

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 38 AL P.R.G.C. VIGENTE

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

PROGETTO DEFINITIVO

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Agg. cartografico: 12/2021

Elaborato:

Relazione illustrativa



Elab:

P6.0

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Luglio 2026

Archivio: M228_DEF_01_R_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Mattia ROBASTO

Il R.U.P.:

Arch. Franco MELANO

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 quelle della variante al P.R.G.C. vigente 9	
3.2. Rapporto tra le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale Ppr e quelle della variante al P.R.G.C. vigente.....	14
3.3. Rapporto tra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2 e quelle della variante al P.R.G.C. vigente.....	37
3.4. Il Piano Territoriale Generale Metropolitano PTGM e quelle della variante al P.R.G.C. vigente.....	42
4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	44
5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO DI VARIANTE.....	44
- Intervento n. 01 – Riconoscimento degli immobili sottoposti al vincolo della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Torino.....	46
- Intervento n. 02 – zona A “Aree agricole”.....	51
- Intervento n. 03 – PC 4A, PC 4E “ <i>Aree produttive terziarie confermate</i> ”.....	55
- Intervento n. 04 – PC 2 “ <i>Aree produttive terziarie confermate</i> ”.....	57
- Intervento n. 05 – R 4 “Nucleo urbano di antica formazione”.....	60
- Intervento n. 06 – Zona PC 11 “ <i>Aree produttive terziarie confermate</i> ”.....	64
- Intervento n. 07 – Articolo 11, punto 1-3 delle NTA - STRALCIATO.....	68
- Intervento n. 08 – Zona RC 27 “Aree urbane consolidate di recente formazione”.....	69
- Intervento n. 09 – Zona RC 44 “Aree urbane consolidate di recente formazione”.....	73
- Intervento n. 10 – Art. 27 “Monetizzazione degli standard” delle NTA - STRALCIATO.....	75
- Intervento n. 11 – Art. 4 punto 1-12 “Volume edificato” delle NTA.....	76
- Intervento n. 12 – R 30 “Nucleo urbano di antica formazione”.....	77
- Intervento n. 13 – Art. 11 punto 1-2 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione R”.....	80
- Intervento n. 14 – PN 3D e PN 3E “ <i>Aree produttive di nuovo impianto</i> ”.....	84
- Intervento n. 15 – RC 35 “Aree urbane consolidate di recente formazione”.....	87
- Intervento n. 16 – PC 8 “ <i>Aree produttive terziarie confermate</i> ”.....	90
- Intervento n. 17 – D1 “ <i>Aree produttive di nuovo impianto</i> ”.....	93
- Intervento n. 18 – R 2 “Nucleo urbano di antica formazione”.....	95
- Intervento n. 19 – Zona RC 15 “Aree urbane consolidate di recente formazione”.....	97
- Intervento n. 20 – Zona PC 15 “ <i>Aree produttive terziarie confermate</i> ”.....	99
- Intervento n. 21 – Fascia di rispetto ex art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. dello Sterpissone Nero - STRALCIATO 103	
- Intervento n. 22 – Articolo 6.2 delle NTA del centro storico - STRALCIATO.....	104
6. VERIFICHE SUL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 17, PUNTO 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.	105
Art. 17, punto 5, lett. c) e d).....	105
Art. 17, punto 5, lett. e).....	105

Art. 17, punto 5, lett. f)	106
Art. 17, punto 5, lett. g)	113
Art. 17, punto 5, lett. h)	113
7. VERIFICHE SUL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 31 DELLE NTA DEL PTR	115
8. IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.	120
Il P.R.G.C. vigente (rif. variante parziale n. 37)	120
La capacità insediativa	120
Il dimensionamento delle aree per servizi	120
Il P.R.G.C. in progetto di variante	122
La capacità insediativa	122
Il dimensionamento delle aree per servizi	123
9. MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL P.R.G.	125
10. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE	125
11. INTEGRAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE	126
12. COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE	128
13. ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO	128

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 4.591 abitanti alla data del 01.01.2025 (dato demografico desunto dal sito ufficiale dell'ISTAT).

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.

