 – Zona RC 46 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere, per alcune aree già riconosciute all'interno della zona RC 46, una capacità edificatoria aggiuntiva.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto del presente intervento di variante sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 46 “Nucleo urbano di nuova formazione” e confinano a sud ed a ovest con la zona agricola, a nord con l'adiacente zona residenziale RC 30 ed a est con la strada provinciale. In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L'intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano, un puntuale intervento di completamento in un'area già inserita in zona RC 46 e di fatto interclusa all'interno del tessuto residenziale consolidato, ma attualmente ineditata. In variante si individua un nuovo intervento (intervento n. 1) con una volumetria massima edificabile pari a 770 mc, calcolata in funzione dell'indice di densità edilizia della generica zona RC di 0,77 mc/mq.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. e) in merito all'incremento della capacità insediativa residenziale, si rimanda allo specifico capitolo “*Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.*” della presente relazione

Modificazioni introdotte

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

- Nella zona RC 46 è stato riconosciuto l'intervento n. 1, perimetrandolo con retino arancione a righe inclinate

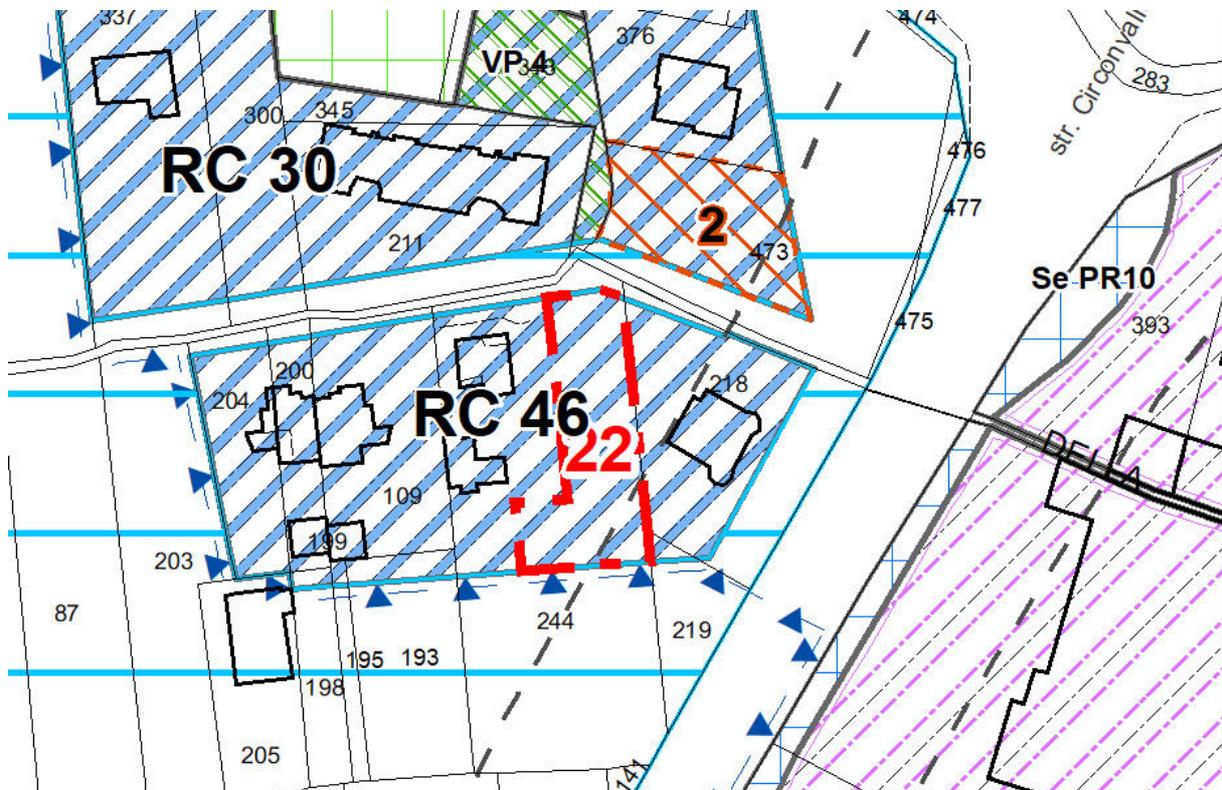
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione:

- Nella tabella n. 3-1, in corrispondenza della zona RC 46, è stato individuato il nuovo intervento n. 1 (N), aggiornando conseguentemente la volumetria realizzabile ed il conseguente numero degli abitanti insediabili, precisando inoltre nella colonna “Note” che è facoltà dall'amministrazione comunale richiedere la monetizzazione, parziale o totale, degli standard
- È stata aggiornata la tabella 3-0 delle zone RC generiche

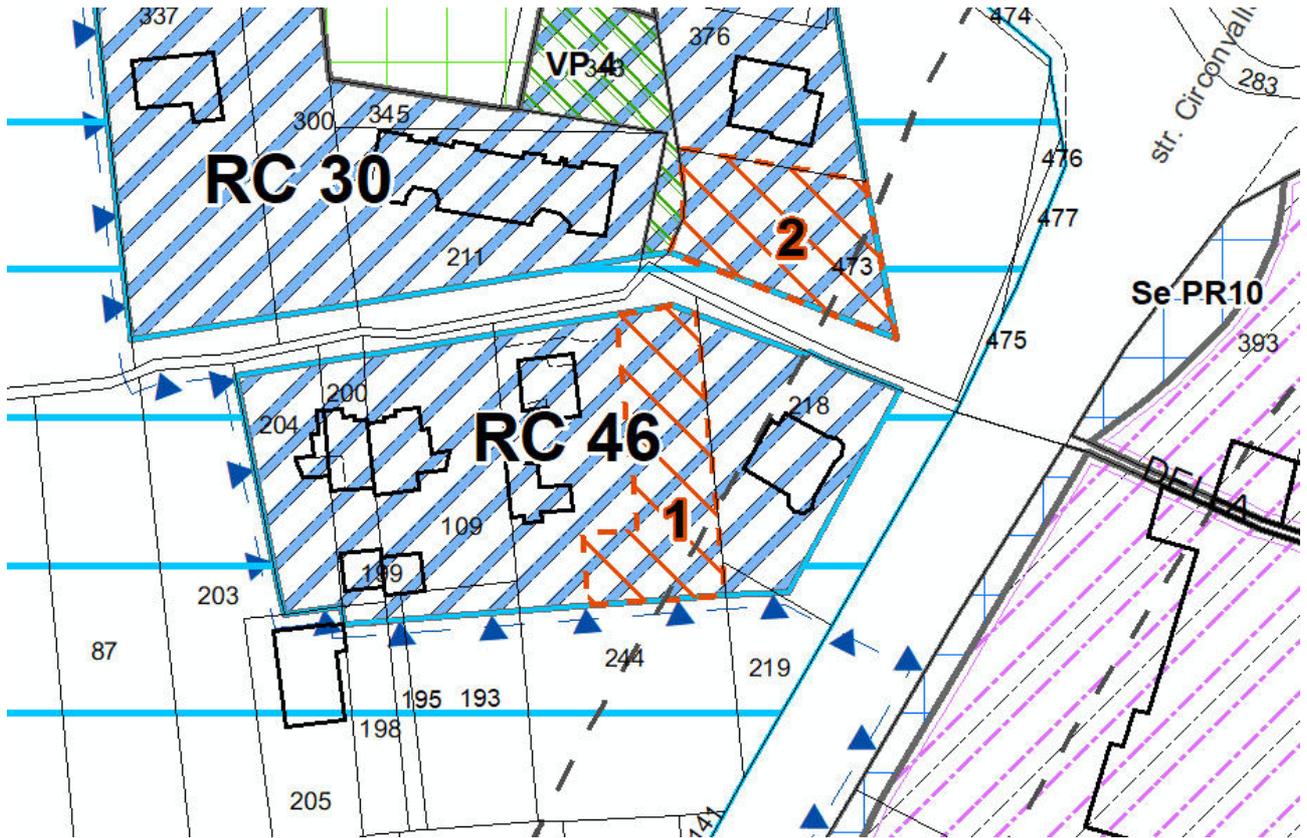
Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Ortofoto con individuazione dell'area di 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. 23 – Zona RC 23 “Aree urbane consolidate di recente formazione” e Zona R 24 “Aree urbane consolidate di antica formazione” e Se VP1

Sintesi della proposta

Si propone di rettificare il perimetro della zona R 24, ampliandola e ricomprendendo parte dell'adiacente zona RC 23 e dell'area a servizi Se VP1.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona R 24 è stata già oggetto di intervento nella precedente variante strutturale n. 04 di recente approvazione. In particolare per tale zona i parerei espressi nella seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione richiedevano che *“In caso di intervento di demolizione e ricostruzione deve essere riproposto l'attuale impianto rurale tradizionale con le due maniche parallele e confrontanti, con orientamento est-ovest ed i muri di recinzione.”* Con la presente variante non viene apportata alcuna modifica a quanto richiesto, e recepito dal P.R.G.C., nel citato verbale, ma si prevede unicamente in intervento che incentivi il recupero e l'attuazione delle previsioni di Piano.

La variante, infatti, prevede unicamente un modesto ampliamento della superficie territoriale della zona R 24 a comprendere parte dell'adiacente zona a servizi Se VP1 e parte della zona RC 23, al fine di consentire l'attuazione degli interventi previsti e la creazione di ingressi indipendenti per i due blocchi di fabbricati esistenti sull'area.

Nel dettaglio:

- una superficie pari a 211 mq, attualmente ricompresa in zona RC 23, viene ricompresa in zona R 24
- una superficie pari a 454 mq, attualmente ricompresa in area per servizi Se VP1, viene ricompresa in zona R 24

per un incremento complessivo della superficie territoriale della zona R24 pari a 665 mq.

La ripermetrazione del confine tra le zone RC 23 e R 24 consente di realizzare l'accesso all'area oggetto di variante non da via san Sudario ma dalla via laterale, mentre l'ampliamento verso la zona a servizi consente di realizzare i nuovi fabbricati, nel rispetto delle indicazioni dettate in sede di conferenza di Copianificazione e Valutazione della variante strutturale n. 4, cosa che non sarebbe fattibile vista l'esiguità degli spazi.

Infine sulla zona R 24 vengono individuate due distinte subaree di intervento, al fine di uniformarsi alla frammentazione fondiaria e consentire l'attuazione delle previsioni di Piano

Riassumendo:

- Subarea n. 1: coincide con la porzione di destra dell'attuale zona R 24 e per la quale valgono le indicazioni della tabella 2-1, intervento già previsto n. 1 (R)

- Subarea n. 2: coincide con la porzione di sinistra dell'attuale zona R 24, ampliata come relazionato in precedenza, e per la quale, a seguito della presente variante, valgono le indicazioni contenute nella tabella 2-1, intervento n. 2 (N)

Analizzando la tabella di dettaglio 2-1 della zona R 24 si evince che sulla zona vi è un volume edificato pari a 1.200 mc, che, ragionevolmente, è ripartibile al 50% tra i due complessi immobiliari (le due nuove subaree).

Considerato che, in variante, per l'intervento n. 2(N) è prevista una volumetria complessiva edificabile pari a 2.200 mc, risulta un aumento di volumetria, e conseguentemente un aumento della capacità insediativa residenziale che può essere così quantificata:

$2.200 \text{ mc (volumetria in progetto di variante)} - 600 \text{ mc (volumetria esistente già assentita)} = 1.600 \text{ mc}$
(incremento di volumetria edificabile introdotto con la variante)

Considerato che l'indice abitativo delle zone R, come risulta dalla citata Tabella n. 2-1, è pari a 100 mc/ab, ne consegue che a fronte di un'edificabilità residenziale pari a 1.600 mc, nella zona R 24 sono potenzialmente insediabili 16 nuovi abitanti (1.600 mc /100 mc/ab).

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. e) in merito all'incremento della capacità insediativa residenziale, si rimanda allo specifico capitolo "*Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.*" della presente relazione

Dal punto di vista numerico/dimensionale, risulta che:

- L'area a servizi Se VP1, attualmente con superficie complessiva pari a 839 mq, in progetto di variante ha una superficie pari a 385 mq, comportante una riduzione complessiva pari a 454 mq. Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. c) e d) in merito alla riduzione/incremento della quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m.i., si rimanda allo specifico capitolo "*Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.*" della presente relazione
- La superficie della zona RC 23, dall'attuale consistenza pari a 20.723 mq, in progetto di variante risulta con una superficie pari a 20.512 mq, con una riduzione pari a 211 mq
- La superficie della zona R 24, dall'attuale consistenza pari a 3.219 mq, in progetto di variante risulta con una superficie pari a 3.884 mq, con un incremento pari a 665 mq

Pertanto, a fronte della riduzione della superficie dell'area a servizi Se VP1 per 454 mq e della zona RC 23 per 211 mq, la zona R 24 ha un incremento pari alla somma delle due, ovvero 665 mq

Modificazioni introdotte

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

- È stato aggiornato il perimetro della zona R 24, della zona RC 23 e dell'area a servizi Se VP1, il tutto a favore della prima
- Sono state individuate due distinte subaree di intervento, la n. 1 e la n. 2

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

- Nella tabella n. 2-1, in corrispondenza della zona R 24:
 - È stata aggiornata la superficie dell'area, sono state individuate le due subaree e la nuova capacità edificatoria e relativi abitanti insediabili della subarea n. 2. È stato inoltre eliminato l'ultimo comma che consentiva l'individuazione delle subaree al momento della presentazione dell'istanza edilizia e precisato che è possibile mantenere il rapporto di copertura esistente. Per le subarea n. 2 è stato infine precisato che la volumetria edificabile è da intendersi al lordo della volumetria esistente
- Nella tabella n. 3-1, in corrispondenza della zona RC 23:
 - è stata aggiornata la superficie dell'area.
- Nelle tabelle 6-3 e 6-4 sono state aggiornate le superfici dell'area a servizi Se VP1 (sia per la quota a verde sia per la quota a parcheggio)
- Sono state conseguentemente aggiornate le tabelle 2-0 e 3-0 rispettivamente delle zone R e RC generiche, nonché la Tabella 6-6 di riepilogo delle aree per spazio pubblico

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. 24 – Modifiche alla viabilità di contorno al centro abitato

Sintesi della proposta

Si propone aggiornare le previsioni viabilistiche ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, in funzione dei risultati emersi dagli studi di fattibilità e dagli approfondimenti fatti eseguire dal comune

Precisazioni di carattere tecnico

Il P.R.G.C. vigente prevede attualmente, ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, un sedime ciclo-veicolare in progetto che, inglobando anche l'attuale pista ciclabile, partendo a nord dall'incrocio con la frazione Bussi, costeggia la zona a destinazione industriale e poi, attraversando alcune zone a destinazione residenziale, giunge fino al ponte con il fiume Po, individuando quindi una viabilità in progetto in grado di "sollevare" il centro abitato dal traffico veicolare in direzione di Moretta.

Le tavole di Piano riportano anche una fascia completamente esterna all'abitato individuata come "area inedificabile" che, partendo dal sedime ciclo-veicolare, circumnaviga le zone residenziali più ad est ricongiungendosi più a sud con il tracciato ciclo-veicolare, in corrispondenza della zona destinata ad ospitare il depuratore.

A seguito di approfondimenti e di studi di fattibilità in merito alla possibilità di realizzare l'ampliamento stradale affiancato all'attuale pista ciclabile, è emerso che, nei tratti in cui si attraversano le zone residenziali, le sezioni disponibili non consentono di realizzare l'ampliamento necessario ad ospitare sia la pista ciclabile sia la sede stradale. Pertanto, in progetto di variante, si propone, per un breve tratto, un lieve scostamento del sedime stradale dall'attuale pista ciclabile, verso est, ricalcando quasi completamente l'area individuata a suo tempo dal P.R.G.C. come inedificabile, già in funzione di un possibile spostamento della viabilità.

Le modifiche alla viabilità ciclo-veicolare hanno comportato, oltre a rettificare il tracciato in direzione nord-sud, anche le seguenti lievi modifiche:

- 1- È stata prolungata la viabilità a fondo cieco in corrispondenza delle zone PN 3D e PN 3E, al fine di realizzare un innesto a rotatoria sul sedime ciclo-veicolare. Si precisa che la superficie delle aree per servizio Sp PR8 e Sp PR9 non è stata modificata
- 2- È stato inserito un innesto a rotatoria in prossimità della zona PN 3C. Si precisa che la superficie dell'area per servizio Sp PR7 non è stata modificata
- 3- È stata eliminata la prevista viabilità che interessava le zone PC 5, PC 11, PC 15, RC 26 in quanto il tratto interessato, in progetto di variante, diventa unicamente ciclabile
- 4- È stata anche eliminato l'innesto a rotatoria previsto in corrispondenza della zona RC 36, in quanto il tratto interessato, in progetto di variante, diventa unicamente ciclabile

Modificazioni introdotte

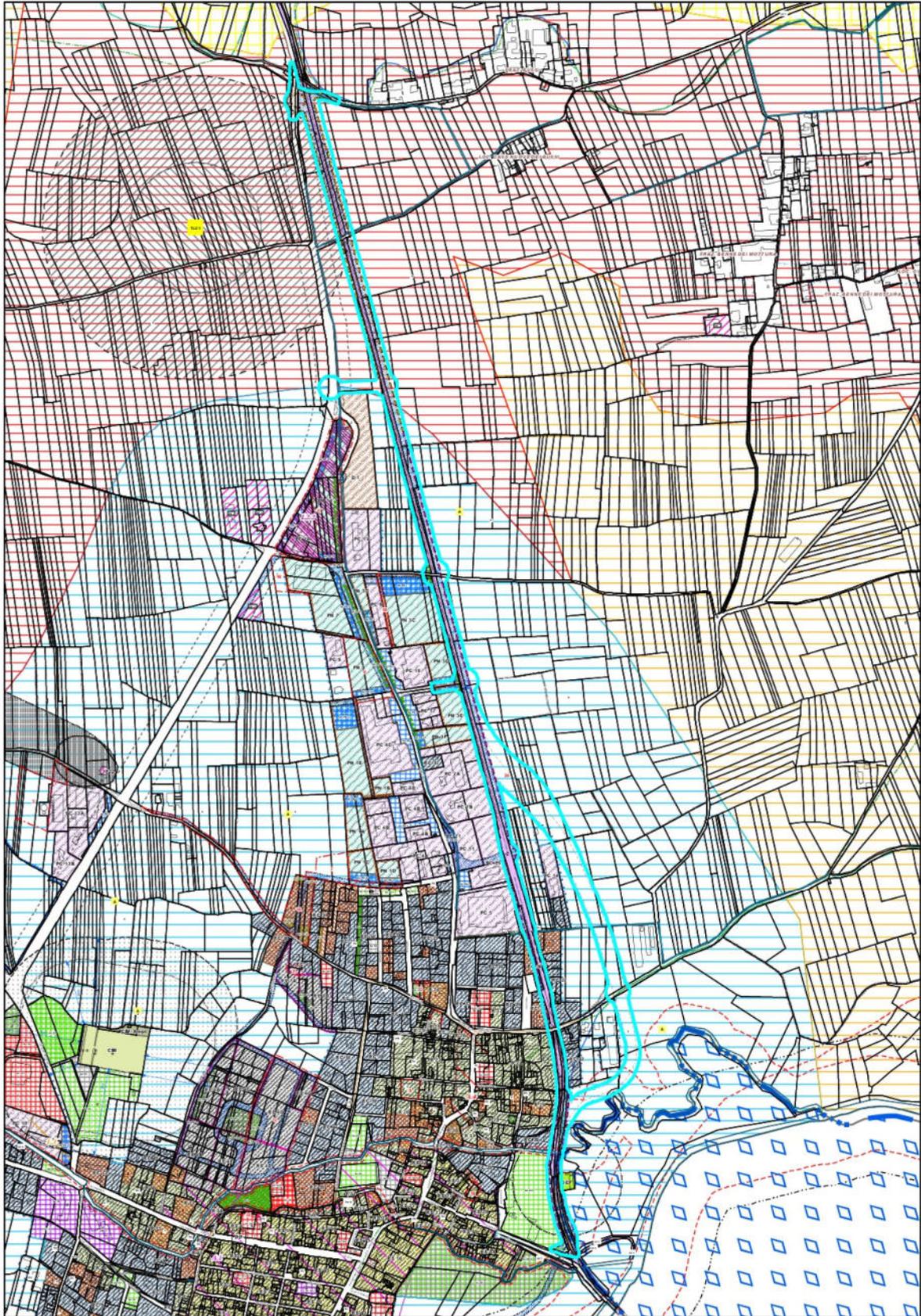
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stato aggiornato il tracciato del sedime ciclo-veicolare posto ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, aggiornandone anche la mera rappresentazione grafica sulle tavole e la relativa fascia di rispetto ed equiparandolo alla viabilità in progetto, aggiungendo inoltre gli innesti trasversali in prossimità delle zone D 1, PN 3C, PN 3G, PN 3D e PN 3E, ed eliminando l'innesto tra le zone PC 11 e PC 15 e la rotatoria prevista in prossimità della zona RC 36
- È stata aggiornata la posizione, senza modifiche di superficie, delle aree per servizio Sp PR8 e Sp PR9
- È stata aggiornato il perimetro della zona a servizi Sp PR14 a seguito dell'aggiornamento della viabilità. Conseguentemente la superficie è passata dai 1.121 mq del P.R.G.C. vigente ai 1.540 mq della proposta di variante

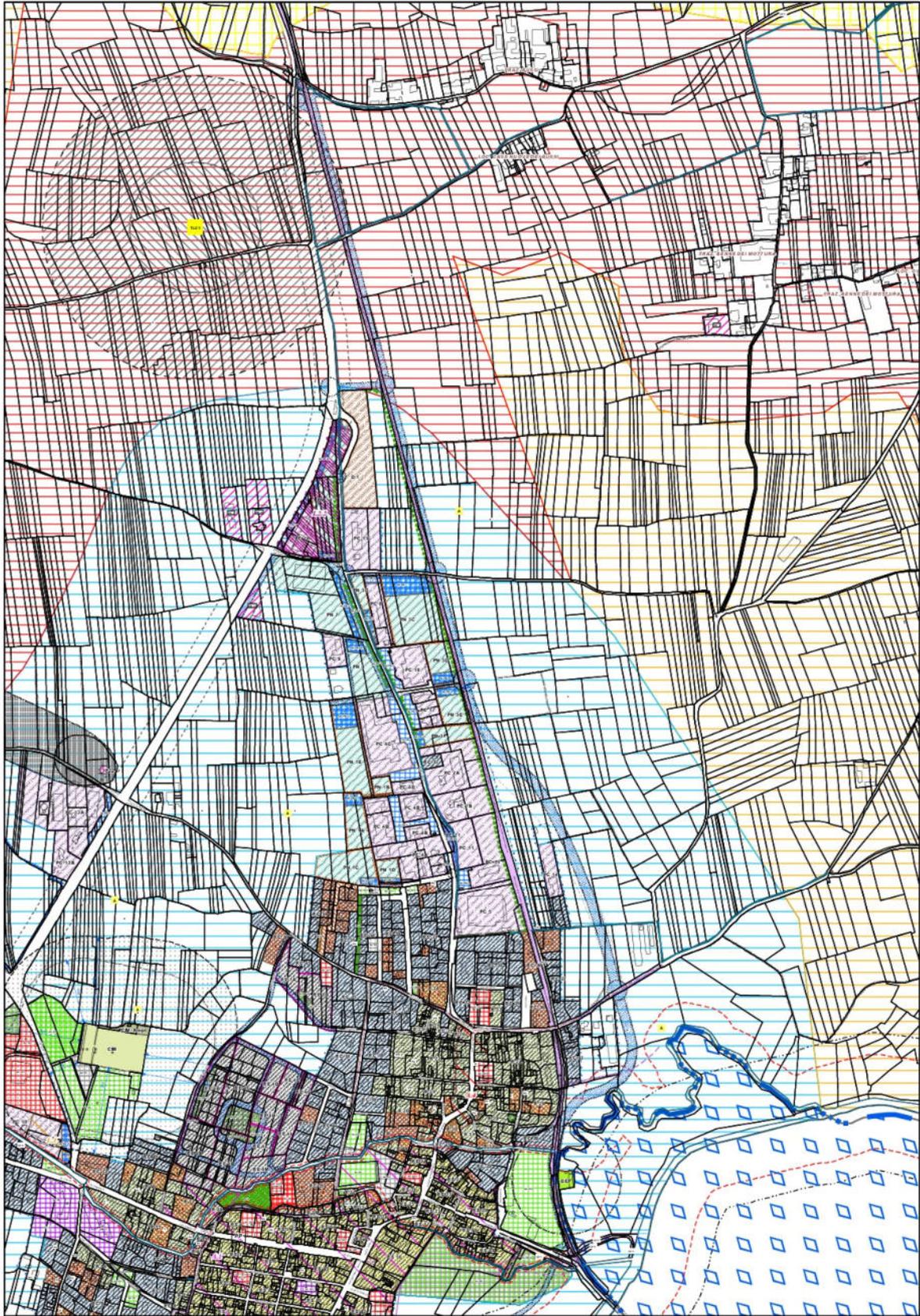
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione:

- Nella tabella n. 6-5 delle aree a servizi per la destinazione produttiva è stata aggiornata la superficie dell'area a servizi Sp PR14
- Nella Tabella 5-1 delle zone PC, nel campo "Note" in corrispondenza della zona PC 5, considerato che non è più previsto l'ampliamento del sedime ciclo-veicolare sulla zona urbanistica, all'ultimo capoverso è stato eliminato il riferimento all'obbligo di dismettere il sedime per la viabilità in progetto di Piano
- Nella Tabella 5-1 delle zone PC, nel campo "Note" in corrispondenza della zona PC 15, considerato che non è più previsto l'ampliamento del sedime ciclo-veicolare sulla zona urbanistica, all'ultimo capoverso sono stati eliminati il riferimento all'obbligo di dismettere il sedime per la viabilità in progetto di Piano e la precisazione sul rapporto di copertura
- Nella tabella 5-4-1 delle zone PN, nel campo "Note" in corrispondenza delle zone PN 3, è stato cancellato, per le zone PN 3D e PN 3E, l'obbligo di realizzare un'area per l'inversione di marcia ed, al posto, è stato individuato l'obbligo di realizzare l'ampliamento stradale di collegamento con il sedime stradale in progetto in direzione nord-sud
- Nella Tabella 3-1 delle zone RC, nel campo "Note" in corrispondenza delle zone RC 26 e RC 36, considerato che non è più previsto l'ampliamento del sedime ciclo-veicolare sulle zone urbanistiche, è stata eliminata la seguente ultima frase: *"Per interventi superiori alla manutenzione straordinaria obbligo, se richiesto dall'Amministrazione comunale, di dismissione delle aree destinate alla viabilità in progetto di Piano."*

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Stralcio di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento (in colore azzurro)



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

- Intervento n. 25 – Aggiornamento allegati alle Norme Tecniche di Attuazione

Sintesi della proposta

Si propone aggiornare le Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione in recepimento della deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 11 marzo 2017

Precisazioni di carattere tecnico

Le Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti contengono, nella parte finale, il testo della deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 15/11/2008 “*Direttiva in materia di negoziazione urbanistica*” e n. 138 del 15/11/2008 “*Definizione criteri di garanzia della sostenibilità economica alla pianificazione territoriale urbanistica*”.

Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 11 marzo 2017 “*Oneri di perequazione urbanistica – determinazioni anno 2017*” il comune di Villafranca ha deliberato, a far data dal 01/01/2017, la revoca di tutte le disposizioni di cui ai precedenti deliberati che prevedevano il versamento di somme alla pubblica amministrazione di Villafranca Piemonte come di seguito elencate:

- revoca dell'applicazione degli oneri di mitigazione nella percentuale prevista del 50% -o altre percentuali ridotte- per le aree che subiscono un aumento del valore economico a fronte di intervenute varianti urbanistiche;

-revoca della previsione del pagamento dei costi professionali di progettazione di eventuali specifiche varianti al PRGC;

richiamando nella deliberazione di giunta comunale 4/2017 anche le deliberazioni di giunta comunale nn. 137/2008 e 138/2008 citate ed allegate in calle alle Tabelle allegate alle NTA.

Si ritiene pertanto opportuno, con la presente variante, eliminare dalle Tabelle allegate alle NTA vigenti il testo delle due deliberazioni n. 137/2008 e n. 138/2008.

Modificazioni introdotte

Sono state eliminate le due delibere contenute nella parte finale delle Tabelle allegate alle NTA.

La variante non ha comportato modifiche alle Norme di Attuazione vigenti né agli elaborati grafici di Piano.

- Intervento n. 26 – Riduzione della fascia di rispetto stradale della S.P. 139

Villafranca-Cardè

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare la fascia di rispetto stradale della S.P. 139 Villafranca-Cardè all'interno del centro abitato ed in corrispondenza delle zone omogenee.

Precisazioni di carattere tecnico

Il P.R.G.C. vigente individua, ai lati della S.P. 139 Villafranca-Cardè, una fascia di rispetto stradale pari a 30 metri per lato, in applicazione dell'art. 26, punto 2, lett. c) del D.P.R 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. La fascia, però, prosegue nella sua larghezza costante pari a 30 metri anche in corrispondenza della perimetrazione del centro abitato e delle zone omogenee individuate dal Piano ed edificabili.

Con la presente variante, quindi, si propone di ridurre, all'interno della perimetrazione del centro abitato e nelle zone edificabili, la fascia di rispetto stradale da 30 a 10 metri, ai sensi dell'art. 26, punto 3, lett. c) e dell'art. 27 del D.P.R 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

Modificazioni introdotte

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

- È stata ridotta a 10 metri la fascia di rispetto nelle zone PN 11, PC 18, PE 8, PN 7, PE 14, PC 12, PC 10, PC 2, PN 12, PC 1, RC 30, RC 46 e nelle aree per servizi Sp VP17, Se IC1 e Se PR9

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che non si allega stralcio dell'intervento in quanto, vista l'estensione, non risulterebbe leggibile in formato A4. Si rimanda pertanto, per questo intervento proposto, agli elaborati grafici di Piano alla scala 1:2.000

- Intervento n. 27 – zona R4 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.

Sintesi della proposta

Si propone di consentire il recupero alla residenza di fabbricati esistenti in parte già a destinazione residenziale.

Precisazioni di carattere tecnico

Le Norme di Piano, all'art. 11, punto 1-2 “*Nucleo urbano consolidato di antica formazione R*” prevedono per le zone “R” il riordino dell'area o di parte di essa, ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente.

Viene inoltre precisato che le porzioni libere, nell'ambito delle aree “R”, se non individuate con particolare simbologia, non hanno capacità edificatoria.

La medesima norma precisa che gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono la manutenzione straordinaria, il risanamento edilizio, la ristrutturazione edilizia e la demolizione senza ricostruzione e che sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con differenti interventi, tra questi con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente. In considerazione della posizione delle aree oggetto di intervento rispetto al tessuto residenziale esistente, anche nell'ottica della riduzione del consumo di suolo, si propone con la presente variante di consentire il recupero alla residenza del 100 % della volumetria esistente.

L'intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano, un puntuale intervento di recupero volumetrico in un'area già inserita in zona R 4 e di fatto interclusa all'interno del tessuto residenziale consolidato, sulla quale sono già presenti fabbricati in parte a destinazione residenziale. In variante si individua un nuovo intervento (intervento n. 3) con una volumetria massima edificabile pari alla volumetria esistente (che da un calcolo di massima risulta pari a 2.200 mc).

Considerata la presenza sull'area di fabbricati già a destinazione residenziale per una superficie pari a circa la metà dei fabbricati esistenti, si può calcolare un incremento della C.I.R. nel seguente modo:

$2.200 \text{ mc} / 2 = 1.100 \text{ mc}$ di ampliamento residenziale a seguito della variante

$1.100 \text{ mc} / 100 \text{ mc} / \text{ab}$ (indice volumetrico ex art. 4, punto 1-14 delle N.T.A.) = 11 nuovi abitanti potenzialmente insediabili.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. e) in merito all'incremento della capacità insediativa residenziale, si rimanda allo specifico capitolo "Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i." della presente relazione

Modificazioni introdotte

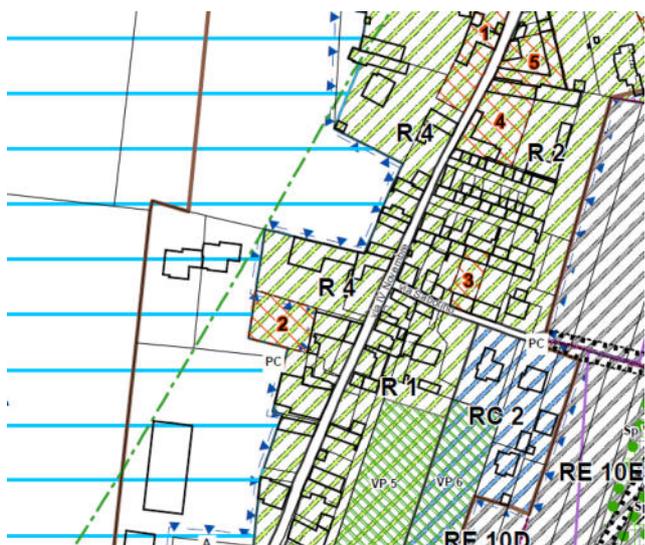
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- In zona R 4 è stato individuato l'intervento n. 3

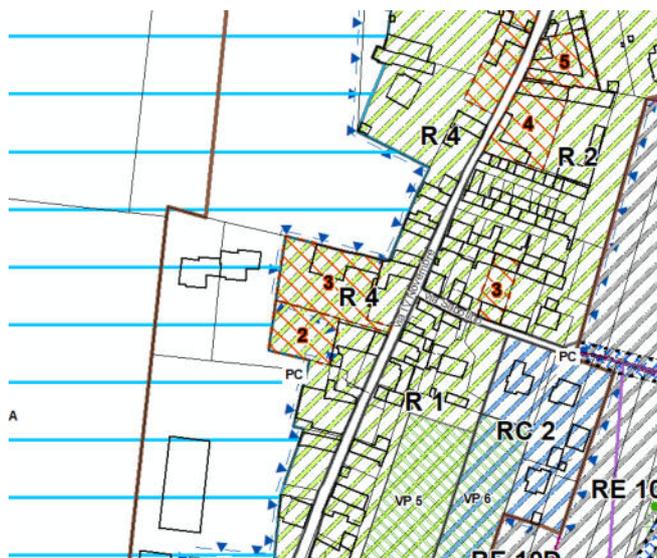
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione:

- Nella tabella n. 2-1, in corrispondenza della zona R 4, è stato inserito l'intervento n. 3 e la relativa volumetria pari a 1.000 mc, precisando, nel campo "Note", che "L'intervento può essere attuato con demolizione e ricostruzione. La nuova volumetria edificabile è da intendersi al netto di quella residenziale già esistente sull'area, ed in ogni caso, ad intervento ultimato, la volumetria complessiva non potrà superare quella esistente"

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto P.R.G.C. vigente



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

- Intervento n. 28 – Precisazioni sulla possibilità di recupero di volumi sottoutilizzati in zona RC

Sintesi della proposta

Si propone di inserire una precisazione in merito alla possibilità di consentire, nelle sole zone RC, il recupero alla residenza di volumi chiusi su quattro lati e ricompresi nella sagoma dell'edificio principale.

Precisazioni di carattere tecnico

La presente proposta di variante riguarda le zone residenziali RC che, secondo la definizione del Piano, sono aree destinate agli interventi residenziali costituite da agglomerati a grappolo di case unifamiliari frammiste a case mono o bifamiliare generate dal frazionamento di aree connesse con la rete viaria esistente.

In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L'epoca di costruzione dei fabbricati presenti nelle zone RC è da far risalire, in linea generale, agli anni '70, '80 e primissimi anni '90 dove la qualità edilizia in generale e quella energetica/sismica in particolare non erano, se paragonate all'odierna sensibilità, particolarmente elevate. Inoltre sono cambiate le esigenze distributive interne ed inizia ad esserci un certo ricambio generazionale, che richiede maggior flessibilità e disponibilità di spazi, senza contare la componente legate agli incentivi nel campo dell'edilizia.

Con la presente variante, quindi, nell'ottica di contenere il consumo di suolo e consentire un utilizzo dei fabbricati esistenti in linea con le mutate esigenze, si propone di consentire, per le sole zone RC, il recupero alla residenza di quelle porzioni di fabbricati posti di norma al piano terreno e già attualmente ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato principale ma a destinazione differente dalla residenziale (magazzino, autorimessa, etc...), a condizione che, con il loro recupero, non venga incrementato il numero delle unità immobiliari, in modo da non incidere sul carico antropico, e vengano rispettati i requisiti igienico sanitari. Tale possibilità di intervento rientrerebbe a pieno titolo all'interno della più generale definizione di restauro e risanamento conservativo del d.p.r 380/2001 e s.m.i., intervento già attualmente ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti per le zone RC.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato la seguente modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente:

- All'art. 11 "Prescrizioni", punto 1-3 "Nucleo urbano di nuova formazione RC" è stata introdotta la seguente precisazione: "È altresì ammesso il recupero alla residenza delle porzioni di fabbricato poste al piano

terreno all'interno della sagoma del fabbricato principale, a condizione che, con il loro recupero, non venga incrementato il numero delle unità immobiliari e vengano garantiti i requisiti minimi per l'agibilità degli stessi (protezione dall'umidità, salubrità degli ambienti, rispetto della normativa in campo energetico, etc...). Nel caso di recupero di locali destinati ad autorimessa, dovrà essere contestualmente dimostrato il rispetto della dotazione minima di parcheggi di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122."

La variante non ha comportato modifiche agli elaborati grafici di Piano

- Intervento n. 29 – Precisazione sugli interventi in deroga eseguibili all'interno delle aree di centro storico (RS)

Sintesi della proposta

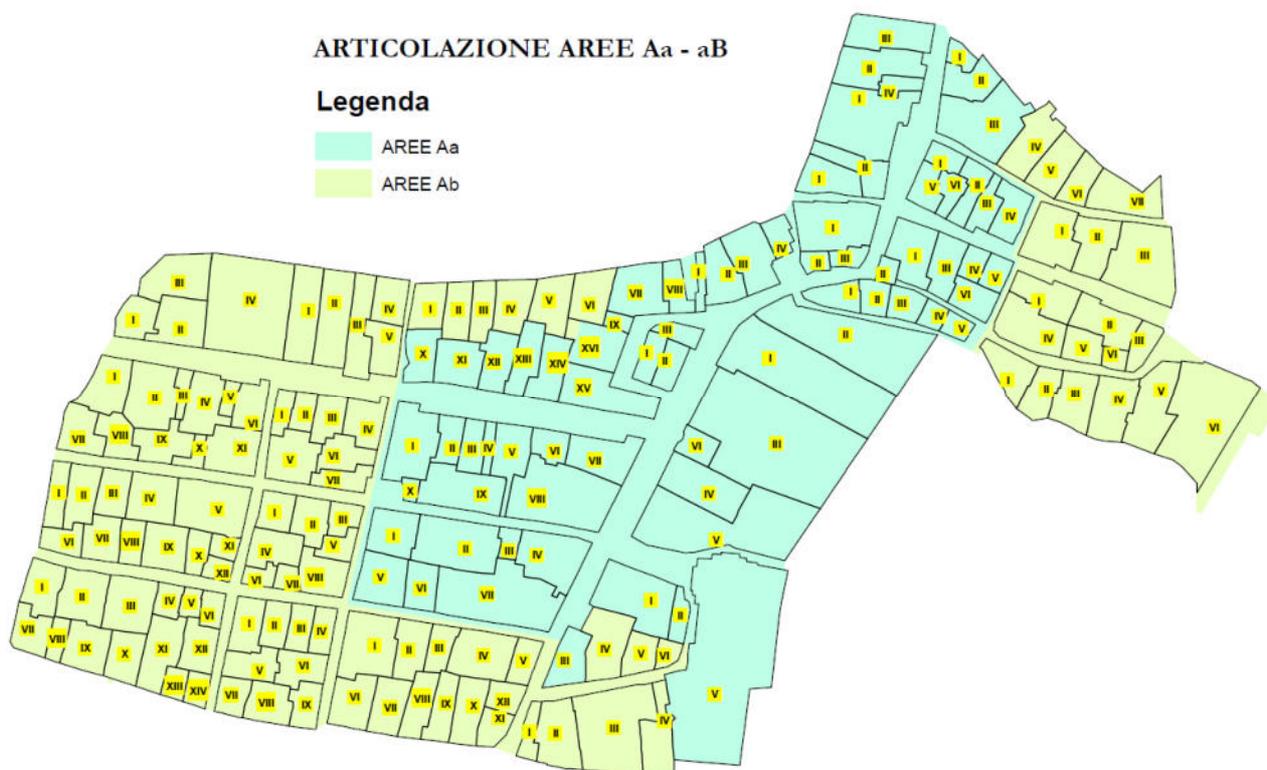
Si propone di precisare, nelle N.T.A. del Centro Storico, che anche il passaggio dalla ristrutturazione edilizia di tipo “A” e tipo “B” alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele (RDER), unicamente per i fabbricati ricadenti in zona Ab, rientra all'interno delle deroghe concesse ai sensi dell'art. 7.3 delle N.T.A. del Centro Storico.

Precisazioni di carattere tecnico

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo le Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico suddividono il territorio in due aree distintamente individuate nella cartografia:

- Aa: area di rilevante valore ambientale e documentario di interesse storico, artistico e architettonico, indicata in color “acqua marina”;
- Ab: area esterna alla precedente con minori caratteristiche di pregio, indicata in colore “verde”

Il tutto come da stralcio della tavola P4.1 sotto riportata:



Nelle Norme l'intervento di ristrutturazione viene distinto in tre tipi differenti di intervento, ognuno con limiti differenti:

- 1- Ristrutturazione edilizia di tipo "A" (REA)
- 2- Ristrutturazione edilizia di tipo "B" (REB)
- 3- Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele (REDR)

I primi due interventi si differenziano dal terzo, in principal modo, poiché il terzo consente la demolizione e la ricostruzione fedele dell'immobile, intervento non ammesso nei primi due tipi di ristrutturazione.