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 15.01.2013;
- 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 15.01.2013;
- 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 15.01.2013;
- Variante parziale n. 32, adottata con deliberazione di C.C. n. 2 in data 09.03.2016 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 19 del 31.05.2016
- Variante parziale n. 33, adottata con deliberazione di C.C. n. 21 in data 26.04.2017 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27 del 27.07.2017
- Variante parziale n. 34, adottata con deliberazione di C.C. n. 22 in data 28.07.2021 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 36 del 18.12.2021
- Variante parziale n. 35, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41 del 27.10.2022
- Variante parziale n. 36, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 23 del 25.05.2024
- Variante parziale n. 37 approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 37 del 31/07/2025
- Modifica al P.R.G.C. vigente non costituente variante ai sensi dell'articolo 17, punto 12, lettera h) e lettera a) della l.r. 56/1977 e s.m.i. approvata con deliberazione di C.C. n. 50 del 29/11/2025

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 di 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.
- Progetto Preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitano - PTGM, adottato con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 66/2022 del 22/12/2022

3.1. Rapporto tra le previsioni del Piano Territoriale Regionale Ptr e quelle 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.

In variante non sono previsti interventi che interessino il centro storico del comune di Villafranca Piemonte, e comunque gli interventi su immobili posti in stretta adiacenza 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. In ogni caso il progetto di variante non prevede interventi all'interno del centro storico.

Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici

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

[2] Omissis...

Indirizzi

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

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

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

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

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

Direttive

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[7] Omissis...

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

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

Art. 21. Gli insediamenti per attività produttive

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

Indirizzi

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

a) infrastrutture telematiche, al fine di servire con le reti a banda larga le aree industriali o i siti produttivi in generale;

- b) insediamenti di nuove imprese innovative e di nuovi settori ad elevato contenuto tecnologico (es. incubatori bi-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 ampliamenti in stretta continuità con l'esistente tessuto produttivo consolidato. Non sono previste aree di nuovo insediamento di rilievo sovracomunale.

Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura

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

Indirizzi

[2] Gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, individuano i territori vocati all'agricoltura, anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di colture specializzate (i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine), ovvero

di territori ricadenti in III classe di uso del suolo, qualora i territori di I classe siano assenti o inferiori al 10%; per tali territori dovranno definirsi politiche ed azioni volte a:

a) garantire la permanenza e il potenziamento delle attività agricole esistenti;
b) valorizzare i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio che contraddistinguono i diversi territori;

c) integrare i redditi degli imprenditori agricoli. 29

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

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

b) [Omissis...]

La variante individua un puntuale intervento (il numero 18) che prevede di ricondurre un'area inedificata pari a circa 1.000 mq, attualmente destinata dal P.R.G.C. vigente all'edificazione residenziale di espansione, all'originaria destinazione agricola, al fine di ridurre le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo comportanti impermeabilizzazione. A questo intervento vanno anche sommati quelli previsti in variante e che prevedono interventi di densificazione dell'abitato esistente e di recupero delle aree già compromesse, a tutto vantaggio di una diminuita richiesta di nuove aree edificabili a scapito di quelle agricole.

Art. 31. Contenimento del consumo di suolo

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

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

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

Indirizzi

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

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

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

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

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

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

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

funzioni ecosistemiche. Il progetto preliminare della variante parziale, inoltre, è stato redatto congiuntamente alla verifica di assoggettabilità a VAS, rapportandosi anche con la necessità di compensazione in funzione delle nuove scelte urbanistiche. Il progetto preliminare della variante parziale al P.R.G.C. vigente ha recepito quindi tutte le indicazioni contenute nella verifica di assoggettabilità. Inoltre il progetto definitivo della variante parziale ha recepito le indicazioni contenute nel verbale dell'Organo Tecnico comunale di esclusione da VAS, 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 quelle della variante al P.R.G.C. vigente

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

Le finalità si strutturano quindi secondo cinque grandi strategie:

- strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, tesa a sostenere l'integrazione tra la valorizzazione del patrimonio ambientale e storico-culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse;
- strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica, indirizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica, perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse;
- strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica, finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione europea;
- strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva, che individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale;

- strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali, che coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