In particolare l'intervento REDR ammette la demolizione e ricostruzione fedele quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello dell'unità edilizia preesistente per quei fabbricati per i quali un intervento di recupero non distruttivo verrebbe a sbilanciare il rapporto costo-benefici, rendendolo disincentivante, improponibile ed inattuabile.

È volto pertanto a favorire il recupero ed il risanamento di Unità di suolo, o parti di esse, degradate con la finalità di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico ambientale sia sotto il profilo morfologico che dei materiali utilizzati, delle finiture e dei colori.

I materiali e le tecniche da utilizzare sono quelli della tradizione locale che sono riportati all'art. 10 delle Norme stesse, che, per comodità di comprensione, vengono di seguito richiamate:

Art. 10 (per estratto)

FACCIATE

Zoccolature

L'eventuale zoccolatura sulle pareti esterne dovrà estendersi per tutta la lunghezza del fronte di facciata. Dovrà avere altezza non superiore a m 0,80 e potrà essere realizzata o con rilievo di intonaco di diverso colore, o in pietra di Luserna a lastre di forma geometrica regolare a tutta altezza, fiammate o bocciardate, evitando l'uso di lastre di copertura; è fatto divieto l'uso di zoccolature in materiale ceramico o in pietra posata con disegno a opus incertum.

Sono da evitarsi parti a vista lucide o a filo di sega

Altezze maggiori sono consentite solo ad integrazione di zoccolature esistenti o se coerenti con la composizione architettonica del contesto.

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 bacchette 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 bacchetta 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.

Aperture

Le aperture, sia esistenti che di nuova formazione, devono essere risolte secondo un andamento prevalente in altezza o riprendere le forme quadrate (per i soli piani terra).

Sono ammesse altre forme unicamente in corrispondenza dei sottotetti o in relazione al mantenimento di particolari "bucature" da documentarsi in modo adeguato.

Di norma, sono escluse aperture di tipo continuo e a nastro sia sugli edifici principali che sui manufatti pertinenziali. Le aperture da formarsi nei vani scala devono preferibilmente mantenere gli allineamenti delle aperture dei locali adiacenti a meno che il vano scala costituisca una unità compositiva indipendente dal resto della facciata.

E' ammessa la riapertura di varchi di finestra tamponati successivamente alla costruzione dell'edificio.

Per le aperture in facciate intonacate, le spalle e le architravature vanno intonacate: le soglie e i davanzali vanno realizzati in pietra preferibilmente del tipo già presente nel centro storico, con eventuale gocciolatoio, evitando parti a vista lucidate o a filo di sega

In nessun caso aperture esistenti o da realizzare ex novo potranno essere riquadrate o incorniciate con lastre di pietra, marmo o di altro materiale.

Per le aperture su facciate in laterizio faccia a vista, o pietra e laterizio, le spalle vanno realizzate con lo stesso tipo di paramento murario; in alternativa è ammessa la riquadratura con un fascia in intonaco di larghezza massima 20 cm. e spessore 2 cm (riferirsi all'abaco).

Per le aperture a giorno, porticati, verande e loggiati: quando richiesto da motivi di risparmio energetico e per il recupero di spazi abitativi (da giustificarsi con idoneo progetto) tali aperture possono essere chiuse. In tali casi si dovrà ricorrere a tamponamenti di tipo leggero (vetrate) secondo le seguenti indicazioni:

- **partiture:** a luce unica o, comunque, con il minor numero possibile di suddivisioni;

- **telai:** nascosti dalla parte vetrata e, in ogni caso, con le sezioni minime consentite dalle buone regole dell'arte;

- **posizione:** arretrata rispetto sia al filo di facciata che agli elementi strutturali portanti (colonne, pilastri, maschi di muro, etc.);

- **colori:** i manufatti dovranno risultare monocromi, non incolori, non specchianti, scelti nella gamma dei marroni e dei grigi scuro.

Logge e terrazzi di nuova realizzazione

E' ammessa la realizzazione di logge e terrazzi solo su edifici di nuova costruzione o, su edifici esistenti, nei casi in cui ne sia documentata l'esistenza o in cui la loro realizzazione migliori le caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente in cui è inserito qualificandone la tipologia.

Non sono ammessi terrazzi privi di copertura su edifici prospettanti le vie pubbliche.

Le logge sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dovranno essere comprese nella sagoma di copertura dell'edificio stesso; nel caso di edifici di nuova costruzione l'altezza massima netta sulla parete di affaccio, misurata tra piano pavimento e intradosso del solaio di copertura, non potrà essere superiore a m. 1,80.

E' consentita la realizzazione di parapetti pieni.

Intonaci e finiture di facciata

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempreché i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

E' consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

Non sono ammesse finiture non legate alla tradizione ("bugnato", "graffiato", "strollato" ecc.).

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

E' sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purchè concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di appositi modini dal profilo identico alle modanature esistenti.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e qualsiasi altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

Dovranno inoltre essere recuperate e rese visibili le tracce di antiche aperture (coronamenti di finestre in mattoni, arcate, ecc.) che possono emergere dalla rimozione degli intonaci.

Per tutte le parti della facciata in origine a faccia a vista è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

E' altresì vietato intonacare o tintecciare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti decorazioni di facciata, salvo che lo fossero già precedentemente e che questo sia documentato.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cuci scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle stilature dei giunti una malta analoga per composizione a quella originale; i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

L'intervento di ripristino delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di eventuali strati di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel ripristino di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

Tinteggiature e colori

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico devono essere tintecciate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludono tale tipo di finitura.

In mancanza di uno specifico Piano del Colore che regoli in maniera più dettagliata gli interventi di tinteggiatura, valgono le norme a carattere generico, di seguito specificate.

Le tinteggiature, dovranno essere realizzate preferibilmente a calce o ai silicati. Non sono consentiti prodotti plastici da stendere a spatola, pellicolanti, colorati in pasta.

Il colore da usarsi deve essere riferito:

- a) alla valutazione globale dell'ambiente nel quale è inserito l'edificio;
- b) al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulla facciata.

In linea generale si dovrà prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, ecc.).

Le indicazioni sulle coloriture, estese a tutti i particolari costruttivi, devono risultare dalle tavole grafiche di progetto.

Quando l'edificio conserva inequivocabilmente la tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica anche quando questo appartenga a più proprietari.

Nelle cortine edilizie le tinte dovranno essere sufficientemente differenziate per scandire l'avvicinarsi dei differenti episodi edilizi.

Le campionature di tutte le coloriture da ripristinare e/o da eseguire sono predisposte direttamente in luogo e visionate dagli uffici competenti del Comune.

In ogni caso è escluso l'uso del bianco in qualsiasi tonalità.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture e fasce marcapiano previa presentazione di un progetto pittorico.

SERRAMENTI ED INFISSI

Infissi esterni

Non sono ammessi altri dispositivi di oscuramento esterni al di fuori delle "persiane" ad anta (anche a soffietto) o a scorrimento a scomparsa nella muratura. Non è ammesso l'uso delle persiane tipo "monoblocco".

Le finestre e le persiane saranno infisse direttamente al muro.

E' escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio.

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

E' da evitarsi in maniera più assoluta l'uso di serramenti in alluminio naturale o "dorato".

E' sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

E' altresì vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. Sono ammesse, dopo attenta valutazione, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Il materiale da impiegarsi è preferibilmente il legno. L'uso di altri materiali deve essere attentamente valutato ed espressamente autorizzato.

In tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata evitando comunque l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin".

E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità

Infissi interni

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponendo le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Non è ammesso il legno verniciato con l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin" di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari. Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

Porte, portoni, portoncini.

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la salvaguardia di porte e portoni di legno.

Perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

Le porte di ingresso saranno di legno o rivestite di legno evitando comunque l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin". Nelle porte ad arco saranno peraltro ammessi dei sopraluce forniti di grate.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore.

Porte basculanti e portoni di accesso ad autorimesse e a manufatti pertinenziali devono essere completate esternamente con rivestimento in legno scuro o verniciati nei colori della tradizione locale.

E' tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia, verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina.

Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Grate, cancelli, cancellate, ferri battuti, manufatti metallici

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

E' fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Eventuali grate da posizionare per esigenze di sicurezza dovranno essere realizzare preferibilmente in ferro battuto e senza saldature, di forma e disegno improntato alla massima semplicità, sempre desumibile da analoghi esempi desunti dalla tradizione costruttiva del centro storico.

L'impiego di manufatti metallici, per qualsiasi opera di completamento e di finitura, è limitato e la lavorazione degli elementi di base deve privilegiare sezioni sottili.

Si esclude l'impiego di opere in acciaio zincato che, in qualsiasi modo e maniera, possano rimanere a vista.

Sono da evitarsi cancelli in ferro con pannelli a "punta di diamante".

IMPIANTI ESTERNI

Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del Gas e dell'acqua.

Nel caso del ripristino di facciate e' doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà.

Per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;

b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sotto del canale di gronda.

Comunque e' tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche

d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

sono vietati, in ogni caso, manufatti di qualsiasi materiale avente colore argento, oro, bronzo chiaro e simili.

Le **condotte di alimentazione** delle utenze (TELECOM, ENEL, etc.) devono essere debitamente interrato e/o murate e, comunque, nascoste alla vista.

Gli Enti erogatori, nel rispetto dei predetti principi, impartiscono le opportune disposizioni in merito al rispetto delle norme di sicurezza.

Con gli utenti concordano preventivamente le modalità di posa, allacciamento ed alimentazione al fine di garantire un corretto servizio senza che sia alterato il decoro dell'immobile e dei manufatti, siano essi pubblici che privati.

Cassette per contatori, impianti tecnologici

E' vietato lasciare in vista cassette per sistemi di contabilizzazione e contatori di qualsiasi genere e natura anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici.

I contatori di norma devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se cio' non fosse possibile e' tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
- su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni (recuperati) dalla facciata.

ACCESSORI DELLE FACCIATE

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso perciò che l'intervento contempli la sola sistemazione di Insegne, Targhe, Tende frangisole, Illuminazione privata a servizio dei negozi, Contenitori distributivi ed espositivi esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate, devono essere mantenute in loco, restaurate ed eventualmente protette con prodotti trasparenti specifici.

Sono vietati:

- manufatti a "cassonetto";
- l'uso del colore "bianco" per i pannelli di fondo;
- mensole e parti metalliche in acciaio zincato o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.
- sistemi di retro-illuminazione.

Almeno sul singolo edificio i tendoni esterni da sole devono essere uniformi per colori, materiali e modalità di collocazione e posizionamento.

Non devono essere coperte modanature e decorazioni di facciata.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere preferibilmente del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; è da evitarsi quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'apposizione delle tende non deve costituire intralcio al transito sia pedonale che automobilistico. L'oggetto massimo consentito non può superare 120 cm. dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

MURATURE PORTANTI E SCALE

Gli interventi sulle murature portanti e sulle scale esistenti dovranno essere volti alla loro conservazione e, se del caso, al consolidamento e/o integrazione.

L'opportunità di procedere al consolidamento o all'integrazione sarà valutata in sede di progetto esecutivo sulla base di una complessiva analisi dell'organismo statico, ma si tenderà come principio generale a ridurre gli interventi su questo tipo di strutture.

Ove peraltro sia indispensabile intervenire anche sulle strutture verticali, si avrà cura di adottare soluzioni che non cancellino le caratteristiche della tecnologia originaria.

Qualora sia necessario modificare anche solo parzialmente, la posizione e l'aspetto originario delle scale dovrà essere data opportuna documentazione in sede progettuale, in modo da garantire il corretto inserimento architettonico.

Devono essere mantenuti i "fuori piombo" della muratura perimetrale quando l'inclinazione non sia dovuta a fenomeni di dissesto ma derivino da precise scelte costruttive tipiche dell'edificio.

VOLTE E SOLAI

Gli interventi su volte e solai esistenti dovranno essere volti alla loro conservazione e, se del caso, al consolidamento e/o integrazione.

In casi particolari per l'effettiva impossibilità di recuperare il solaio voltato, con documentazione all'uopo predisposta da professionista abilitato, e per imprescindibili esigenze di consolidamento, è ammessa la sostituzione con altre tecnologie purché si armonizzino e siano compatibili con il contesto storico dell'edificio riprendendo modelli esistenti o facendo riferimento ad esempi della stessa epoca.

I solai in legno, o a voltine su travi di legno, se in buone condizioni di conservazione o di pregio ma sottodimensionati rispetto alle nuove esigenze di portanza, potranno essere consolidati, anche attraverso la creazione di nuovi solai sovrapposti di sottile spessore.

Le parti degradate saranno rinnovate con gli stessi materiali.

COPERTURE ED ELEMENTI ACCESSORI

Coperture

Le coperture manterranno i caratteri originali e/o tradizionali, sia per quanto attiene al manto che agli sporti di gronda, frontali e laterali, sporti da realizzarsi con travature e coppi in vista. Per quanto attiene alla forma dei tetti, si prescrive la conservazione delle disposizioni originarie (salvo quanto in modo esplicito diversamente indicato nelle schede normative). Dovranno inoltre essere ripristinati tutti quegli elementi decorativi preesistenti adottati nella pratica edilizia tradizionale.

La struttura in legno delle coperture, ove risulta precaria e fatiscente potrà essere sostituita con struttura di altro genere, che mantenga però all'esterno le caratteristiche della struttura e dei materiali originari (es. passafuori in legno).

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.

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

Nei casi di rifacimento delle coperture si procederà pertanto alla sostituzione di altri materiali eventualmente presenti ad eccezione dei casi in cui siano presenti coperture a lastre di pietra ("lose") o dei casi che siano specificatamente previsti nelle schede di ogni singolo edificio, allegate alle presenti norme.

Gli sporti della copertura (cosiddette "pantalere") possono venire rivestiti nella parte inferiore con tavole di legno (perlinatura) aventi dimensioni non inferiori a cm. 10 di larghezza; è da escludersi l'uso di "perline" di uso commerciale.

Camini

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

Negli edifici per i quali sono ammessi interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo è consentita la realizzazione di camini di nuova formazione o completamento di insiemi esistenti, purché ne sia dimostrata la coerenza con il disegno di facciata e di copertura.

Le terminazioni superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, pur realizzati in materiali diversi (metallo, calcestruzzo, plastiche, ecc.) saranno pertanto rivestite in muratura in laterizio secondo tradizione ed eventualmente intonacate.

Abbaini e lucernari

Non sono ammessi abbaini che per forma e dimensioni siano diversi da quelli della tradizione locale.

Negli edifici per i quali sono ammessi interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo è consentita la realizzazione di abbaini di nuova formazione o completamento di quelli esistenti, purché ne sia dimostrata la coerenza con il disegno di facciata e di copertura.

Tali manufatti devono essere realizzati con gli stessi materiali della copertura principale e posizionati entro la falda al fine di mantenere la continuità della linea di gronda.

Eventuali aperture per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetto dovranno essere contenute entro la pendenza di falda e vanno comunque limitate al minimo indispensabile. E' fatto comunque obbligo di impiego di vetri anti-riflesso.

Gronde

Si prescrive l'uso di canali di gronda e pluviali e faldaleria in rame nell'area Aa, o anche in lamiera preverniciata di colore scuro nell'area Ab, a sezione semicircolare per i canali di gronda e circolare per i discendenti.

E' fatto divieto di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui di facciata. L'ultimo tratto dei discendenti dovrà essere ad incasso nella muratura o con gambali di protezione in ghisa esterni. Se si tratta di pluviale su pubblica via, dovrà essere collegato tramite apposito pozzetto alla fognatura cittadina, evitando, di norma, gli sbocchi perdenti.

ACCESSI CARRAI

Gli accessi alle unità di suolo con funzione di passo carraio, ancorché di nuovo inserimento, possono essere realizzati in corrispondenza del filo esterno dei manufatti preesistenti con le debite mazzette. Sono pertanto da evitarsi arretramenti e rientri ad uso parcheggio.

Gli accessi carrabili alle unità di suolo in cui sono previsti più di 5 posti auto devono essere realizzati con sistemi di apertura automatica a distanza, sempre che questo sia compatibile con il tipo di portone esistente.

I passi carrai esistenti, in linea di massima, non possono essere spostati o modificati se non espressamente previsto dalle schede di cui all'art. 11 successivo, costituendo essi degli elementi primari nella composizione della facciata (qualora si trovino compresi all'interno di essa) o in rapporto alla distribuzione degli edifici intorno all'Unità di Suolo ed all'ambito di appartenenza.

Solo con il PdR può essere presa in considerazione tale possibilità dopo un'attenta valutazione del rapporto che si instaura con le aree limitrofe sia dal punto di vista compositivo sia in merito all'interferenza con la viabilità ed altri accessi esistenti.

In nessun caso è possibile spostare o modificare quelli individuati dalle tavole di Piano come passi carrai di particolare rilevanza.

RECINZIONI

Nuove recinzioni che fronteggiano strade pubbliche o di uso pubblico sono ammesse solo con muro a parete piena, intonacato o in mattoni a vista, di altezza massima pari a 2 m. oppure a completamento e con la stessa fattura di quelle esistenti.

Se non espressamente previsto nelle schede di cui al successivo art. 11, non sono ammesse nuove recinzioni divisorie interne alle unità di suolo se non tramite siepi mantenute ad una altezza massima di m. 2.

Dove espressamente previsto, le recinzioni, di cui al paragrafo che precede, dovranno essere "a giorno" con zoccolo di altezza pari a cm. 80 e sovrastante cancellata metallica a disegno semplice con altezza pari a cm 120, a formare una recinzione di altezza complessiva pari a cm 200.

PAVIMENTAZIONI DI PORTICI E MARCIAPIEDI

Gli interventi sulla pavimentazioni di portici e marciapiedi ad uso pubblico dovranno essere mirati a conservare o uniformarsi alle pavimentazioni antiche esistenti quali l'acciottolato e le lastre di pietra disposte in forme regolari a correre con eventuali bordature in cotto o laterizio. In ogni caso, fatte salve quelle già esistenti, sono da evitarsi pavimentazioni in asfalto o cemento o altre di tipo impermeabile.

Cordoli e gradini dovranno essere scelti secondo gli stessi criteri di uniformità ai modelli antichi esistenti.

Le nuove pavimentazioni, dove non ci si debba raccordare a pavimentazioni esistenti o nei casi in cui può esser conveniente interromperne la continuità, saranno da preferirsi di tipo drenante, non a manto continuo e dovranno garantire il rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche ed essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap.

Come si può evincere dalle norme dell'art. 10 riportate, l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello dell'unità edilizia preesistente dovrà in ogni caso riproporre il medesimo manufatto, riproponendone i caratteri tipologici, uniformandosi al contesto del Centro Storico.

La proposta di variante, consistente nel precisare che anche il passaggio dalla ristrutturazione edilizia di tipo "A" e tipo "B" alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele (RDER), unicamente per i fabbricati ricadenti in zona Ab, rientra all'interno delle deroghe previste all'art. 7.3 delle N.T.A. del Centro Storico, si rende necessaria per dare un'interpretazione univoca agli interventi ammissibili ai sensi della normativa vigente di Piano, non lasciando spazio a dubbi ed interpretazioni. Infatti, considerato che dall'approvazione delle Norme di Attuazione specifiche del Centro Storico sono passati ormai quasi 20 anni (la normativa specifica del Centro Storico è stata infatti approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 25.03.2004), alcuni edifici, su cui non sono mai stati eseguiti interventi, si presentano attualmente in condizioni tali per cui l'unico intervento tecnicamente ed economicamente possibile risulta essere quello della demolizione e ricostruzione fedele, intervento senza il quale tali immobili saranno destinati ad un lento e progressivo abbandono, diventando con il passare degli anni fatiscenti e rappresentando un problema non solo di decoro del centro storico ma anche di sicurezza pubblica. Inoltre occorre tenere in debita considerazione anche la necessità di rispettare, negli interventi di ristrutturazione, la normativa vigente riguardante la riqualificazione energetica e strutturale degli immobili, i cui interventi attualmente beneficiano di numerosi incentivi tali da rendere finalmente appetibili interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ma per alcuni di essi il recupero può

avvenire, beneficiando delle detrazioni fiscali, solo procedendo con interventi che vadano oltre alla ristrutturazione di tipo "A" o di tipo "B".

Quello che occorre sottolineare è che, stante il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente per le aree di Centro Storico che punta al mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti anche in caso di demolizione e ricostruzione fedele, si ritiene che, in taluni casi, sia possibile concedere la deroga sul tipo di intervento ammissibile sapendo che il manufatto edilizio che sostituirà quello esistente in cattivo stato di conservazione ne riprenderà in tutto e per tutto le caratteristiche costruttive e tipologiche, inserendosi correttamente nel contesto edificato.