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

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

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

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

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

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

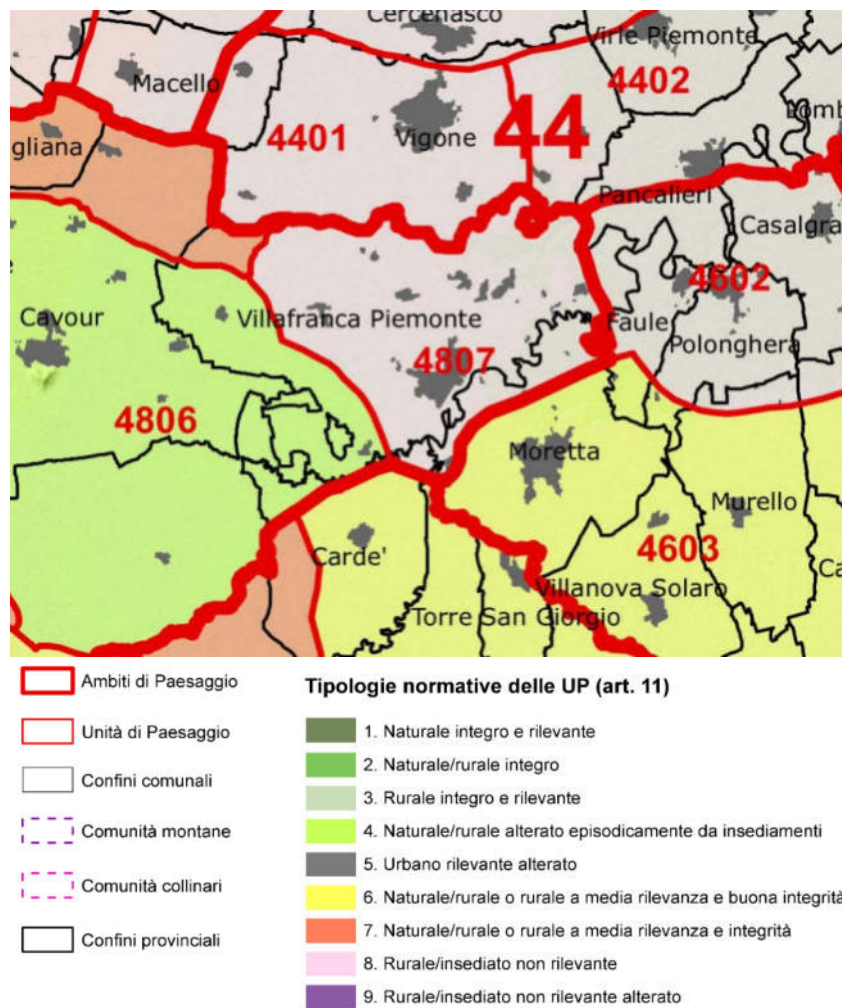
Il riconoscimento dei beni paesaggistici, soggetti a tutela secondo la vigente normativa in materia, non esaurisce il campo d'attenzione del Ppr, che considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, scenico-percettivo e urbanistico-insediativo)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

Con riferimento alla classificazione individuata dal Ppr sull'intero territorio regionale, il Comune di Villafranca Piemonte ricade quasi interamente nell'Ambito di Paesaggio (AP) n. 48 "Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour", dove per ambito di paesaggio si intende un complesso integrato di paesaggi locali differenti. Una piccolissima porzione del territorio comunale, ubicata ad est e ricomprensente sostanzialmente il SIC "Confluenza Po-Pellice", ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 46 "Piana tra Po e Stura di Demonte".