Pertanto con la variante si propone di inserire nell'art. 7.3 delle N.T.A. del Centro Storico la frase riportata in rosso nel testo sottostante, che per comodità di comprensione si riporta nella sua interezza l'art. 7.3:

"In caso di progetto concorso, in caso di interventi su edifici con funzione pubblica (a carattere esemplificativo si citano: municipio, sede di banche, edifici museali, biblioteche, chiese, ecc.), in caso di Piani di recupero che prevedano consistenti interventi di svuotamento delle aree, ed in ogni altro caso in cui la proprietà intenda effettuare interventi in deroga a quanto previsto dalle schede allegate alle presenti norme di cui all'art. 11 nonché alle linee guida di progettazione enunciate agli art. 2, 3 e 10, sono ammesse proposte progettuali "a carattere innovativo" in quanto a materiali e forme espressive, che per il loro contenuto di elevata qualità architettonica possano convivere, anche per contrasto, con il contesto storico, architettonico ed urbanistico del centro storico di Villafranca Piemonte.

Tra gli interventi in deroga ammessi sono compresi i singoli interventi di demolizione e ricostruzione fedele (REDR) in sostituzione dell'intervento di ristrutturazione di tipo "A" o "B" per edifici situati all'interno nelle zone Ab. previo, oltre a quanto riportato nei successivi commi, il parere vincolante della Giunta Comunale.

Gli interventi suddetti dovranno essere redatti esclusivamente da laureati in architettura e urbanistica.

Per la loro approvazione è necessario il parere favorevole della Commissione Edilizia ed il parere vincolante della Commissione ex art. 91 bis e, limitatamente agli immobili vincolati in base al T.U. 490/1999 (in precedenza Legge 1089/1939), anche quello della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

L'UMI può essere limitata alla singola unità edilizia ma il progetto deve essere esteso almeno all'intera UDS al fine di valutare l'inserimento nell'ambiente circostante.

Le modalità di rilascio del provvedimento autorizzativo sono quelle proprie previste per ogni singolo intervento come indicato nella Tavola di Progetto "p1" e nelle schede di cui al successivo art. 11.

Come si può comprendere dalla lettura dell'intero articolato, in ogni caso la modifica dell'intervento edilizio attuabile sul fabbricato (da REA/REB e REDR) è soggetto al parere favorevole della commissione edilizia comunale ed al parere vincolante della commissione ex art. 91 bis. Considerato che la deroga viene proposta solo per gli immobili ricadenti in zona Ab, la variante non dovrebbe riguardare fabbricati vincolati in base al T.U. 490/1999 e s.m.i. (come da ultimo sostituito dal D.Lgs. 42/2004), per i quali comunque eventualmente è richiesto il parere della Soprintendenza.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato la seguente modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti:

- All'art. 7.3, secondo capoverso è stata introdotta la seguente precisazione: *"Tra gli interventi in deroga ammessi sono compresi i singoli interventi di demolizione e ricostruzione fedele (REDR) in*

sostituzione dell'intervento di ristrutturazione di tipo "A" o "B" per edifici situati all'interno nelle zone Ab."

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

- Intervento n. 30 – PE3 “Insediamenti artigianali esistenti confermati”

Sintesi della proposta

Si propone di incrementare il rapporto di copertura totale massimo dell'insediamento produttivo esistente PE 11 in funzione delle esigenze aziendali.

Precisazioni di carattere tecnico

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente ubicati in strada San Grato e sono riconosciuti quali insediamenti produttivi/artigianali esistenti in zona impropria, e di cui è ammessa l'attività esistente. Tali insediamenti sono individuati sulle tavole di Piano con la sigla PE seguita da numero progressivo e sono puntualmente elencati all'art. 11, punto 2-6 delle N.T.A. in apposita tabella.

In particolare per l'insediamento PE 11 la tabella citata prevede un rapporto di copertura totale massimo pari al 30% della superficie.

Considerato che l'Azienda insediata necessita però di ulteriori spazi per ampliare la propria attività, con la presente variante si propone di concedere, come per le altre zone artigianali/produktive, un rapporto di copertura pari al 50%

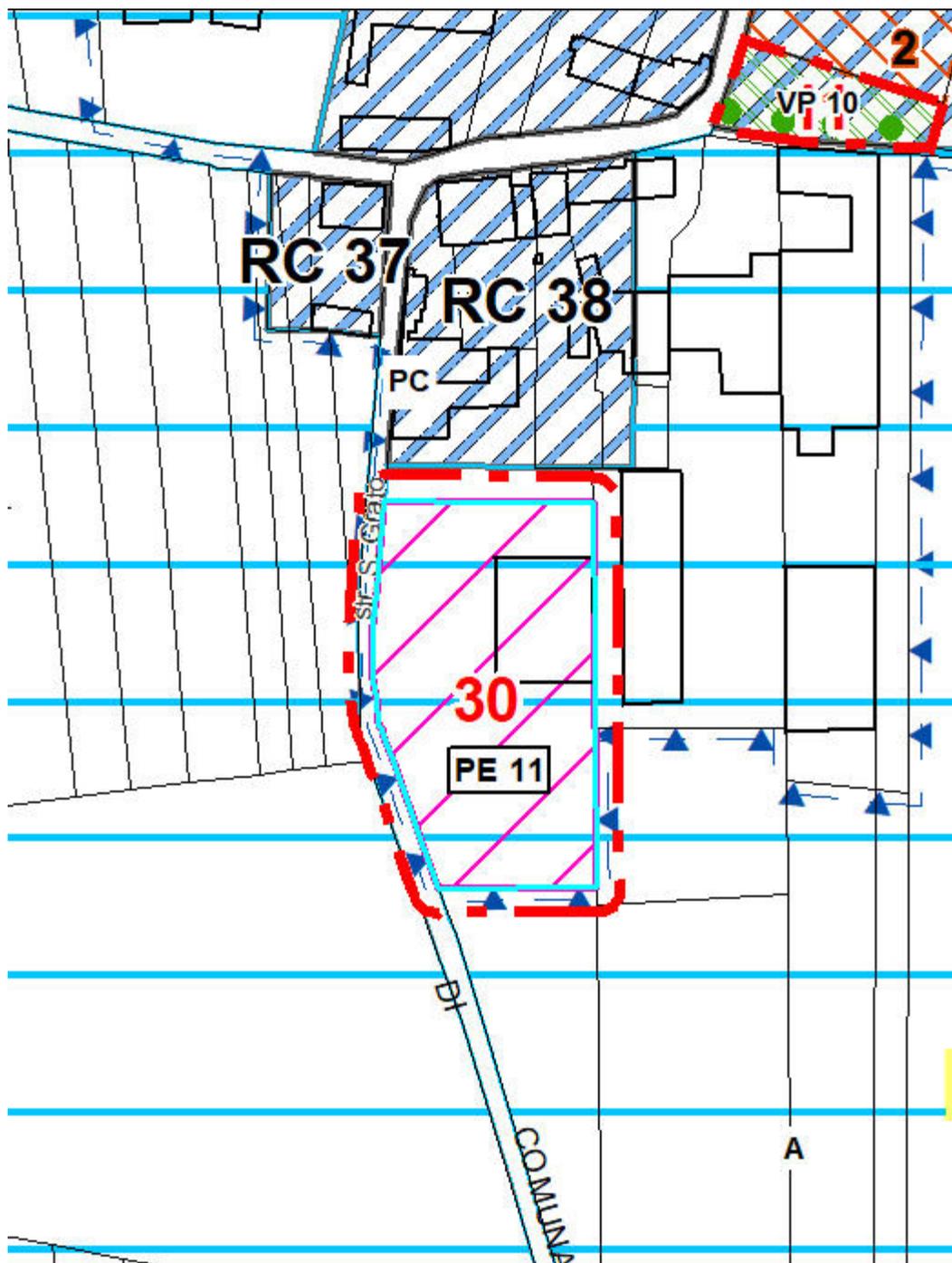
Modificazioni introdotte

Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- Alla tabella di cui all'art. 11, punto 2-6 delle N.T.A., in corrispondenza della PE 11, è stato indicato un rapporto di copertura totale massimo pari al 50%

Non sono state apportate modifiche alle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione

La variante non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di Piano. Si allega pertanto stralcio di P.R.G.C. vigente unicamente per l'individuazione dell'area di intervento.



Estratto di PR.G.C. vigente con individuazione dell'area oggetto di variante



Vista area, con individuazione dell'area oggetto di variante

- Intervento n. 31 – Zone R “Aree urbane consolidate di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare la superficie dell'autorimessa dal conteggio della superficie netta recuperabile una tantum in zona R.

Precisazioni di carattere tecnico

Il punto 1-2 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione R” dell’art. 11 “Prescrizioni” delle N.T.A. vigenti, al settimo comma, prevede che “Mq 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)”.

La norma deriva dalla volontà di consentire operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale.

Durante il periodo di applicazione della norma si è però spesso riscontrato come la previsione di dover conteggiare anche la superficie eventualmente destinata all'autorimessa, di fatto, riduca sensibilmente la portata dell'una tantum ed i benefici che, in una zona come le zone R (dove non sono previste, in linea generale, nuove abitazioni ma unicamente il recupero dell'esistente), la norma potrebbe nella realtà consentire.

Con la presente variante si propone, quindi, di eliminare, all'interno del punto 1-2 dell'art. 11 delle N.T.A. il riferimento all'autorimessa ed al fatto che debba essere conteggiata all'interno dei 75 mq di superficie netta. Occorre precisare che la norma non prevede alcun tipo di ampliamento fuori sagoma, ma unicamente il recupero di un volume già esistente ma a destinazione d'uso differente da quella residenziale.

Modificazioni introdotte

Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- Al punto 1-2 dell'art. 11, dal settimo comma è stata eliminata la seguente dicitura: “(Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)”

Non sono state apportate modifiche alle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione

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

- Intervento n. 32 – Zona TCB “Aree turistiche ricettive confermate TC”

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare il limite di 360 mq per l'utilizzo residenziale del fabbricato esistente sull'area.

Precisazioni di carattere tecnico

Il fabbricato esistente in zona TCB risulta, al momento, costituito da 3 unità immobiliari formanti un unico corpo di fabbrica. La norma vigente prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso alla residenza a condizione che la somma di tutte le superfici utili a destinazione residenziale non sia superiore alle superficie utile massima realizzabile per gli alloggi custode in detta area, e pari a 360 mq.

Considerato che il fabbricato esistente, al momento, dispone di una superficie complessiva di circa 540 mq, si ritiene che la norma non sia coerente con la consistenza attuale del fabbricato, non consentendone il recupero totale e quindi, di fatto, obbligando a mantenere a destinazione alberghiera una limitata porzione del fabbricato, con comprensibili problemi sull'utilizzo dell'eventuale parte rimanente a destinazione differente da quella residenziale.

Anche nell'ottica della riduzione del consumo di suolo e con l'obiettivo di incentivare il recupero dei fabbricati esistenti, con la presente variante si propone di consentire il cambio di destinazione d'uso alla residenza di tutto l'immobile, nella sua attuale consistenza.

Si precisa che, in ogni caso, già attualmente sull'area non sono previsti aumenti della superficie complessiva (con destinazione residenziale) in quanto la norma esistente prevede che “[...] *il cambio di destinazione d'uso non deve comportare alcun incremento della superficie coperta, del volume e della superficie utile o netta esistenti ed autorizzati, né modifiche di sagoma*”.

L'intervento proposto in variante, consentendo di recuperare alla residenza 540 mq anziché i 360 mq previsti dal Piano, comporta un potenziale incremento della volumetria residenziale pari a 540 mc (540 mq – 360 mq = 180 mq x 3 m) che, considerato l'indice volumetrico previsto dal P.R.G.C. e pari a 100 mc/abitante comporterebbe un incremento, calcolato per eccesso, di n. 6 abitanti, quantità ampiamente controbilanciata dalle riduzioni conseguenti agli interventi della presente variante, verificate nei successivi punti della presente relazione ed ai quali si rimanda.

Modificazioni introdotte

Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- Al punto 2-3 dell'art. 11, per la zona TCB è stato eliminato il seguente punto: *“la somma di tutte le superfici utili a destinazione residenziale (comprensiva di eventuali alloggi custode realizzati ai sensi delle vigenti Norme) presenti nell'immobile e comunque afferenti la superficie territoriale, non potrà essere superiore alle superficie utile massima realizzabile per gli alloggi custode in detta area, e pari a 360 mq”*

Non sono state apportate modifiche alle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione
La variante non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di Piano.

- Intervento n. 33 – Zona RS “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”

Sintesi della proposta

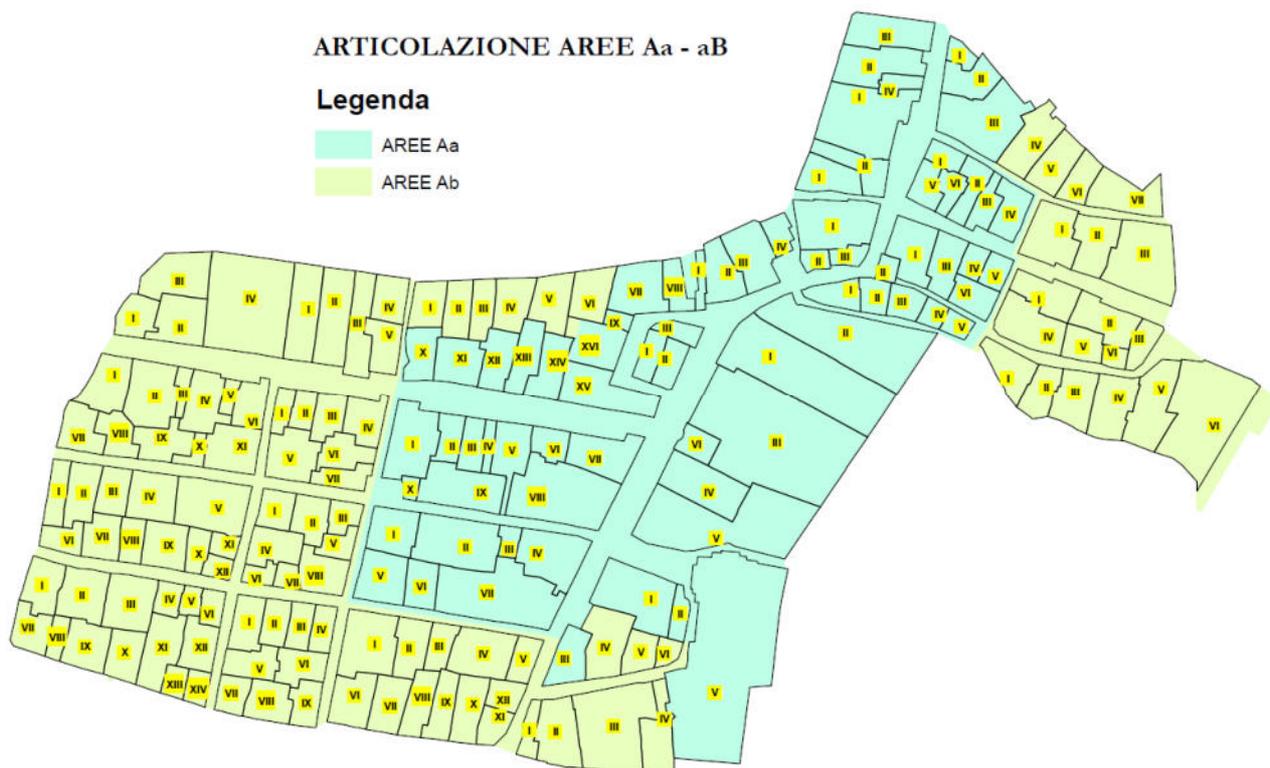
Si propone di individuare puntualmente quei fabbricati ricadenti in zona RS per i quali concedere, viste le condizioni in cui versano, l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele.

Precisazioni di carattere tecnico

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo le Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico suddividono il territorio in due aree distintamente individuate nella cartografia:

- Aa: area di rilevante valore ambientale e documentario di interesse storico, artistico e architettonico, indicata in color “acqua marina”;
- Ab: area esterna alla precedente con minori caratteristiche di pregio, indicata in colore “verde”

Il tutto come da stralcio della tavola P4.1 sotto riportata:



Nelle Norme l'intervento di ristrutturazione viene distinto in tre tipi differenti di intervento, ognuno con limiti differenti:

- 1- Ristrutturazione edilizia di tipo "A" (REA)
- 2- Ristrutturazione edilizia di tipo "B" (REB)
- 3- Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele (REDR)

I primi due interventi si differenziano dal terzo, in principal modo, poiché il terzo consente la demolizione e la ricostruzione fedele dell'immobile, intervento non ammesso nei primi due tipi di ristrutturazione.

In particolare l'intervento REDR ammette la demolizione e ricostruzione fedele quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello dell'unità edilizia preesistente per quei fabbricati per i quali un intervento di recupero non distruttivo verrebbe a sbilanciare il rapporto costo-benefici, rendendolo disincentivante, improponibile ed inattuabile.

È volto pertanto a favorire il recupero ed il risanamento di Unità di suolo, o parti di esse, degradate con la finalità di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico ambientale sia sotto il profilo morfologico che dei materiali utilizzati, delle finiture e dei colori.

I materiali e le tecniche da utilizzare sono quelli della tradizione locale che sono riportati all'art. 10 delle Norme stesse, che, per comodità di comprensione, vengono di seguito richiamate:

Art. 10 (per estratto)

FACCIATE

Zoccolature

L'eventuale zoccolatura sulle pareti esterne dovrà estendersi per tutta la lunghezza del fronte di facciata. Dovrà avere altezza non superiore a m 0,80 e potrà essere realizzata o con rilievo di intonaco di diverso colore, o in pietra di Luserna a lastre di forma geometrica regolare a tutta altezza, fiammate o bocciardate, evitando l'uso di lastre di copertura; è fatto divieto l'uso di zoccolature in materiale ceramico o in pietra posata con disegno a opus incertum.

Sono da evitarsi parti a vista lucide o a filo di sega

Altezze maggiori sono consentite solo ad integrazione di zoccolature esistenti o se coerenti con la composizione architettonica del contesto.

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 bacchette 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 bacchetta 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.

Aperture

Le aperture, sia esistenti che di nuova formazione, devono essere risolte secondo un andamento prevalente in altezza o riprendere le forme quadrate (per i soli piani terra).

Sono ammesse altre forme unicamente in corrispondenza dei sottotetti o in relazione al mantenimento di particolari "bucature" da documentarsi in modo adeguato.

Di norma, sono escluse aperture di tipo continuo e a nastro sia sugli edifici principali che sui manufatti pertinenziali. Le aperture da formarsi nei vani scala devono preferibilmente mantenere gli allineamenti delle aperture dei locali adiacenti a meno che il vano scala costituisca una unità compositiva indipendente dal resto della facciata.

E' ammessa la riapertura di varchi di finestra tamponati successivamente alla costruzione dell'edificio.

Per le aperture in facciate intonacate, le spalle e le architravature vanno intonacate: le soglie e i davanzali vanno realizzati in pietra preferibilmente del tipo già presente nel centro storico, con eventuale gocciolatoio, evitando parti a vista lucidate o a filo di sega

In nessun caso aperture esistenti o da realizzare ex novo potranno essere riquadrate o incorniciate con lastre di pietra, marmo o di altro materiale.

Per le aperture su facciate in laterizio faccia a vista, o pietra e laterizio, le spalle vanno realizzate con lo stesso tipo di paramento murario; in alternativa è ammessa la riquadratura con un fascia in intonaco di larghezza massima 20 cm. e spessore 2 cm (riferirsi all'abaco).

Per le aperture a giorno, porticati, verande e loggiati: quando richiesto da motivi di risparmio energetico e per il recupero di spazi abitativi (da giustificarsi con idoneo progetto) tali aperture possono essere chiuse. In tali casi si dovrà ricorrere a tamponamenti di tipo leggero (vetrate) secondo le seguenti indicazioni:

- **partiture:** a luce unica o, comunque, con il minor numero possibile di suddivisioni;

- **telai:** nascosti dalla parte vetrata e, in ogni caso, con le sezioni minime consentite dalle buone regole dell'arte;

- **posizione:** arretrata rispetto sia al filo di facciata che agli elementi strutturali portanti (colonne, pilastri, maschi di muro, etc.);

- **colori:** i manufatti dovranno risultare monocromi, non incolori, non specchianti, scelti nella gamma dei marroni e dei grigi scuro.

Logge e terrazzi di nuova realizzazione

E' ammessa la realizzazione di logge e terrazzi solo su edifici di nuova costruzione o, su edifici esistenti, nei casi in cui ne sia documentata l'esistenza o in cui la loro realizzazione migliori le caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente in cui è inserito qualificandone la tipologia.

Non sono ammessi terrazzi privi di copertura su edifici prospettanti le vie pubbliche.

Le logge sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dovranno essere comprese nella sagoma di copertura dell'edificio stesso; nel caso di edifici di nuova costruzione l'altezza massima netta sulla parete di affaccio, misurata tra piano pavimento e intradosso del solaio di copertura, non potrà essere superiore a m. 1,80.

E' consentita la realizzazione di parapetti pieni.

Intonaci e finiture di facciata

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempreché i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

E' consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

Non sono ammesse finiture non legate alla tradizione ("bugnato", "graffiato", "strollato" ecc.).

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

E' sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purchè concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di appositi modini dal profilo identico alle modanature esistenti.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e qualsiasi altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

Dovranno inoltre essere recuperate e rese visibili le tracce di antiche aperture (coronamenti di finestre in mattoni, arcate, ecc.) che possono emergere dalla rimozione degli intonaci.

Per tutte le parti della facciata in origine a faccia a vista è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

E' altresì vietato intonacare o tintecciare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti decorazioni di facciata, salvo che lo fossero già precedentemente e che questo sia documentato.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cuci scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle stilature dei giunti una malta analoga per composizione a quella originale; i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

L'intervento di ripristino delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di eventuali strati di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel ripristino di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

Tinteggiature e colori

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico devono essere tintecciate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludono tale tipo di finitura.

In mancanza di uno specifico Piano del Colore che regoli in maniera più dettagliata gli interventi di tinteggiatura, valgono le norme a carattere generico, di seguito specificate.

Le tinteggiature, dovranno essere realizzate preferibilmente a calce o ai silicati. Non sono consentiti prodotti plastici da stendere a spatola, pellicolanti, colorati in pasta.

Il colore da usarsi deve essere riferito:

- a) alla valutazione globale dell'ambiente nel quale è inserito l'edificio;
- b) al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulla facciata.

In linea generale si dovrà prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, ecc.).

Le indicazioni sulle coloriture, estese a tutti i particolari costruttivi, devono risultare dalle tavole grafiche di progetto.

Quando l'edificio conserva inequivocabilmente la tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica anche quando questo appartenga a più proprietari.

Nelle cortine edilizie le tinte dovranno essere sufficientemente differenziate per scandire l'avvicinarsi dei differenti episodi edilizi.

Le campionature di tutte le coloriture da ripristinare e/o da eseguire sono predisposte direttamente in luogo e visionate dagli uffici competenti del Comune.

In ogni caso è escluso l'uso del bianco in qualsiasi tonalità.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture e fasce marcapiano previa presentazione di un progetto pittorico.

SERRAMENTI ED INFISSI

Infissi esterni

Non sono ammessi altri dispositivi di oscuramento esterni al di fuori delle "persiane" ad anta (anche a soffietto) o a scorrimento a scomparsa nella muratura. Non è ammesso l'uso delle persiane tipo "monoblocco".

Le finestre e le persiane saranno infisse direttamente al muro.

E' escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio.

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

E' da evitarsi in maniera più assoluta l'uso di serramenti in alluminio naturale o "dorato".

E' sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

E' altresì vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. Sono ammesse, dopo attenta valutazione, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Il materiale da impiegarsi è preferibilmente il legno. L'uso di altri materiali deve essere attentamente valutato ed espressamente autorizzato.

In tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata evitando comunque l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin".

E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità

Infissi interni

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponendo le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Non è ammesso il legno verniciato con l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin" di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari. Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

Porte, portoni, portoncini.

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la salvaguardia di porte e portoni di legno.

Perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

Le porte di ingresso saranno di legno o rivestite di legno evitando comunque l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin". Nelle porte ad arco saranno peraltro ammessi dei sopraluca forniti di grate.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore.

Porte basculanti e portoni di accesso ad autorimesse e a manufatti pertinenziali devono essere completate esternamente con rivestimento in legno scuro o verniciati nei colori della tradizione locale.

E' tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia, verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina.

Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Grate, cancelli, cancellate, ferri battuti, manufatti metallici

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

E' fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Eventuali grate da posizionare per esigenze di sicurezza dovranno essere realizzate preferibilmente in ferro battuto e senza saldature, di forma e disegno improntato alla massima semplicità, sempre desumibile da analoghi esempi desunti dalla tradizione costruttiva del centro storico.

L'impiego di manufatti metallici, per qualsiasi opera di completamento e di finitura, è limitato e la lavorazione degli elementi di base deve privilegiare sezioni sottili.

Si esclude l'impiego di opere in acciaio zincato che, in qualsiasi modo e maniera, possano rimanere a vista.

Sono da evitarsi cancelli in ferro con pannelli a "punta di diamante".

IMPIANTI ESTERNI

Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del Gas e dell'acqua.

Nel caso del ripristino di facciate e' doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà.

Per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;

b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sotto del canale di gronda.

Comunque e' tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche

d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

sono vietati, in ogni caso, manufatti di qualsiasi materiale avente colore argento, oro, bronzo chiaro e simili.

Le **condotte di alimentazione** delle utenze (TELECOM, ENEL, etc.) devono essere debitamente interrato e/o murate e, comunque, nascoste alla vista.

Gli Enti erogatori, nel rispetto dei predetti principi, impartiscono le opportune disposizioni in merito al rispetto delle norme di sicurezza.

Con gli utenti concordano preventivamente le modalità di posa, allacciamento ed alimentazione al fine di garantire un corretto servizio senza che sia alterato il decoro dell'immobile e dei manufatti, siano essi pubblici che privati.

Cassette per contatori, impianti tecnologici

E' vietato lasciare in vista cassette per sistemi di contabilizzazione e contatori di qualsiasi genere e natura anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici.

I contatori di norma devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se cio' non fosse possibile e' tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
- su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni (recuperati) dalla facciata.

ACCESSORI DELLE FACCIATE

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso perciò che l'intervento contempli la sola sistemazione di Insegne, Targhe, Tende frangisole, Illuminazione privata a servizio dei negozi, Contenitori distributivi ed espositivi esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate, devono essere mantenute in loco, restaurate ed eventualmente protette con prodotti trasparenti specifici.

Sono vietati:

- manufatti a "cassonetto";
- l'uso del colore "bianco" per i pannelli di fondo;
- mensole e parti metalliche in acciaio zincato o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.
- sistemi di retro-illuminazione.

Almeno sul singolo edificio i tendoni esterni da sole devono essere uniformi per colori, materiali e modalità di collocazione e posizionamento.

Non devono essere coperte modanature e decorazioni di facciata.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere preferibilmente del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; è da evitarsi quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'apposizione delle tende non deve costituire intralcio al transito sia pedonale che automobilistico. L'oggetto massimo consentito non può superare 120 cm. dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

MURATURE PORTANTI E SCALE

Gli interventi sulle murature portanti e sulle scale esistenti dovranno essere volti alla loro conservazione e, se del caso, al consolidamento e/o integrazione.

L'opportunità di procedere al consolidamento o all'integrazione sarà valutata in sede di progetto esecutivo sulla base di una complessiva analisi dell'organismo statico, ma si tenderà come principio generale a ridurre gli interventi su questo tipo di strutture.

Ove peraltro sia indispensabile intervenire anche sulle strutture verticali, si avrà cura di adottare soluzioni che non cancellino le caratteristiche della tecnologia originaria.

Qualora sia necessario modificare anche solo parzialmente, la posizione e l'aspetto originario delle scale dovrà essere data opportuna documentazione in sede progettuale, in modo da garantire il corretto inserimento architettonico.

Devono essere mantenuti i "fuori piombo" della muratura perimetrale quando l'inclinazione non sia dovuta a fenomeni di dissesto ma derivino da precise scelte costruttive tipiche dell'edificio.

VOLTE E SOLAI

Gli interventi su volte e solai esistenti dovranno essere volti alla loro conservazione e, se del caso, al consolidamento e/o integrazione.

In casi particolari per l'effettiva impossibilità di recuperare il solaio voltato, con documentazione all'uopo predisposta da professionista abilitato, e per imprescindibili esigenze di consolidamento, è ammessa la sostituzione con altre tecnologie purché si armonizzino e siano compatibili con il contesto storico dell'edificio riprendendo modelli esistenti o facendo riferimento ad esempi della stessa epoca.

I solai in legno, o a voltine su travi di legno, se in buone condizioni di conservazione o di pregio ma sottodimensionati rispetto alle nuove esigenze di portanza, potranno essere consolidati, anche attraverso la creazione di nuovi solai sovrapposti di sottile spessore.

Le parti degradate saranno rinnovate con gli stessi materiali.

COPERTURE ED ELEMENTI ACCESSORI

Coperture

Le coperture manterranno i caratteri originali e/o tradizionali, sia per quanto attiene al manto che agli sporti di gronda, frontali e laterali, sporti da realizzarsi con travature e coppi in vista. Per quanto attiene alla forma dei tetti, si prescrive la conservazione delle disposizioni originarie (salvo quanto in modo esplicito diversamente indicato nelle schede normative). Dovranno inoltre essere ripristinati tutti quegli elementi decorativi preesistenti adottati nella pratica edilizia tradizionale.

La struttura in legno delle coperture, ove risulta precaria e fatiscente potrà essere sostituita con struttura di altro genere, che mantenga però all'esterno le caratteristiche della struttura e dei materiali originari (es. passafuori in legno).

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.

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

Nei casi di rifacimento delle coperture si procederà pertanto alla sostituzione di altri materiali eventualmente presenti ad eccezione dei casi in cui siano presenti coperture a lastre di pietra ("lose") o dei casi che siano specificatamente previsti nelle schede di ogni singolo edificio, allegate alle presenti norme.

Gli sporti della copertura (cosiddette "pantalere") possono venire rivestiti nella parte inferiore con tavole di legno (perlinatura) aventi dimensioni non inferiori a cm. 10 di larghezza; è da escludersi l'uso di "perline" di uso commerciale.

Camini

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

Negli edifici per i quali sono ammessi interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo è consentita la realizzazione di camini di nuova formazione o completamento di insiemi esistenti, purché ne sia dimostrata la coerenza con il disegno di facciata e di copertura.

Le terminazioni superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, pur realizzati in materiali diversi (metallo, calcestruzzo, plastiche, ecc.) saranno pertanto rivestite in muratura in laterizio secondo tradizione ed eventualmente intonacate.

Abbaini e lucernari

Non sono ammessi abbaini che per forma e dimensioni siano diversi da quelli della tradizione locale.

Negli edifici per i quali sono ammessi interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo è consentita la realizzazione di abbaini di nuova formazione o completamento di quelli esistenti, purché ne sia dimostrata la coerenza con il disegno di facciata e di copertura.

Tali manufatti devono essere realizzati con gli stessi materiali della copertura principale e posizionati entro la falda al fine di mantenere la continuità della linea di gronda.

Eventuali aperture per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetto dovranno essere contenute entro la pendenza di falda e vanno comunque limitate al minimo indispensabile. E' fatto comunque obbligo di impiego di vetri anti-riflesso.

Gronde

Si prescrive l'uso di canali di gronda e pluviali e faldaleria in rame nell'area Aa, o anche in lamiera preverniciata di colore scuro nell'area Ab, a sezione semicircolare per i canali di gronda e circolare per i discendenti.

E' fatto divieto di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui di facciata. L'ultimo tratto dei discendenti dovrà essere ad incasso nella muratura o con gambali di protezione in ghisa esterni. Se si tratta di pluviale su pubblica via, dovrà essere collegato tramite apposito pozzetto alla fognatura cittadina, evitando, di norma, gli sbocchi perdenti.

ACCESSI CARRAI

Gli accessi alle unità di suolo con funzione di passo carraio, ancorché di nuovo inserimento, possono essere realizzati in corrispondenza del filo esterno dei manufatti preesistenti con le debite mazzette. Sono pertanto da evitarsi arretramenti e rientri ad uso parcheggio.

Gli accessi carrabili alle unità di suolo in cui sono previsti più di 5 posti auto devono essere realizzati con sistemi di apertura automatica a distanza, sempre che questo sia compatibile con il tipo di portone esistente.

I passi carrai esistenti, in linea di massima, non possono essere spostati o modificati se non espressamente previsto dalle schede di cui all'art. 11 successivo, costituendo essi degli elementi primari nella composizione della facciata (qualora si trovino compresi all'interno di essa) o in rapporto alla distribuzione degli edifici intorno all'Unità di Suolo ed all'ambito di appartenenza.

Solo con il PdR può essere presa in considerazione tale possibilità dopo un'attenta valutazione del rapporto che si instaura con le aree limitrofe sia dal punto di vista compositivo sia in merito all'interferenza con la viabilità ed altri accessi esistenti.

In nessun caso è possibile spostare o modificare quelli individuati dalle tavole di Piano come passi carrai di particolare rilevanza.

RECINZIONI

Nuove recinzioni che fronteggiano strade pubbliche o di uso pubblico sono ammesse solo con muro a parete piena, intonacato o in mattoni a vista, di altezza massima pari a 2 m. oppure a completamento e con la stessa fattura di quelle esistenti.

Se non espressamente previsto nelle schede di cui al successivo art. 11, non sono ammesse nuove recinzioni divisorie interne alle unità di suolo se non tramite siepi mantenute ad una altezza massima di m. 2.

Dove espressamente previsto, le recinzioni, di cui al paragrafo che precede, dovranno essere "a giorno" con zoccolo di altezza pari a cm. 80 e sovrastante cancellata metallica a disegno semplice con altezza pari a cm 120, a formare una recinzione di altezza complessiva pari a cm 200.

PAVIMENTAZIONI DI PORTICI E MARCIAPIEDI

Gli interventi sulla pavimentazioni di portici e marciapiedi ad uso pubblico dovranno essere mirati a conservare o uniformarsi alle pavimentazioni antiche esistenti quali l'acciottolato e le lastre di pietra disposte in forme regolari a correre con eventuali bordature in cotto o laterizio. In ogni caso, fatte salve quelle già esistenti, sono da evitarsi pavimentazioni in asfalto o cemento o altre di tipo impermeabile.

Cordoli e gradini dovranno essere scelti secondo gli stessi criteri di uniformità ai modelli antichi esistenti.

Le nuove pavimentazioni, dove non ci si debba raccordare a pavimentazioni esistenti o nei casi in cui può esser conveniente interromperne la continuità, saranno da preferirsi di tipo drenante, non a manto continuo e dovranno garantire il rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche ed essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap.

Come si può evincere dalle norme dell'art. 10 riportate, l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello dell'unità edilizia preesistente dovrà in ogni caso riproporre il medesimo manufatto, riproponendone i caratteri tipologici, uniformandosi al contesto del Centro Storico.

La proposta di variante riguarda quindi la puntuale individuazione di quei singoli fabbricati, o complessi di fabbricati ricompresi nella zona "Aa" del Centro Storico, per i quali, stante le condizioni in cui versano, si propone di concedere di intervenire con l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele.

Infatti, considerato che dall'approvazione delle Norme di Attuazione specifiche del Centro Storico sono passati ormai quasi 20 anni (la normativa specifica del Centro Storico è stata infatti approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 25.03.2004), alcuni edifici, su cui non sono mai stati eseguiti interventi, si presentano attualmente in condizioni tali per cui l'unico intervento tecnicamente ed economicamente possibile risulta essere quello della demolizione e ricostruzione fedele, intervento senza il quale tali immobili saranno destinati ad un lento e progressivo abbandono, diventando con il passare degli anni fatiscenti e rappresentando un problema non solo di decoro del centro storico ma anche di sicurezza pubblica. Inoltre occorre tenere in debita considerazione anche la necessità di rispettare, negli interventi di ristrutturazione, la normativa vigente riguardante la riqualificazione energetica e strutturale degli immobili, i cui interventi attualmente beneficiano di numerosi incentivi tali da rendere finalmente appetibili interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ma per alcuni di essi il recupero può avvenire, beneficiando delle detrazioni fiscali, solo procedendo con interventi che vadano oltre alla ristrutturazione di tipo "A" o di tipo "B".

Quello che occorre sottolineare è che, stante il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente per le aree di Centro Storico che punta al mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti anche in caso di demolizione e ricostruzione fedele, si ritiene che, in taluni casi, sia possibile concedere la possibilità di intervenire con la demolizione e ricostruzione fedele sapendo che il manufatto edilizio che sostituirà quello esistente in cattivo stato di conservazione ne riprenderà in tutto e per tutto le caratteristiche costruttive e tipologiche, inserendosi correttamente nel contesto edificato. Per una valutazione dei singoli fabbricati ricadenti in zona RS per i quali, con la presente proposta di variante, si propone di concedere la demolizione e ricostruzione fedele, si propone, a seguire, una singola trattazione puntuale e per ognuno di essi saranno proposti:

- uno stralcio della planimetria di Piano di articolazione delle aree (Aa e Ab) vigente, con individuazione dell'Ambito e dell'Unità di Suolo in cui ricadono il/i fabbricati oggetto di variante
- uno stralcio della planimetria di Piano di dettaglio vigente e della relativa legenda degli interventi ammessi, con individuazione dell'Ambito e dell'Unità di Suolo in cui ricadono il/i fabbricati oggetto di variante
- uno stralcio della Scheda Normativa vigente riferita all'Ambito, all'Unità di Suolo ed al/ai fabbricati oggetto di variante, riconoscibili con il codice alfanumerico
- la documentazione fotografica dello stato di consistenza degli immobili
- le precisazioni e le modifiche introdotte a seguito del recepimento dell'intervento di variante

Al fine di una più facile comprensione della documentazione allegata, si riporta a seguire anche l'art. 11 "Schede Normative" delle Norme di Attuazione del Centro Storico

ART. 11 SCHEDE NORMATIVE

I codici numerici e alfanumerici contenuti nelle schede consentano l'individuazione in cartografia degli immobili (ambiti, unità di suolo, edifici o fienili e travate) cui si riferiscono le norme.

La colonna "Elementi di finitura esterna incongruenti" individua quelle parti di finitura esterna dell'edificio che per materiali, dimensioni, tipologia, forma, colore non sono propri della tradizione storica locale.

Con gli interventi di Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro o Ristrutturazione edilizia, qualora tali finiture esterne siano oggetto di specifico intervento, in sede di progettazione e di esame, si dovrà prevederne la modifica e/o la sostituzione coerentemente con le tipologie e finiture proprie del Centro storico e compatibili con l'edificio.

La colonna "beni ed elementi da salvaguardare" individua quelle parti dell'edificio e/o dell'Unità di Suolo con caratteristiche particolarmente pregevoli dal punto di vista storico architettoniche da salvaguardare in sede di progettazione (e conseguentemente di esame) degli interventi.

Tra questi, gli elementi che sono contraddistinti con il simbolo di asterisco " * " , devono essere tassativamente conservati. Gli elementi individuati in questa colonna ma privi del simbolo di asterisco " * " sono da tenere in considerazione, in fase di progettazione e di esame, quali elementi caratterizzanti l'edificio e per quanto possibile sono da conservare e mantenere nella posizione in cui si trovano. Nel caso in cui, per esigenze funzionali, distributive, per dimostrata impossibilità di recupero, per altri validi e dimostrati motivi, non ne sia possibile la conservazione o il mantenimento nella posizione attuale (ad esempio i balconi in pietra, le fasce decorative in legno) questi elementi dovranno comunque essere riproposti, anche se realizzati ex novo, nella loro forma, dimensione, materiale d'origine.

Nella colonna "Vincoli, note ed altre norme specifiche" è precisato - in base alla documentazione esaminata presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte - se l'immobile è vincolato ex L.1089/1939 e/o se fa parte degli immobili ritenuti di interesse storico-artistico e architettonico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le indicazioni non sono esaustive relativamente ai vincoli di cui al T.U. 490/1999 (in precedenza Legge 1089/1939); è quindi responsabilità di ogni proprietario verificare l'esistenza di vincoli anche se non contenuti, o non precisamente riportati.

La colonna "beni ed elementi da salvaguardare" e quella "elementi di finitura esterna incongruenti" si configurano come un insieme di segnalazioni che emergono dall'analisi storico-architettonica su documenti storici e dal rilievo diretto effettuato.