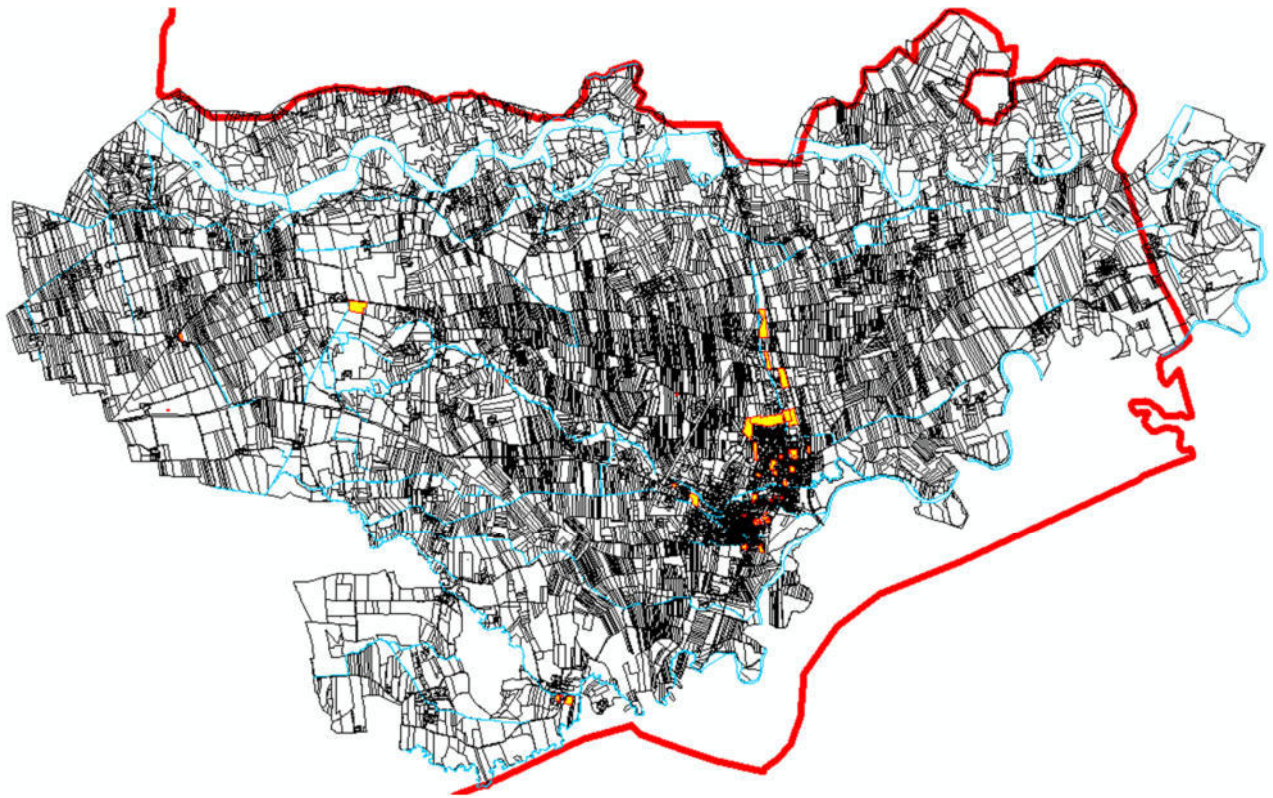
Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in unità di paesaggio (UP) intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria. Il comune di Villafranca Piemonte è ricompreso in differenti unità di paesaggio che di seguito si elencano:

- UP 4602 "*Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso*" – per una piccola porzione posta ad est coincidente quasi completamente con il SIC "Confluenza Po-Pellice"
- UP 4801 "*Colline di Bricherasio su confluenza Pellice e 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 definiscono le componenti del sistema paesistico	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti,

dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	aree boschive, percorsi); ricostruzione e valorizzazione del reticolo di formazioni lineari arboree e/o arbustive, lungo corsi d'acqua, fossi e viabilità.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Promozione della densificazione del tessuto urbano, della gerarchizzazione dei percorsi distributivi e di nuovi elementi di centralità, nel corridoio costruito tra Bagnolo Piemonte e Barge. Contenimento delle aree edificate a ridosso della Rocca di Cavour e riconversione del centro di Montoso; contenimento della crescita arteriale dispersa tra Saluzzo e Lagnasco, da Bagnolo Piemonte in direzione di Montoso e sulla corona di Bricherasio.
1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.	Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei margini degli insediamenti nelle aree di pianura, preservando l'interruzione del costruito tra Cavour e Bagnolo Piemonte e tra Bagnolo Piemonte e Bibiana.
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.

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

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	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
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 <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. <u>Prescrizioni specifiche</u> I terreni circostanti la cappella devono essere conservati nella loro integrità	Le aree oggetto di variante più prossime distano circa 1500 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. La variante riconosce unicamente la Chiesa della Missione quale edificio vincolato alla parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
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 <u>Riconoscimento del valore dell'area</u> La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccellente integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo (...)". <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	Pur prendendo atto che la porzione dei Tenimenti rientrante all'interno del territorio del comune di Villafranca Piemonte è molto ridotta e non vi è presenza di fabbricati, gli interventi previsti in variante non interessano le aree ricomprese all'interno dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano; in ogni caso risultano coerenti con i contenuti del punto 3 "Prescrizioni d'uso" dell'allegato C alla D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014. In particolare: - 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 - le opere previste in variante non influiscono sugli aspetti percettivi visivi di cui al punto 3.4