AMBITO 25 – UNITÀ DI SUOLO II – ARTICOLAZIONE Aa

FABBRICATO 1:

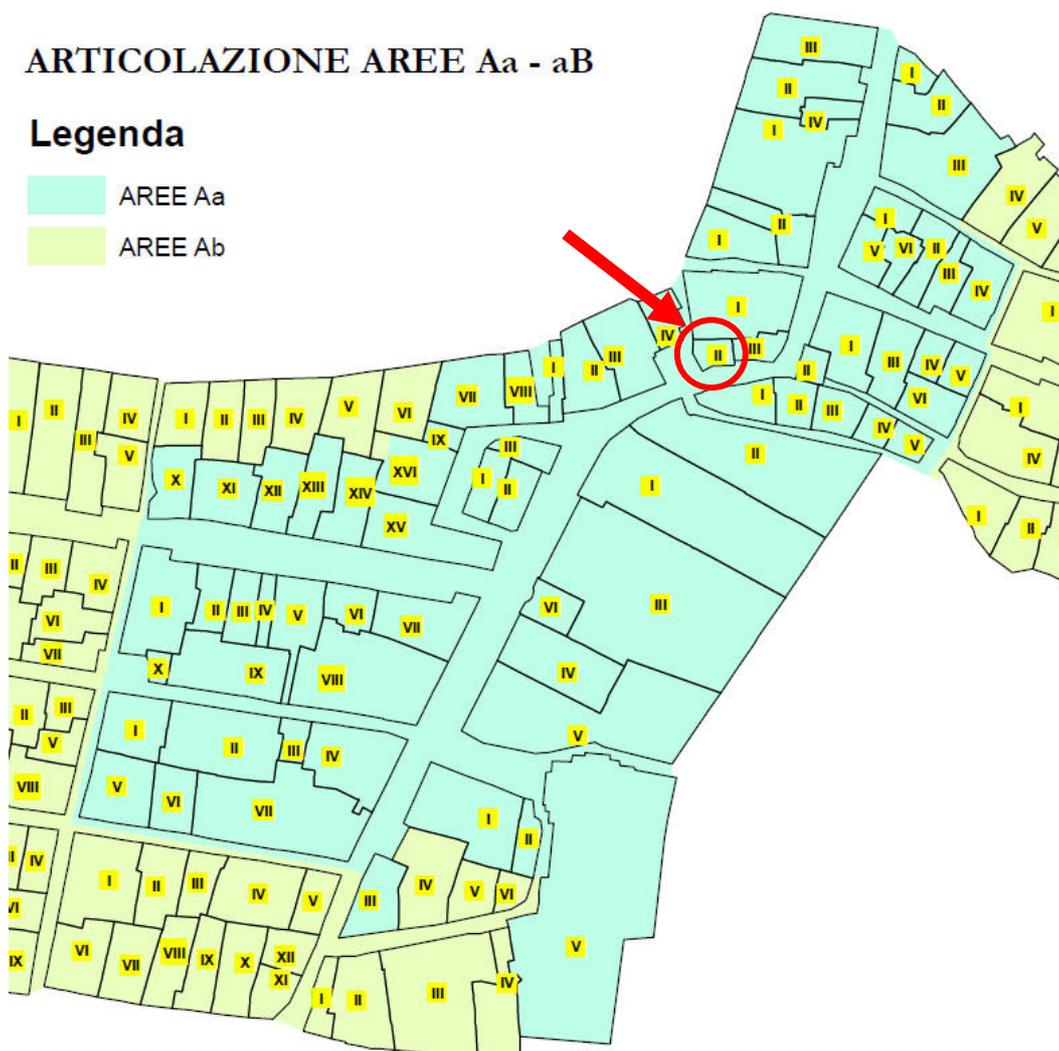
- tavola grafica: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo “A” (ReA)
- Scheda Normativa: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR)

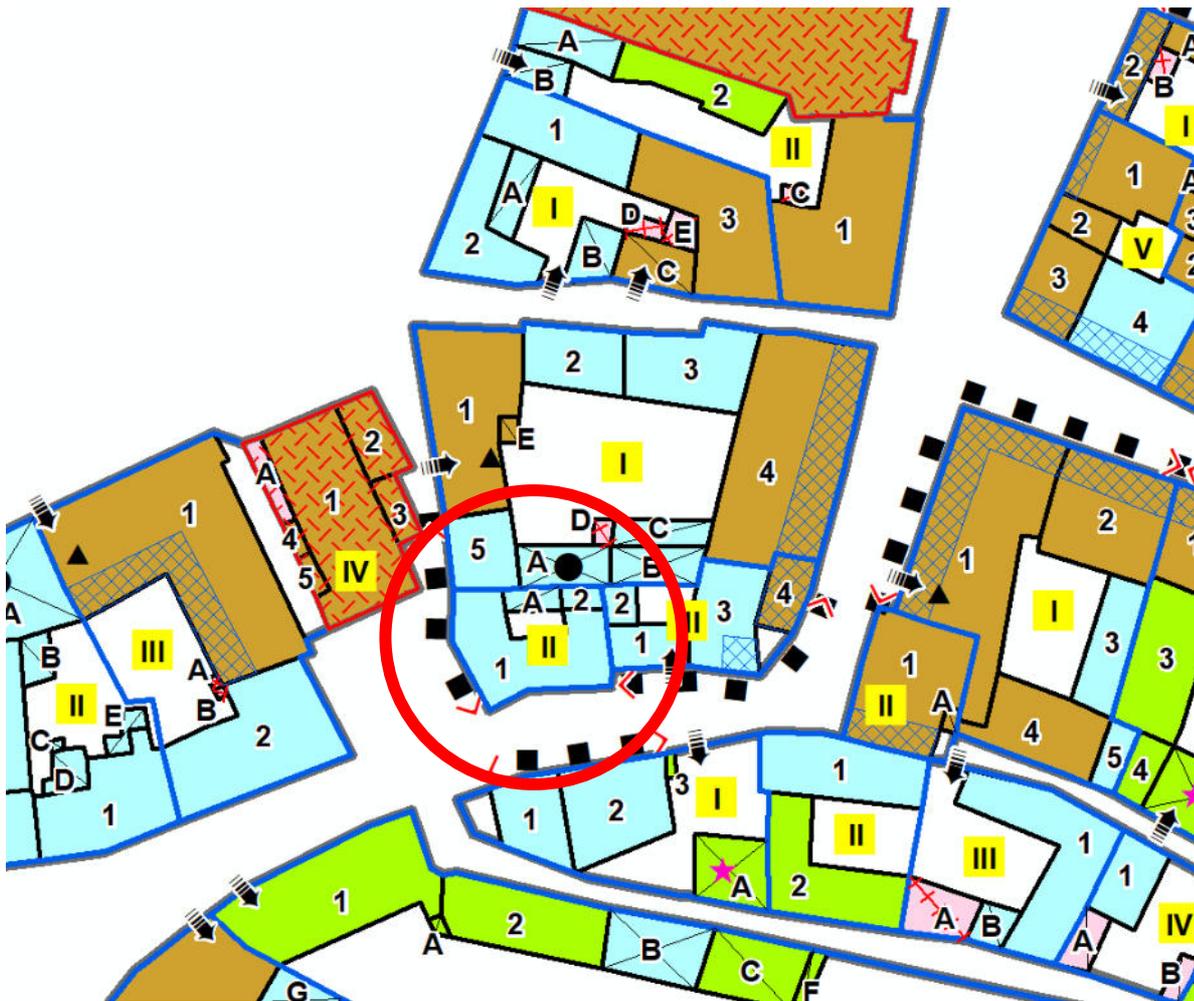
FABBRICATO 2:

- tavola grafica: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo “A” (ReA)
- Scheda Normativa: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR)

FABBRICATO A:

- tavola grafica: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo “A” (ReA)
- Scheda Normativa: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR)





Estratto tavola di dettaglio vigente con individuazione dei fabbricati

Tipi di intervento

- Fabbricati da demolire
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo "A" (ReA)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo "B" (ReB)
- Edifici soggetti a restauro (Res) e risanamento conservativo (Ric)

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
25.02				Tutta l'UdS è inserita in area Aa del presente piano del Centro Storico. Tutta l'area dell'UdS è inserita all'interno della fascia C del PSFF.
25.02.01	Copertina dello zoccolo Serramenti Oscuramenti Gronde e pluviali Pensilina in plastica ondulata lato via S.F. d'Assisi Copertura piana del cortiletto interno con soletta in c.a. e vetrocemento	Sistema di balconi in pietra lato cortile Balcone in pietra con ringhiera * Cornicione	Sono ammessi interventi fino alla REDR. Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione fedele dovranno essere recuperati il sistema di balconi in pietra lato cortile e quelli fronte strada. Il cornicione dovrà essere riproposto come l'esistente.	Prospetto su via pubblica da progettare in soluzione unitaria con 25.01.05 È tassativamente vietata la modifica delle quote di colmo, imposta e la pendenza delle falde esistenti
25.02.02	Serramenti Manto di copertura		Sono ammessi interventi fino alla REDR	
25.02.A	Serramenti Copertura piana del terrazzo Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino alla REDR	

Scheda Normativa vigente dell'ambito 25 – Unità di Suolo II, fabbricati nn. 01, 02 ed A

Si osserva che, a fronte di una Scheda Normativa di dettaglio allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico che consente interventi fino alla Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele (REDR), che graficamente è rappresentata in colore arancione, la tavola grafica individua i fabbricati oggetto di variante in colore azzurro, individuandosi con esso interventi di Ristrutturazione edilizia semplice (REA). Risulta quindi chiara la presenza di un refuso, che con la presente variante si propone di correggere, individuando quindi i fabbricati in colore arancione, recependo il contenuto delle Scheda Normativa di dettaglio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





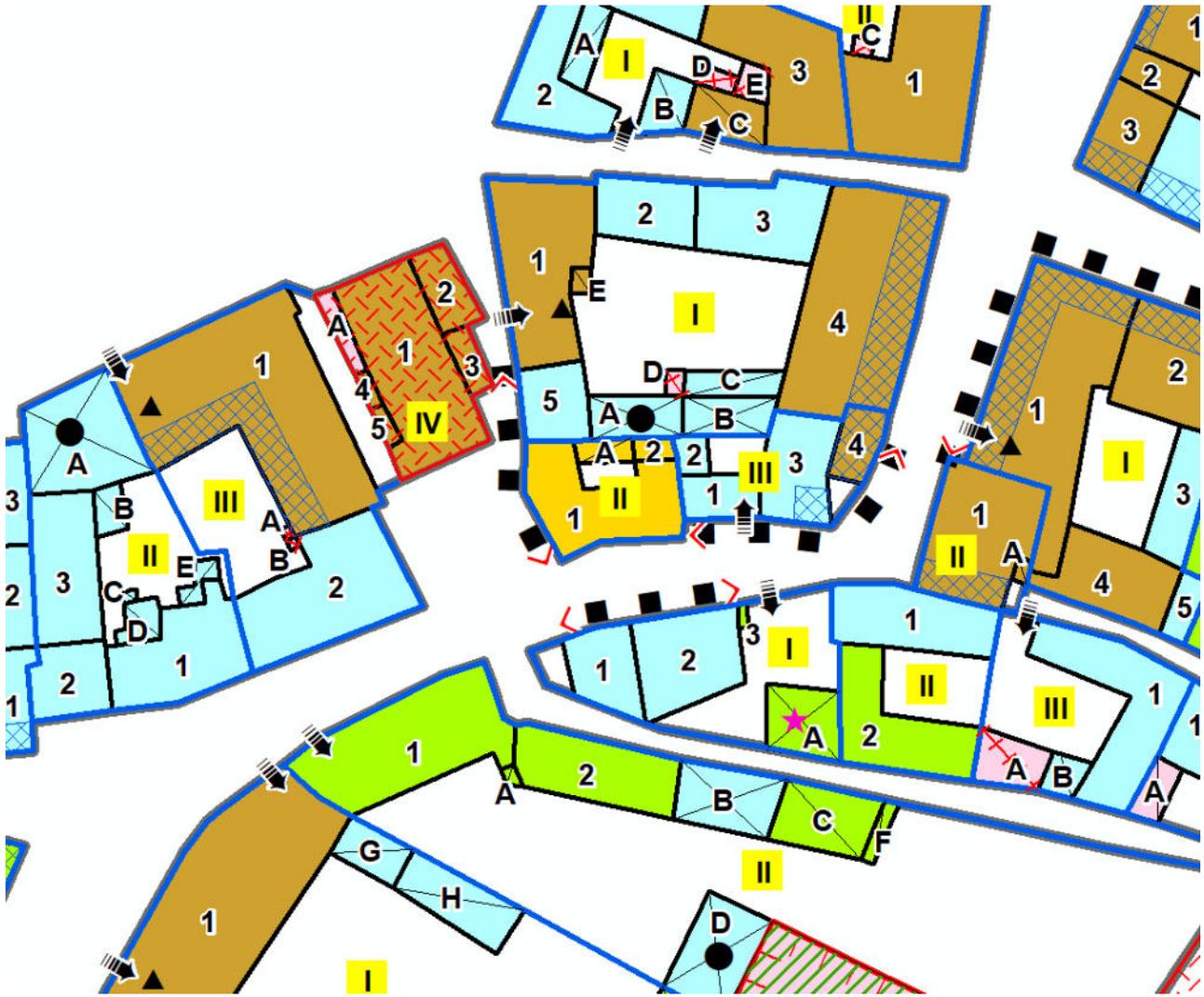
PRECISAZIONI E MODIFICHE INTRODOTTE

Per quanto riguarda i fabbricati in oggetto, è già prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione fedele, ma la Scheda Normativa impone il mantenimento delle attuali altezze di gronda, di colmo e la pendenza delle falde. Considerato il tipo di intervento ammesso ed il contestuale obbligo, imposto dalla normativa nazionale e regionale vigente, in merito agli aspetti energetici e strutturali, affinché si possa dare corso all'intervento edilizio e recuperare alla residenza l'intero complesso di fabbricati, così come previsto dal PRGC vigente, occorre che le Norme consentano un modesto innalzamento della copertura (colmo e gronda). Inoltre, mancano precise indicazioni sulla tipologia della copertura di quei fabbricati che presentano copertura piana individuata come incongrua e da rimuovere

Si propone pertanto di intervenire sulla Scheda Normativa di Piano, introducendo nella colonna "Vincoli, note ed altre norme specifiche" le seguenti modifiche:

- fabbricato 25.02.01: la frase: *"È tassativamente vietata la modifica delle quote di colmo, imposta e la pendenza delle falde esistenti"* viene sostituita dalla seguente: *"È ammessa la modifica delle quote di colmo e di gronda della sola quantità strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne alle altezze minime di legge, per l'adeguamento alla normativa sismica ed energetica, da dimostrare analiticamente in sede di istanza edilizia. È vietata in ogni caso la modifica della pendenza delle falde esistenti"*
- fabbricato 25.02.02, si introduce la seguente frase: *"Il nuovo manto di copertura dovrà essere tipologicamente congruente, per materiali, tipologia, rapporti dimensionali e pendenze, a quello del fabbricato principale (25.02.01)"*
- fabbricato 25.02.A, si introduce la seguente frase: *"Il nuovo manto di copertura dovrà essere tipologicamente congruente, per materiali, tipologia, rapporti dimensionali e pendenze, a quello del fabbricato principale (25.02.01)"*

Premesso che l'intervento REA è individuato in colore azzurro mentre l'intervento REDR in colore arancione, sulle tavole grafiche di Piano, in riferimento alla presenza del refuso di cui in precedenza, con la variante sono individuati i fabbricati in colore arancione. Si allega stralcio planimetrico della tavola modificata



Estratto tavola di dettaglio proposta in variante

Inoltre sono state aggiornate le Schede Normative recependo le modifiche testuali sopra riportate. Per facilità di lettura si riporta a seguire la Scheda Normativa proposta in variante, con evidenziate le modifiche proposte.

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
25.02				Tutta l'UdS è inserita in area Aa del presente piano del Centro Storico. Tutta l'area dell'UdS è inserita all'interno della fascia C del PSFF.
25.02.01	Copertina dello zoccolo Serramenti Oscuramenti Gronde e pluviali Pensilina in plastica ondulata lato via S.F. d'Assisi Copertura piana del cortiletto interno con soletta in c.a. e vetrocemento	Sistema di balconi in pietra lato cortile Balcone in pietra con ringhiera * Cornicione	Sono ammessi interventi fino alla REDR. Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione fedele dovranno essere recuperati il sistema di balconi in pietra lato cortile e quelli fronte strada. Il cornicione dovrà essere riproposto come l'esistente.	Prospetto su via pubblica da progettare in soluzione unitaria con 25.01.05 È tassativamente vietata la modifica delle quote di colmo, imposta e la pendenza delle falde esistenti È ammessa la modifica delle quote di colmo e di gronda della sola quantità strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne alle altezze minime di legge, per l'adeguamento alla normativa sismica ed energetica, da dimostrare analiticamente in sede di istanza edilizia. È vietata in ogni caso la modifica della pendenza delle falde esistenti
25.02.02	Serramenti Manto di copertura		Sono ammessi interventi fino alla REDR	Il nuovo manto di copertura dovrà essere tipologicamente congruente, per materiali, tipologia, rapporti dimensionali e pendenze, a quello del fabbricato principale (25.02.01)
25.02.A	Serramenti Copertura piana del terrazzo Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino alla REDR	Il nuovo manto di copertura dovrà essere tipologicamente congruente, per materiali, tipologia, rapporti dimensionali e pendenze, a quello del fabbricato principale (25.02.01)

AMBITO: 14 – UNITÀ DI SUOLO XI - ARTICOLAZIONE Aa

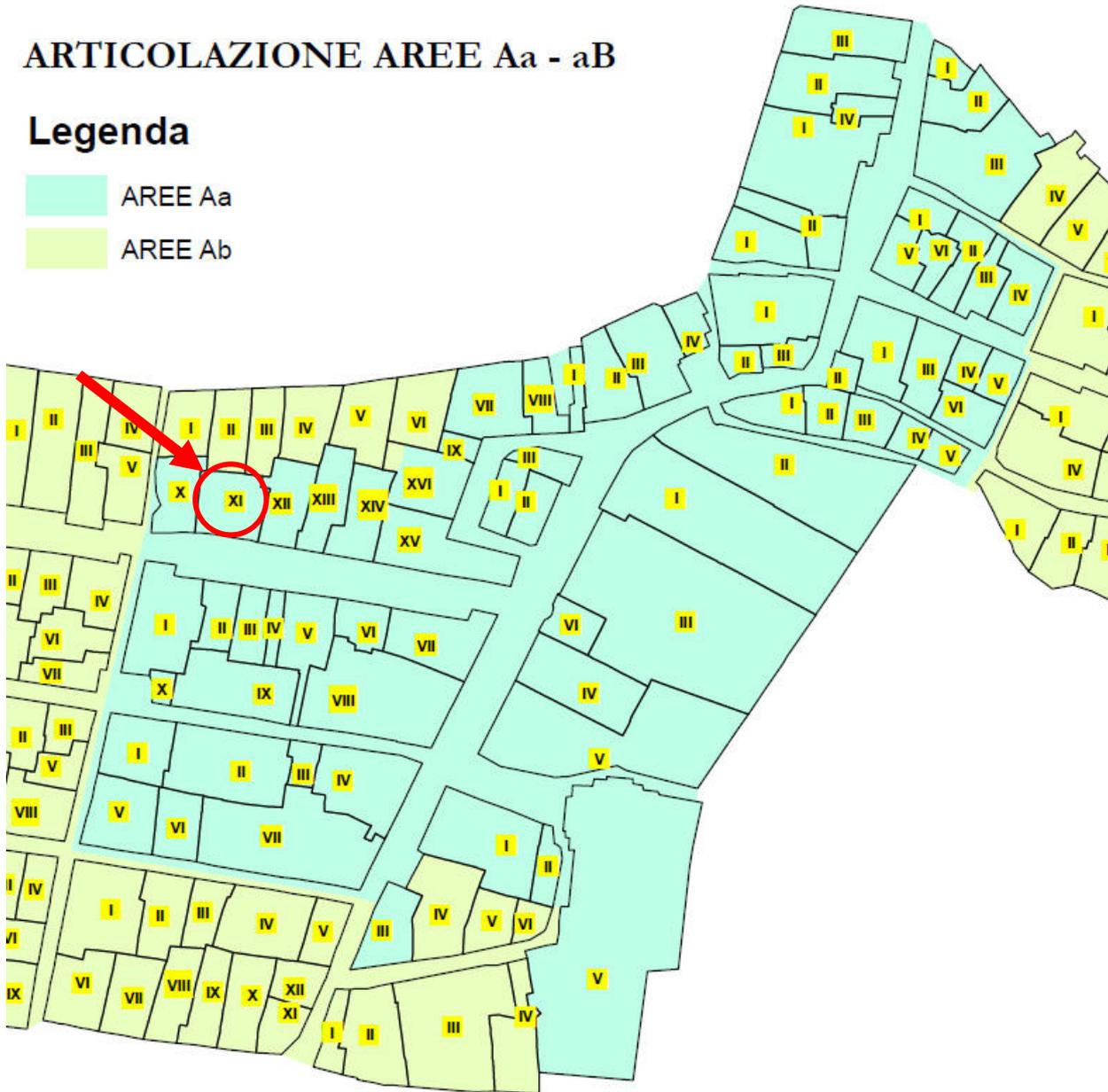
FABBRICATO 11:

- tavola grafica e Scheda Normativa: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo “B” (ReB)

ARTICOLAZIONE AREE Aa - aB

Legenda

-  AREE Aa
-  AREE Ab





Estratto tavola di dettaglio vigente con individuazione dei fabbricati

Tipi di intervento

- Fabbricati da demolire
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo "A" (ReA)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo "B" (ReB)
- Edifici soggetti a restauro (Res) e risanamento conservativo (Ric)

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
14.11.11	Balconi in c.a. Sporto del tetto in plastica ondulata Gronde e pluviali Tinteggiatura bianca		Sono ammessi interventi fino alla REB	

Scheda Normativa vigente dell'ambito 14 – Unità di Suolo XI, fabbricati n. 11

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







PRECISAZIONI E MODIFICHE INTRODOTTE

Per quanto riguarda i fabbricati in oggetto la Scheda Normativa vigente individua elementi incongrui e consente interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia di Tipo B (REB).