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

accesso all'Abbazia e dalle strade provinciali n. 29 e n. 589, con specifica attenzione al tratto della suddetta viabilità segnalato come "strada panoramica" nella Tavola P4 del Piano paesaggistico regionale, adottato con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975. La progettazione degli edifici, delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture deve prevedere adeguate misure volte al controllo e alla riduzione dell'impatto visivo generato dall'altezza, dalla sagoma degli edifici, dai colori e materiali impiegati e dalla collocazione dei manufatti. La progettazione delle aree esterne deve prevedere l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea autoctona volta a mitigare su tutto il perimetro di proprietà la percezione dei manufatti, anche attraverso la formazione di fasce alberate (macchie di maggiore naturalità) di consistenza significativa, finalizzate a contenere ulteriormente l'interferenza visiva delle strutture in emergenza. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione del nuovo impianto è condizionato all'avvio del progetto di riqualificazione dell'area del centro storico occupata attualmente dall'attività aziendale di essiccazione cereali in oggetto. — Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascine storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine 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 cascine. 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 cascine 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	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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"). <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> Le aree oggetto di variante interessano, in parte, il sistema idrografico rappresentato nella tavola P4, nella Tavola P2 e nel catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, in particolare: in <u>zona fluviale interna</u> si riconoscono i seguenti interventi: - intervento n. 1, vengono riconosciuti il Santuario della Madonna del Buon Rimedio e la casa a torre in frazione Cantogno quali edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - intervento n. 21: è previsto che la fascia di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. venga riportata al limite della classe IIIa individuata in occasione della variante strutturale n. 4 di adeguamento al PAI in <u>zona fluviale allargata</u> si riconoscono i seguenti interventi: - intervento n. 1, vengono riconosciuti la chiesa di S. Maria delle Grazie, la chiesa di S. Stefano, la chiesa SS. Nome di Gesù, l'ex monastero Beata Vergine delle Grazie, una casa con fregi in terracotta ed una casa del XIV sec. quali edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - intervento n. 4 in zona R 4 per il quale si prevede il recupero di fabbricati esistenti - intervento n. 18 in zona R 2, dove si prevede di eliminare un intervento di ampliamento edificatorio con ripristino della destinazione agricola - intervento n. 12 in zona R 30, dove si consente il recupero del 100% della volumetria esistente anziché del 90% Gli interventi nella zona fluviale interna rispettano le Direttive e le Prescrizioni di PPR e non prevedono interventi edilizi Gli interventi nella zona fluviale allargata sono volti a ridurre la superficie impermeabile attraverso la riconversione alla destinazione agricola ovvero il recupero di fabbricati abbandonati e/o dismessi	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i> <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> 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	
<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> <i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</i>	

L'unico intervento previsto in variante riguardante territori a prevalente copertura boscata come rappresentati nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte è l'intervento n. 21 riguardante l'aggiornamento della fascia ex art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. del rio Sterpissone Nero, a correzione di quanto rappresentato sulle tavole ed in contrasto con gli studi idrogeologici condotti in occasione dell'adeguamento al PAI della variante strutturale n. 4. In ogni caso la nuova fascia non contrasta con le direttive e le prescrizioni del Ppr	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
<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> <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>	
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	
<i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i> - <i>aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);</i> - <i>aree contigue;</i> - <i>SIC (tema areale che contiene 128 elementi);</i> - <i>ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)</i> - <i>zone naturali di salvaguardia;</i> - <i>corridoi ecologici;</i> - <i>ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.</i> <i>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.</i>	
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. L'intervento n. 18, posto al margine ovest dell'area contigua, ma esternamente, prevede in ogni caso di ricondurre alla destinazione agricola un'area che il P.R.G.C. vigente prevede di espansione residenziale, in linea con le indicazioni di Ppr	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentate:</i> - <i>praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);</i> - <i>praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);</i> - <i>aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).</i>	
Le aree oggetto di variante non interessano aree rurali di elevata biopermeabilità come rappresentati nella Tavola P4.	
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
<i>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).</i>	
Indirizzi <i>comma 4</i> 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.	<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. 18 con l'eliminazione delle previsioni in zona R 2) e contestuali interventi volti al recupero di aree già compromesse ed alla densificazione</i>
Direttive	

<i>comma 6</i> 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.	<i>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. In ogni caso il recepimento delle indicazioni contenute nella verifica di assoggettabilità a VAS ha comportato l'introduzione, nelle N.T.A., di precise indicazioni in merito alle mitigazioni/compensazioni da effettuare per l'edificazione delle nuove aree individuate in variante.</i>
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<i>Nella Tav. P4 è rappresentata:</i> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	<i>Gli interventi nn. 8, 14 e 20 previsti in variante prevedono interventi nelle vicinanze del patrimonio ferroviario divenuto ora pista ciclabile metropolitana. Gli interventi, in ogni caso, ne salvaguardano la fruibilità e la riconoscibilità, continuando a favorirne un uso ciclabile.</i>
<u>Direttive</u> <i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: 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; 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.	
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
<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> <i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i>	
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	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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 <i>comma 4</i> I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico. <i>comma 5</i> I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso: - 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); - 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; - la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni; - la coerenza delle opere di sistemazione culturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica; - il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale; - la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: - 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; - la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.	<i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce, nella Tavola P4, sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale.</i> <i>Le previsioni di variante, in particolare per quanto attiene l'intervento n. 1 di riconoscimento degli edifici gli edifici vincolati alla parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (santuario della Madonna del Buon Rimedio, casa a torre in frazione Cantogno ed il complesso del castello di Marchierù), non interferiscono con i sistemi di testimonianza e valorizzano la conservazione di tali beni e manufatti.</i>
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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). <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.</i>	
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	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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).	

Nel comune di Villafranca Piemonte non risultano individuati aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico come rappresentate nella Tavola P4.	
Articolo 28. Poli della religiosità	
<i>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).</i>	
Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, poli della religiosità come rappresentati nella Tavola P4.	
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
<i>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).</i>	
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	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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).	
<i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.</i>	
Direttive <i>comma 3</i> 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. (...)	<i>Il Ppr riconosce, sul territorio del comune di Villafranca Piemonte i seguenti elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica:</i> - Chiese in frazione San Giovanni - Centro storico: palazzo comunale, chiese e conventi - Cappella della Madonna degli Orti - Area attrezzata sponda destra del Po: porto sul Po <i>Le aree oggetto di variante, però, non risultano interferire con tali elementi caratterizzanti riconosciuti dal Ppr.</i>
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	

<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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).	
Direttive comma 2 I piani locali: a. (...) 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; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete 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.	<i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce un'ampia area di contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4) che ricomprende la quasi totalità dell'edificato principale, con la sola esclusione delle aree produttive. Risulta pertanto che qualsiasi intervento di variante riguardante il centro abitato di Villafranca Piemonte interessi tali aree. In variante, in ogni caso, non sono previste nuove edificazioni nelle fasce libere dei bordi urbani e gli interventi nella parte dell'edificato centrale sono volti al recupero dei fabbricati esistenti mantenendo le attuali tipologie edilizie ed i rapporti volumetrici. Inoltre è prevista l'eliminazione di alcune aree di espansione al limitare dei bordi urbani</i>
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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).	
Direttive comma 4 I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: 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); 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).	<i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce unicamente:</i> - Sistemi paesaggistici rurali di particolare omogeneità o caratterizzazione (frutteti) – SV3 nella porzione sud-ovest del territorio comunale, in prossimità dell'isola di Barge - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3, nella parte sud-ovest del territorio comunale - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4, in corrispondenza di alcuni tratti di sponda sia sinistra sia destra del torrente Pellice e del fiume Po <i>L'unico intervento di variante che interessa parzialmente le aree di specifico interesse paesaggistico SV3 è l'intervento n. 21 (fascia del rio Sterpissone Nero) che però non contrasta con gli indirizzi e le direttive del Ppr.</i>
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	

<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> SITI UNESCO <i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i> - 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	
<i>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.</i> <i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche</i> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)	
Indirizzi <i>comma 4</i> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: - garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; - favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; - garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; - contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; - contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; - garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <i>comma 5</i> 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.	<i>Le aree oggetto di variante non interferiscono con i varchi tra aree edificate individuate sul territorio comunale (porzione est in prossimità del SIC confluenza Po-Pellice).</i> <i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr non riconosce né elementi strutturanti i bordi urbani né porte urbane. In ogni caso gli interventi di variante non interessano nemmeno marginalmente le componenti morfologico-insediative presenti nei territori limitrofi</i>
Direttive <i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. <i>comma 7</i> 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: 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; 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; 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.	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
- m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)	
Indirizzi comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: 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; 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. comma 4 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.	L'intervento di variante n. 1 riguarda immobili ricadenti in parte all'interno della m.i. 1, in parte della m.i. 2 ed in parte della m.i. 3 Gli interventi nn. 12, 13, 15 ricadono all'interno della m.i. 2 Gli interventi nn. 4, 5, 18 ricadono all'interno della m.i. 3 L'intervento 1 riguarda il riconoscimento degli immobili vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Gli interventi 4, 5, 12, 13 e 15 riguardano la possibilità di recuperare immobili in stato di abbandono/sottoutilizzo all'interno del tessuto urbano. L'intervento 18 prevede il ritorno alla destinazione agricola di parti di territorio non ancora urbanizzato Si ritiene pertanto che tutti gli interventi siano pienamente compatibili con gli indirizzi e le direttive del Ppr.
Direttive comma 5 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. (...)	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<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>	
Direttive Comma 5. Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:	Gli interventi nn. 2, 8, 9, 19 ricadono all'interno della m.i. 4 Gli interventi nn. 3 e 20 ricadono in parte all'interno della m.i. 4 Gli interventi previsti dalla variante parziale 38 ricadono in aree ricomprese all'interno di tessuti discontinui suburbani m.i. 4 riconosciuti