Per le motivazioni espresse in precedenza in merito alla possibilità di recupero di immobili ammalorati, nonché agli adeguamenti in campo energetico e sismico, si propone di consentire, per l'immobile in oggetto, la Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele - (REDR).

Si propone pertanto di intervenire sulla Scheda Normativa di Piano, introducendo la seguente modifica nella colonna "Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)":

- fabbricato 14.11.11, la frase "Sono ammessi interventi fino alla REB" è sostituita dalla seguente "Sono ammessi interventi fino alla REDR"

Premesso che l'intervento REB è individuato in colore verde mentre l'intervento REDR in colore arancione, sulle tavole grafiche di Piano la modifica proposta in variante comporta unicamente il cambiamento del colore del fabbricato da verde ad arancione. Si allega stralcio planimetrico della tavola modificata



Estratto tavola di dettaglio proposta in variante

Inoltre sono state aggiornate le Schede Normative recependo le modifiche testuali sopra riportate. Per facilità di lettura si riporta a seguire la Scheda Normativa proposta in variante, con evidenziate le modifiche proposte.

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
14.11.11	Balconi in c.a. Sporto del tetto in plastica ondulata Gronde e pluviali Tinteggiatura bianca		Sono ammessi interventi fino alla REB Sono ammessi interventi fino alla REDR	

AMBITO: 13 – UNITÀ DI SUOLO XIII - ARTICOLAZIONE Aa

FABBRICATO 1:

- Tavola grafica: edificio soggetto a Restauro (Res) e Risanamento Conservativo (Ric)
- Scheda Normativa: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo “B” (ReB)

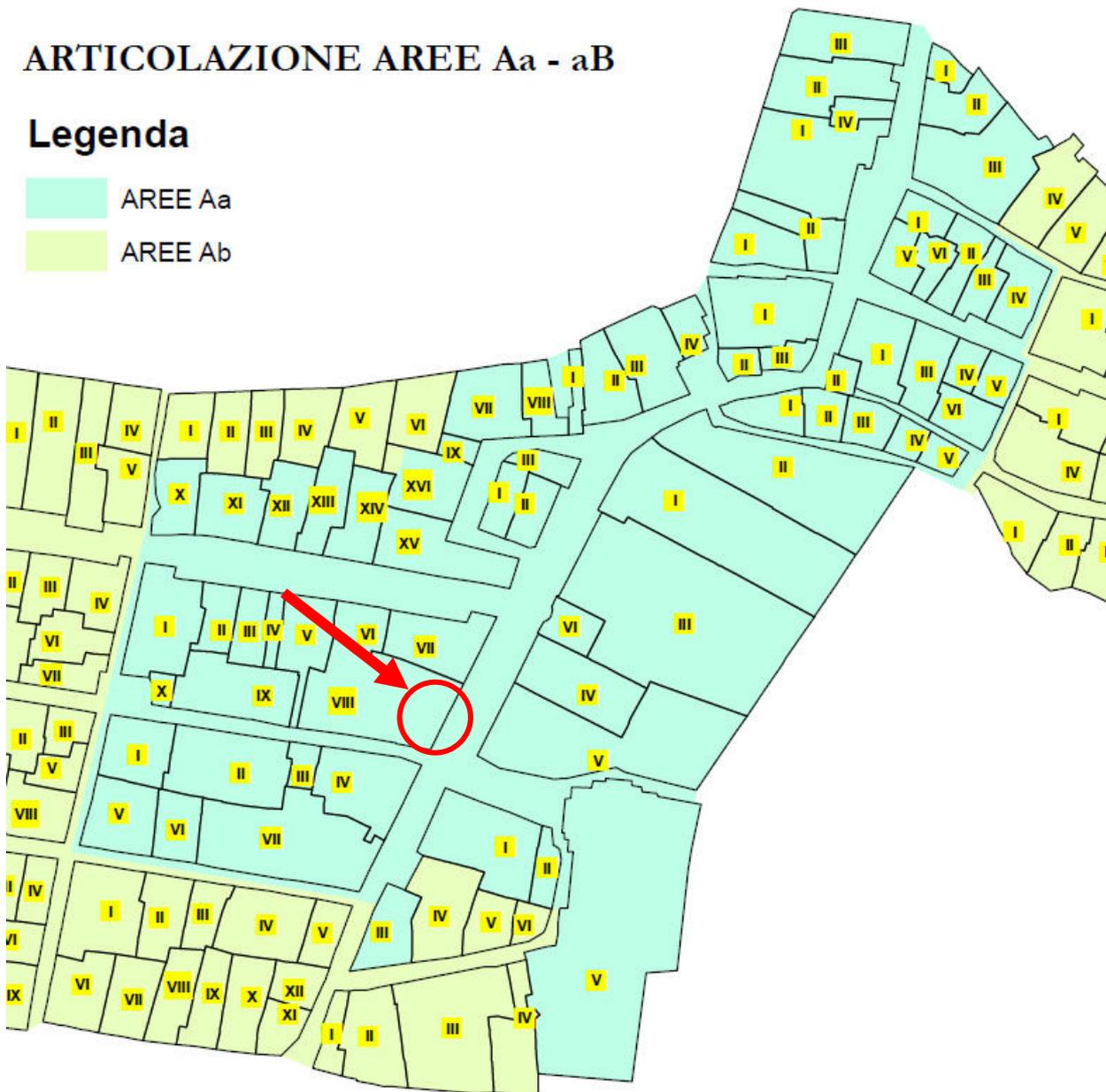
FABBRICATO 5:

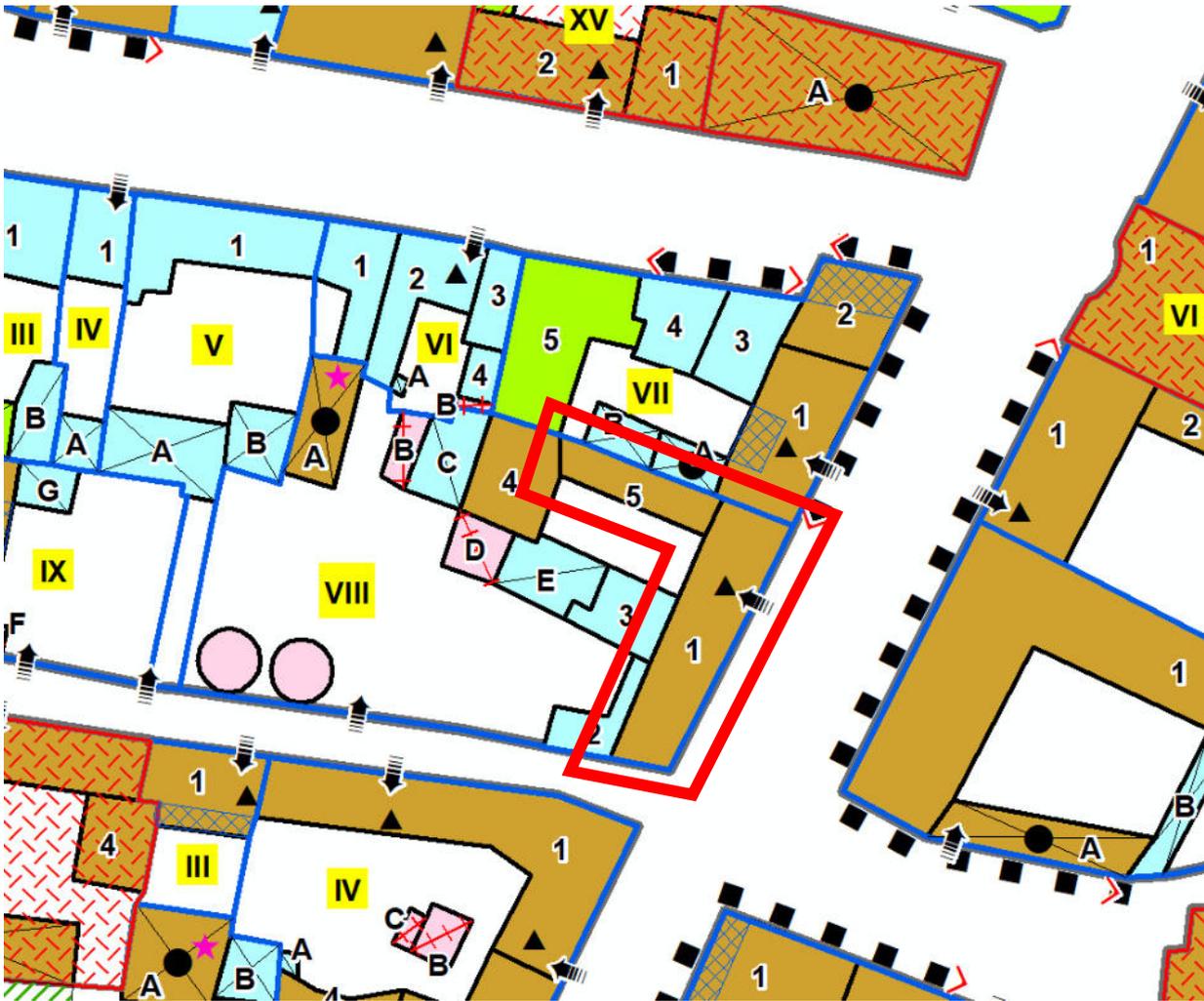
- Tavola grafica: edificio soggetto a Restauro (Res) e Risanamento Conservativo (Ric)
- Scheda Normativa: edificio soggetto a Restauro (Res) e Risanamento Conservativo (Ric)

ARTICOLAZIONE AREE Aa - aB

Legenda

-  AREE Aa
-  AREE Ab





Estratto tavola di dettaglio vigente con individuazione dei fabbricati

Tipi di intervento

- Fabbricati da demolire
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo "A" (ReA)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo "B" (ReB)
- Edifici soggetti a restauro (Res) e risanamento conservativo (Ric)

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
13:08:01	Serramenti Tinteggiatura a delimitazione delle proprietà Oscuramenti Gronde e pluviali	* L'intero prospetto sul lato strada	Sono ammessi interventi fino al REB ed in particolare: - E' ammesso il recupero volumetrico e la trasformazione in residenza. Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto. Andranno rimossi tutti i fabbricati precari esistenti sull'area. Vista l'elevata altezza del fabbricato, questo può essere abbassato di un piano e la volumetria così eliminata può essere spostata internamente al cortile al fine di ampliare la manica esistente: questo intervento è vincolato al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. Uniformare serramenti e tinteggiature
13:08:05			Sono ammessi interventi fino al RS e RC	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

Scheda Normativa vigente dell'ambito 14 – Unità di Suolo XI, fabbricati n. 11

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista del fabbricato dal cortile interno (fabbricato 13:08:05)

Fabbricato adiacente
non oggetto di variante



Vista del fabbricato dal cortile interno (fabbricato 13:08:05)



Vista interna del fabbricato (fabbricato 13:08:05)



Vista interna del fabbricato (fabbricato 13:08:05)



Vista da via Martiri della Libertà (fabbricato 13:08:01)



Vista da via Martiri della Libertà (fabbricato 13:08:01)



Vista da via Martiri della Libertà (fabbricato 13:08:01)

PRECISAZIONI E MODIFICHE INTRODOTTE

La variante propone due differenti tipi di intervento: da una parte si propone la correzione di un errore materiale (che verrà di seguito specificato) e dall'altra si propone di consentire, sul fabbricato individuato con il codice 13:08:05, ubicato all'interno del cortile, l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele in sostituzione di quello attualmente concesso (che non viene specificato perché oggetto proprio dell'errore materiale citato).

Correzione errore materiale

La presenza dell'errore materiale è palese: il fabbricato individuato con il codice 13:08:01 è quello che prospetta su via Martiri della Libertà (fare riferimento alle immagini che precedono), a tre piani fuori terra, facente fronte unico, lato strada, con i fabbricati adiacenti, dotato di peculiari caratteristiche tipologiche chiaramente da conservare. Se però facciamo riferimento alla scheda di dettaglio possiamo notare che:

- Nella colonna *“Elementi di finitura esterna incongruenti?”* si fa riferimento ai serramenti, alla tinteggiatura a delimitazione della proprietà, agli oscuramenti ed alle gronde ed ai pluviali. Tali annotazioni non trovano riscontro sulla facciata del fabbricato in oggetto, ma in realtà sono

chiaramente riferiti all'immobile ubicato all'interno del cortile (individuato con la sigla 13:08:05) che è dotato di tapparelle, chiaramente incongruenti con il fabbricato.

- Nella colonna *“Beni ed elementi rilevanti e da salvaguardare”* viene individuato, come tassativamente da conservare, l'intero prospetto sul lato strada. In questo caso sembra non esserci nulla da eccepire, l'annotazione pare assolutamente coerente con il fabbricato e le sue peculiarità
- Nella colonna *“Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)”* troviamo invece una serie di indicazioni che contraddicono, in parte, quanto rilevato nelle colonne precedenti. In particolare si evidenzia che:
 - *“Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto”*: sembra alquanto inverosimile che la norma obblighi a realizzare al piano terreno del fabbricato 13:08:01 un posto auto, comportando implicitamente la modifica della facciata per la realizzazione di un accesso carraio su una facciata con una precisa scansione dei pieni e dei vuoti, alterandoli completamente ed inserendo un'apertura che, per tipologia e rapporti dimensionali, nulla avrebbe a che fare con il fabbricato originario
 - *“Vista l'elevata altezza del fabbricato, questo può essere abbassato di un piano e la volumetria così eliminata può essere spostata internamente al cortile al fine di ampliare la manica esistente: questo intervento è vincolato al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali”*: tale intervento risulta assolutamente incompatibile con quanto contenuto nella colonna che precede, che individua come beni tassativamente da conservare l'intero prospetto sul lato strada. Non risulterebbe infatti possibile abbassare di un piano il fabbricato 13:08:01 osservando tale vincolo. Inoltre sembra impensabile demolire l'ultimo piano del fabbricato 13:08:01 che forma un fronte unico e omogeneo sulla strada pubblica. L'intervento quindi è chiaramente riferito al fabbricato 13:08:05

Procedendo con le medesime valutazioni sulla scheda del fabbricato 13:08:05 si può evidenziare come sembra una chiara contraddizione consentire sul fabbricato fronte strada l'abbassamento di un piano e sul quello interno cortile (13:08:05), chiaramente privo di tutte le peculiarità di quello su via Martiri della Libertà, unicamente un intervento di restauro e risanamento conservativo.

Concludendo quindi con la presente variante si vuole porre rimedio al refuso modificando le schede nel seguente modo:

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
13:08:01	Serramenti Tinteggiatura a delimitazione delle proprietà Oscuramenti Gronde e pluviali	* L'intero prospetto sul lato strada	Sono ammessi interventi fino al REB ed in particolare: - E' ammesso il recupero volumetrico e la trasformazione in residenza. Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto. Andranno rimossi tutti i fabbricati precari esistenti sull'area. Vista l'elevata altezza del fabbricato, questo può essere abbassato di un piano e la volumetria così eliminata può essere spostata internamente al cortile al fine di ampliare la manica esistente: questo intervento è vincolato al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali Sono ammessi interventi fino al RS e RC	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. Uniformare serramenti e tinteggiature
13:08:05	Serramenti Tinteggiatura a delimitazione delle proprietà Oscuramenti Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino al RS e RC Sono ammessi interventi fino al REB ed in particolare: - È ammesso il recupero volumetrico e la trasformazione in residenza. Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto. Andranno rimossi tutti i fabbricati precari esistenti sull'area. Vista l'elevata altezza del fabbricato, questo può essere abbassato di un piano e la volumetria così eliminata può essere spostata internamente al cortile al fine di ampliare la manica esistente: questo intervento è vincolato al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

Scheda Normativa proposta in variante dell'ambito 14 – Unità di Suolo XI, fabbricati n. 11
(come correzione dell'errore materiale)

Inoltre, a livello cartografico, l'immobile 13:08:05 dovrà essere colorato di verde, in quanto edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo "B" (ReB), e non com'è attualmente di marrone (che indica un edificio soggetto a restauro e risanamento conservativo).

Proposta di introdurre l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele

Con riferimento a quanto già evidenziato per i precedenti interventi, ed aggiungendo che per il fabbricato 13:08:05 presente nel cortile pare assodato che, in recepimento dell'errore materiale, sia già consentito abbassare di un piano il fabbricato ridistribuendo la volumetria all'interno del cortile, con la presente variante si propone, visto lo stato di conservazione dell'immobile, di consentire l'intervento di demolizione e ricostruzione.

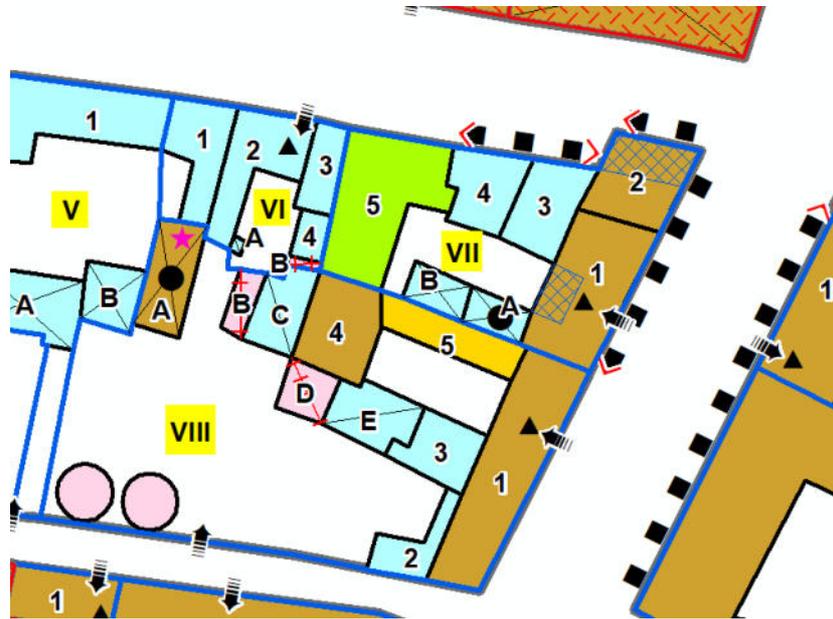
Pertanto la scheda di Piano del fabbricato 13:08:05, in recepimento della presente variante, riporterà le seguenti annotazioni:

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
13:08:05	Serramenti Tinteggiatura a delimitazione delle proprietà Oscuramenti Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino al REB REDR ed in particolare: - È ammesso il recupero volumetrico e la trasformazione in residenza. Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto. Andranno rimossi tutti i fabbricati precari esistenti sull'area. Vista l'elevata altezza del fabbricato, questo può essere abbassato di un piano e la volumetria così eliminata può essere spostata internamente al cortile al fine di ampliare la manica esistente: questo intervento è vincolato al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

Scheda Normativa proposta in variante dell'ambito 14 – Unità di Suolo XI, fabbricati n. 11
(a seguito dell'introduzione della possibilità di operare con REDR)

Infine, a livello cartografico, l'immobile 13:08:05 sarà colorato di arancione in quanto edificio soggetto a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR).

Si allega stralcio planimetrico della tavola modificata



Estratto tavola di dettaglio proposta in variante

- Intervento n. 34 – zona R 33 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.

Sintesi della proposta

Si propongono, per l'intervento n. 1 in zona R 33, un modesto incremento della cubatura massima realizzabile ed un incremento dell'altezza massima.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di variante sono individuate catastalmente al Fig. 73 mappale 65, sono ubicate in via Piave angolo piazza Vittorio Veneto e sono già attualmente ricomprese in zona urbanistica a destinazione residenziale R 33 dal P.R.G.C. vigente. Su tali aree le schede di Piano, con l'intervento n. 1, consentono il recupero alla residenza della volumetria esistente, pari a 2.497 mc. Ai fini del dimensionamento del Piano risultano 4 abitanti insediati e 4 abitanti potenzialmente insediabili, per un totale di 8 abitanti.

Stante la posizione baricentrica rispetto all'edificio di Villafranca Piemonte, e nell'ottica di limitare il consumo di suolo ineditato a vantaggio dei suoli già compromessi ed interclusi, con la presente variante si propone di incrementare la volumetria massima edificabile di circa 500 mc, portandola ad un totale di 3.000 mc. Conseguentemente si può calcolare un incremento della C.I.R. nel seguente modo:

$500 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab}$ (indice volumetrico ex art. 4, punto 1-14 delle N.T.A.) = 5 nuovi abitanti potenzialmente insediabili.

Per quanto attiene alla verifica dei limiti dimensionali di cui all'art. 17, punto 5, lett. e) in merito all'incremento della capacità insediativa residenziale, si rimanda allo specifico capitolo “*Verifiche sul rispetto dei limiti di cui all'art. 17, punto 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.*” della presente relazione

Inoltre, con riferimento alla Tabella 2-0 delle generiche zone R, l'altezza massima raggiungibile risulta pari a 8,20 m. In considerazione, però, delle intervenute norme di carattere energetico e strutturale che impongono, per i nuovi fabbricati, spessori di solaio e di copertura superiori a quelli necessari in precedenza, un'altezza pari a 8,20 m risulta insufficiente alla realizzazione dei fabbricati, tenuto anche conto che, in tale zona, le autorimesse non possono essere realizzate al piano interrato ma completamente fuori terra. Con la presente variante si propone quindi di modificare l'altezza massima raggiungibile per la zona R 33, portandola da 8,20 metri a 9,20 metri, aumentandola quindi dello stretto necessario per consentire la realizzazione, a norma, dei fabbricati.

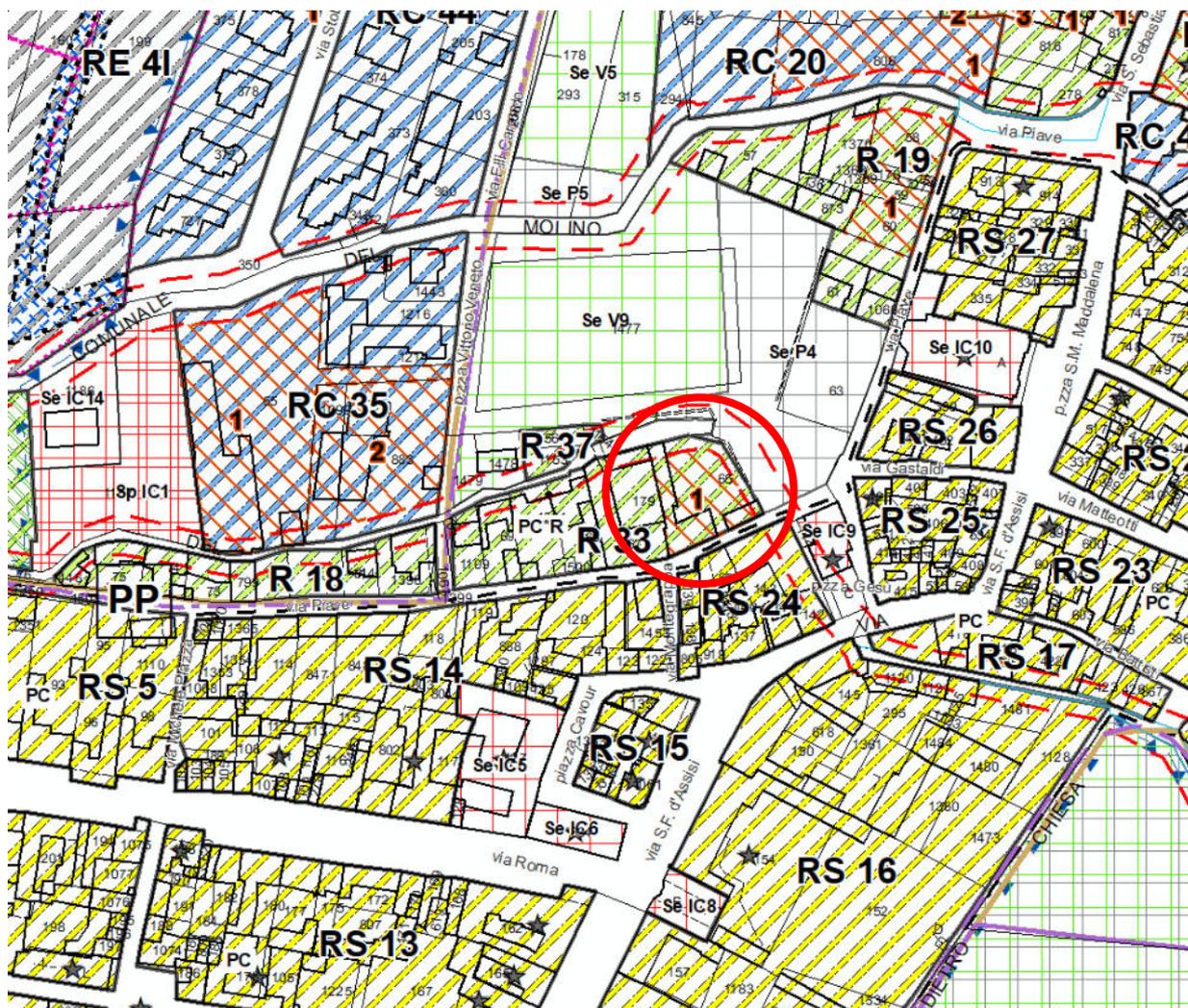
Modificazioni introdotte

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

- Nella tabella n. 2-1 delle zone R all'intervento n. 1 è stata assegnata una volumetria edificabile massima pari a 3.000 mc e conseguentemente aggiornato il numero di abitanti insediabili

- Nella tabella n. 2-0 delle zone R, nel campo “Note”, al punto 4) è stato sostituito al valore riferito all’altezza massima raggiungibile pari a 8,20 metri la misura di 9,20 metri

La variante non ha comportato né modifiche grafiche agli elaborati di Piano né alle Norme Tecniche di Attuazione.



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

- Intervento n. 35 – zona R 34 “Aree urbane consolidate di antica formazione”.

Sintesi della proposta

Si propone una precisazione di carattere normativo sulla possibilità di recupero del fabbricato di proprietà comunale

Precisazioni di carattere tecnico

L'azzonamento R34 è già stato esaminato nell'ambito dello studio geologico elaborato a supporto della Variante strutturale n. 4 al P.R.G.C.. In particolare occorre fare riferimento alla Scheda geologico-tecnica n. 6 contenuta nell'Elaborato 3 dello studio geologico poc'anzi richiamato.

Si precisa che una piccola porzione del fabbricato (pari a circa 6 mq) che ricade nell'azzonamento in esame è stata attribuita alla classe di idoneità IIIb3-2. Al riguardo si rammenta che tale assegnazione è riconducibile alla presenza del Canale del Molino. Assodata l'assenza di criticità idrauliche, tale fascia è stata definita sulla base di criteri unicamente geometrici. Nel dettaglio, a seguito della realizzazione della vasca di laminazione a monte del rilevato della S.P. n 139-01 (circonvallazione di Villafranca Piemonte) alla fascia di rispetto in esame è stata assegnata una larghezza di 5,00 m a partire dal ciglio superiore di ciascuna sponda (rif. normativo: art. 14 delle Norme di Attuazione del PAI).

Si sottolinea inoltre che nell'ambito della progettazione degli interventi edilizi da attuare nell'azzonamento urbanistico in esame occorre fare riferimento a tutte le prescrizioni illustrate nella scheda geologico-tecnica n. 6 a cui si è fatto precedentemente riferimento, che vengono riportate sinteticamente a seguire:

- a) il cronoprogramma degli interventi di riordino idraulico è definito da misure non strutturali quali la verifica dello stato di manutenzione delle opere spondali esistenti e successivi lavori di consolidamento e/o eventuale rifacimento, è prevista inoltre l'adozione e attuazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei (manutenzione e verifica periodica delle condizioni relative alle sponde ed alle opere esistenti). L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e/o di certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio;*
- b) in assenza degli interventi si cui sopra sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico come definito nella D.G.R. n. 64-7417 del 7 aprile 2014 “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali;*
- c) a seguito della realizzazione degli interventi di riordino idraulico sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico come definito nella D.G.R. n. 64-7417 del 7 aprile 2014 “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”*
- d) non sono consentiti nuovi locali interrati e seminterrati.*

Considerati quindi la Norma di Piano regolatore vigente ed il contenuto della scheda specifica per la zona R 34 approvata in sede di variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. ,

fatto riferimento ai contenuti dell'Allegato A alla D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64-7417 “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”,

constatato che la fascia IIIb3-2 è di carattere puramente geometrico in quanto il rio è regimentato a monte,

assodato che la scheda di PRGC già attualmente prevede che “È ammessa la monetizzazione degli standard, il recupero del 100% della volumetria per destinazione a servizi e per la collettività e la possibilità di realizzare il terzo piano fuori terra.”,

preso atto che la superficie dell'edificio ricompresa nella fascia IIIb3-2 è pari a circa 6 mq, di molto inferiore ai 25 mq richiamati dal punto 7.1, lett. a), punto 2 dell'Allegato A alla D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64-7417 che, elencando gli interventi che non costituiscono incremento di carico antropico, prevede, tra questi, la realizzazione di interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente

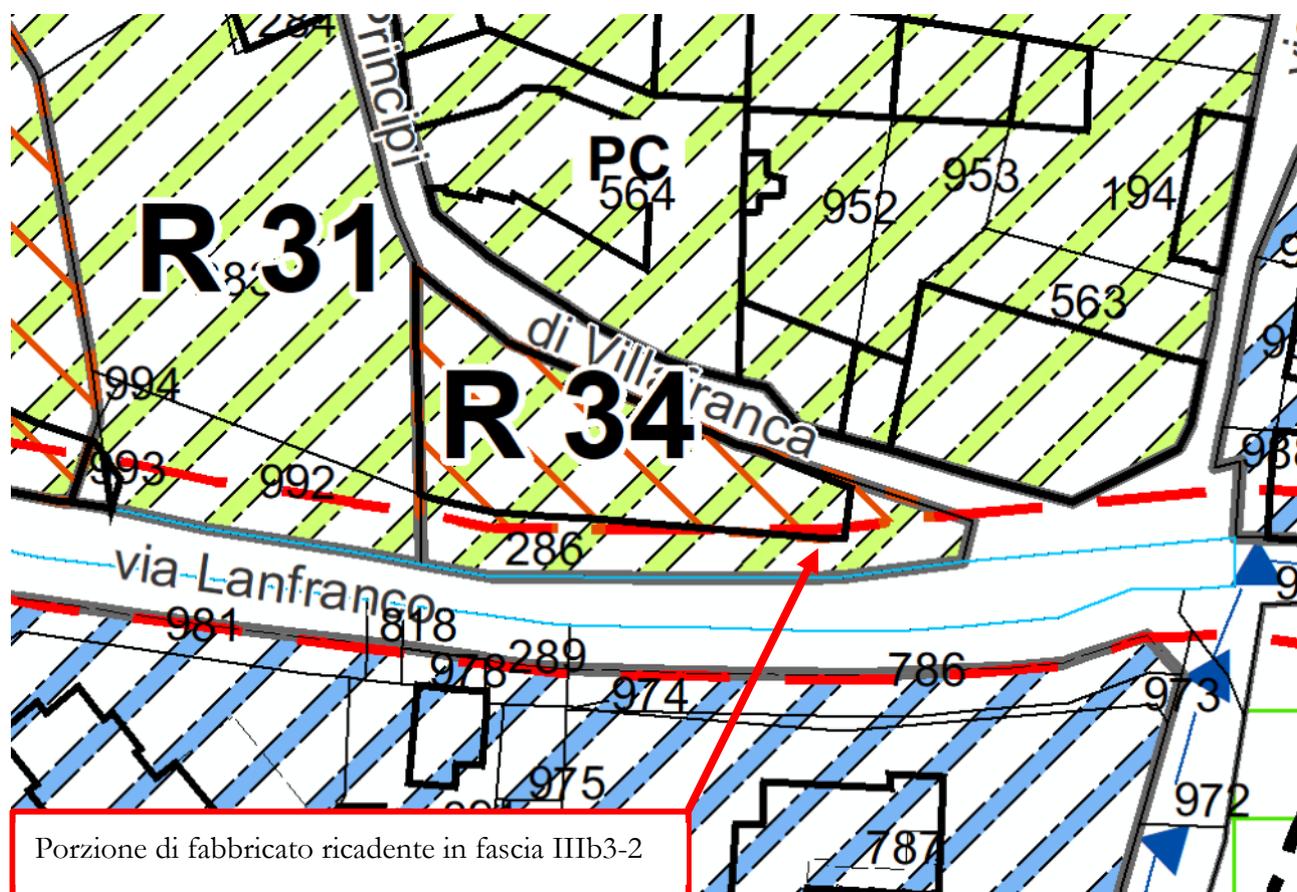
con la presente variante si propone di correggere la tabella n. 2-1 della zona R 34 eliminando la dicitura “...per destinazione a servizi e per la collettività...”

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche:

nella tabella n. 2.1 della zona R 34, nel campo “Note”, è stata eliminata la dicitura “...per destinazione a servizi e per la collettività...”

Non sono state apportate modifiche alle tavole di Piano



Estratto di P.R.G.C. vigente

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 19, zona RC 31, riduzione superficie aree a servizi (Sp VP2, Sp VP24, Sp VP25 e Sp VP26) per un totale di mq 2.302
- b) Intervento 23, zona RC 23/R 24, riduzione superficie aree a servizi (Se VP1) per un totale di mq 454 mq

per una riduzione complessiva delle aree a servizi pari a 2.756 mq, come desumibile dalla Tabella 6-6 di riepilogo delle aree a spazio pubblico.

Come risulta dalla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani allegata alla variante strutturale n. 04 di recente approvazione, 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:

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

A fronte quindi di una superficie in riduzione pari a $2.756 \text{ mq} < 3.196 \text{ mq}$ massimo ammesso, ne consegue che gli interventi previsti in variante, nel loro complesso, rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 15, 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 12, zona RE 4, <u>riduzione</u> della C.I.R. per | 5 abitanti |
| b) Intervento 19, zona RC 31, <u>riduzione</u> della C.I.R. per | 62 abitanti |
| c) Intervento 21, zona RE 1A, <u>incremento</u> della C.I.R. per | 1 abitante |
| d) Intervento 22, zona RC 46, <u>incremento</u> della C.I.R. per | 8 abitanti |
| e) Intervento 23, zona RC 23/R 24, <u>incremento</u> della C.I.R. per | 16 abitanti |
| f) Intervento 27, zona R 4, <u>incremento</u> della C.I.R. per | 11 abitanti |
| g) Intervento 34, zona R 33, <u>incremento</u> della C.I.R. per | 5 abitanti |

per una riduzione complessiva della capacità insediativa residenziale pari a 26 abitanti. Ai sensi dell'art. 4 “Definizioni”, punto 1-14 “Insediabilità” delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, la riduzione della capacità insediativa residenziale, pari a 26 abitanti, derivante dalla presente variante viene inserita nella tabella di cui al citato art. 4, punto 1-14.

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.

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:

- a) Intervento 05, zona PC 12A, ampliamento della superficie territoriale di 7.563 mq
- b) Intervento 06, zona PN 8, ampliamento della superficie territoriale di 1.034 mq
- c) Intervento 07, zona PN 1C, ampliamento della superficie territoriale di 4.548 mq
- d) Intervento 16, zona PN 7, ampliamento della superficie territoriale di 2.386 mq

L'elenco non comprende l'intervento 10, zone PC 8 e PN 3C, in quanto non è previsto un incremento della superficie territoriale né della superficie coperta realizzabile, ma semplicemente un "cambio" di zona urbanistica

La presente variante parziale prevede quindi un incremento delle superfici territoriali previsti dal PRGC vigente e relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive pari a complessivi 15.531 mq.

Come desumibile dalla tabella allegata al singolo intervento, la superficie complessiva delle aree previste dal PRGC vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive ammonta a complessivi 435.837 mq.

Nel comune di Villafranca Piemonte i limiti di cui all'art. 17, punto 15, lettera f) risultano pertanto pari a:
 $435.837 \text{ mq} \times 6\% = 26.150,22 \text{ mq} > 15.531 \text{ mq}$ previsti in variante.

Risulta pertanto che gli interventi previsti in variante rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i.

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.

1.1 Il P.R.G.C. vigente (rif. variante strutturale n. 4)

1.1.1 La capacità insediativa

La capacità insediativa del P.R.G.C. vigente, desumibile dalla relazione allegata al progetto definitivo della variante strutturale n. 4 di recente approvazione, può essere così sinteticamente riassunta:

P.R.G.C. VIGENTE (Variante Strutturale n. 04)			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	119	1.099
RC	1.371	451	1.822
RE	0	323	323
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 ^(*)	50	62
Altre zone	255 ^(*)	0	255
TOTALE	4.854	1.538	6.392

Nota: ^(*) 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 6.392 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 6.392 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a:

$$6.392 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 159.800 \text{ mq}$$

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 strutturale n. 4 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 32 del 30 luglio 2020, si evince il seguente dimensionamento delle aree per servizi previste dal P.R.G.C. vigente:

RIEPILOGO AREE A STANDARDS		
(variante strutturale n. 4)		
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE	
	(mq)	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	22.209	
IC (Interesse comune)	51.139	2.792
V/VP** (Parco, gioco e sport)	62.331	66.419
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.281	10.770
PARZIALI RESIDENZIALE	146.960	79.981
TOTALE RESIDENZIALE	226.941	

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 159.800 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. vigente, dai 226.941 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. 34 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. 34 (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	119 151	1.099 1.131
RC	1.371	451 397	1.822 1.768
RE	0	323 319	323 319
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 ^(*)	50	62
Altre zone	255 ^(*)	0	255
TOTALE	4.854	1.538 1.512	6.392 6.366

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

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

- La capacità insediativa espressa dalle aree RS “*Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale*” non subisce alcuna variazione, in quanto le aree RS di Centro Storico sono interessate solo marginalmente dall’intervento di variante parziale, peraltro da interventi che non incidono numericamente sugli abitanti potenzialmente insediabili in quanto incentivano interventi di mera sostituzione edilizia con ricostruzione fedele.
- Le zone R “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” sono state principalmente oggetto, nella variante, di alcune azioni volte ad incentivare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle aree degradate e dismesse, al fine di densificare l’abitato e recuperare volumetrie

residenziali all'interno del tessuto edilizio già compromesso, a tutto vantaggio di una potenziale riduzione della necessità di reperire nuove aree inedificate. Gli interventi che hanno comportato un incremento della C.I.R. sono il n. 23, il n. 27 ed il n. 34 riguardanti rispettivamente la zona R 24 (+16 abitanti), la zona R 4 (+11 abitanti) e la zona R 33 (+5 abitanti).

- c) Le zone RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*” sono state interessate principalmente da due interventi, tra loro molto differenti:
- L'intervento n. 19, riguardante lo stralcio completo della zona RC 31, riportandola alla destinazione agricola, per una riduzione complessiva di 62 abitanti
 - L'intervento n. 22, riguardante la zona RC 46, che prevede il completamento di una porzione di zona già compromessa, per un incremento di 8 abitanti
- d) Le zone RE “*Nuova espansione residenziale*” che hanno subito modifiche poco significative e dove la modifica della C.I.R., comunque complessivamente in riduzione, è dovuta principalmente a questioni meramente di approssimazione numerica (vedasi la zona RE 4 dove sono diminuiti gli abitanti a parità di superficie territoriale)
- e) La capacità insediativa complessiva del Piano risulta quindi leggermente ridotta, in termini di 26 abitanti potenzialmente insediabili, dovuti principalmente alla eliminazione della zona RC 31 riportata alla destinazione agricola

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 6.392 abitanti. Con la presente variante parziale si riscontra un modesto decremento della capacità insediativa residenziale del Piano, che è seguito da un modesto decremento delle aree per standard, 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:

RIEPILOGO AREE A STANDARDS (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)		
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE (mq)	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	22.209	
IC (Interesse comune)	51.139	2.792
V/VP** (Parco, gioco e sport)	62.331 61.953	66.419 64.503
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.281 11.205	10.770 10.384
PARZIALI RESIDENZIALE	146.960 146.506	79.981 77.679
TOTALE RESIDENZIALE	226.941 224.185	

Risulta pertanto che la riduzione delle aree per standard è pari, secondo le previsioni di variante, a 2.756 mq, dei quali la maggior parte è dovuta all'eliminazione delle previsioni urbanistiche della zona RC 31 che, da sola, prevedeva aree per servizi per una superficie complessiva pari a 2.302 mq, ovvero più dell'80% delle aree previste in riduzione.

Con preciso riferimento alla capacità insediativa espressa dal progetto della variante parziale n. 34 al P.R.G.C. vigente, e pari a 6.366 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. risulta pertanto pari a:

$$6.366 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 159.150 \text{ mq}$$

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 159.150 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. in variante, dai 224.185 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 P2.2 “*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 P2.5 “*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

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 P6.0 “*Relazione illustrativa*”
- 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 recente approvazione. Si segnala altresì che nell’ambito della presente variante sono state predisposte n. 3 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. Si precisa che le schede introdotte 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 (interventi nn. 5, 6, 7, 16 e 24 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 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. 34 con il piano di Zonizzazione Acustica Comunale” a firma del Geom. Gabriele Ferraris, gli interventi proposti nella Variante n. 34 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 “*P.R.G.C. vigente, Progetto di Piano del centro storico: Schemi planimetrici degli interventi di ampliamento e nuova costruzione con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:500
- 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 P2.5 “*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

Elaborati grafici del Progetto Preliminare di variante

- Tavola P2 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del centro storico: Schemi planimetrici degli interventi di ampliamento e nuova costruzione”, scala 1:500
- 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 P2.5 “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

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. 34, a firma dott. Geol. Marco Barbero

ELABORATI ACUSTICI

- Verifica di compatibilità della Variante parziale n. 34 con il Piano di Zonizzazione Acustica comunale, a firma del Geom. Gabriele Ferraris