- il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. - la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; - il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; - la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; - la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; - eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5	<i>dal Ppr. La variante, con tali interventi, si propone di ricucire il tessuto edilizio esistente con interventi di completamento in aree già compromesse ricostruendo il bordo urbano ed incentivando il recupero di aree parzialmente compromesse</i>
---	---

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

<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>	
[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). [2]. Per le aree di cui al comma 1 il Ppr persegue i seguenti obiettivi: a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia; b. integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici Direttive [3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1. [4]. Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: 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: I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; 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; 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: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; 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; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; 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.	<i>L'intervento n. 3 ricade in parte all'interno della m.i. 5</i> <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> - <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 interventi mitigativi e compensativi</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 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>

[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. [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.	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i> <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
Direttive <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: - 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; - 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; - 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; - siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	<i>L'intervento n. 16 ricade in parte all'interno della m.i. 7</i> <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> <i>interventi di ripermimetrazione ed ampliamento estesi alle preesistenze e finalizzati ad una loro complessiva riorganizzazione, riducendo i fenomeni di frangia, creando identità agli insediamenti</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 39. “Insule” specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
<i>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);</i> <i>Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.</i> <i>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).</i> <i>Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche...)</i>	
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;
- 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.

Gli interventi nn. 3, 6, 14, 16, 17, 20 e 21 ricadono in tutto/ in parte all'interno della m.i. 10

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.

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. Rapporto tra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2 e quelle della variante al P.R.G.C. vigente

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 sprawl, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:

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

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

Nella stesura del progetto di variante strutturale al P.R.G.C. si è quindi proceduto cercando di perseguire gli obiettivi individuati dal PTC2, limitando il consumo di suolo, intervenendo con operazioni di

densificazione e riduzione dello *sprawling*, prevedendo il recupero e la riqualificazione di suoli già compromessi e dei complessi abbandonati, riducendo quantitativamente le aree previste da urbanizzare ed impermeabilizzare.

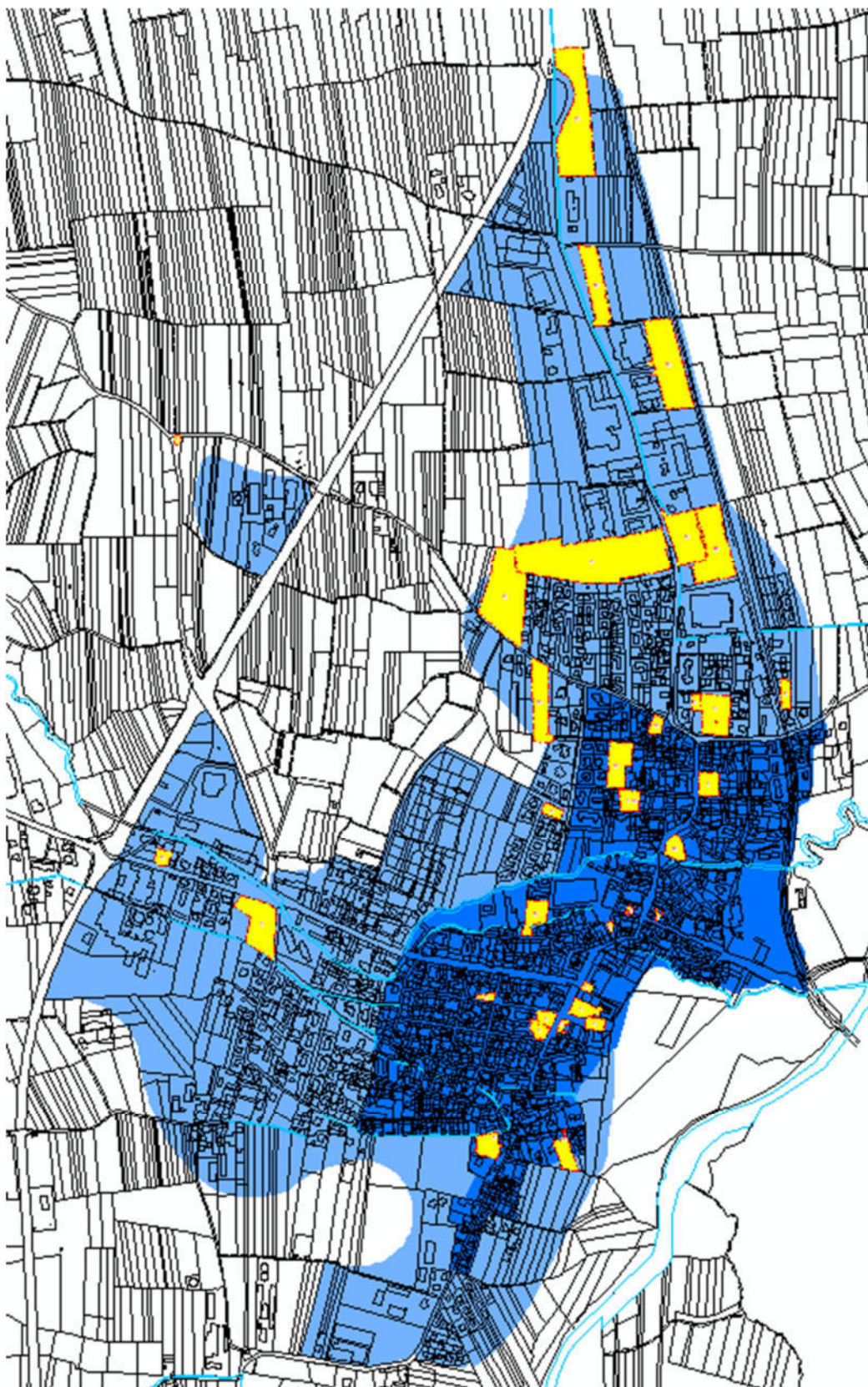
Infine, con riferimento alle aree dense, libere e di transizione approvate nel corso della predisposizione della variante strutturale n. 4, le aree oggetto della presente variante parziale ricadono quasi tutte all'interno delle aree dense e/o di transizione, con le seguenti precisazioni:

n. intervento di variante	Ubicazione	Precisazioni
1	Area densa, di transizione e libera	Trattasi del riconoscimento degli immobili vincolati alla parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ove non si prevede alcun tipo di intervento e/o ampliamento e consumo di suolo
2	Area di transizione/area libera	Riconoscimento di un'area a destinazione produttiva. Si precisa che meno del 7% dell'area di variante ricade in area libera
3	Area di transizione	Area produttiva: possibilità di un maggior numero di piani all'interno della sagoma limite
4	Area di transizione	Riconoscimento di edificio residenziale in area propria
5	Area densa	Riconoscimento della possibilità di recupero alla residenza di immobili abbandonati in zona residenziale R
6	Area di transizione	Riconoscimento di un maggior rapporto di copertura ad area produttiva
7	Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino	
8	Area di transizione	Riconoscimento della possibilità di recupero alla residenza di immobili abbandonati in zona residenziale RC
9	Area di transizione	Densificazione in area residenziale
10	Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino	
11	Modifica normativa	
12	Area densa	Riconoscimento della possibilità di recupero alla residenza la totale volumetria esistente
13	Area densa	Riconoscimento della possibilità di recupero alla residenza la totale volumetria esistente
14	Area di transizione	Differente ubicazione aree a servizio in zona produttiva
15	Area densa	Correzione errore materiale ed accorpamento zone urbanistiche residenziali differenti
16	Area di transizione	Incremento del rapporto di copertura a zona residenziale di completamento
17	Area di transizione/area libera	Incremento del rapporto di copertura senza incremento di volumetria per area terziaria/commerciale di cui una percentuale inferiore al 20% ricade in area libera

18	Area densa/area di transizione	Individuazione alla destinazione agricola di area residenziale
19	Area di transizione	Incremento del rapporto di copertura di area residenziale
20	Area di transizione	Ampliamento area produttiva
21	Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino	
22	Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino	

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

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



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

3.4. Il Piano Territoriale Generale Metropolitano PTGM e quelle della variante al P.R.G.C. vigente

Con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 66/2022 del 22/12/2022 la Città Metropolitana di Torino ha adottato il Progetto Preliminare del PTGM.

Si tratta di un percorso ancora in fase di elaborazione, che però richiama ampiamente i contenuti del PTCP2. Il Piano territoriale generale metropolitano si fonda su 4 macro obiettivi (MetroGOAL) e 8 macro strategie metropolitane (MStrat). I macro obiettivi sono a loro volta declinati in 28 obiettivi, e le macro strategie in 77 azioni operative con la finalità di operare sinergicamente per il raggiungimento degli obiettivi generali di Piano

I quattro MetroGOAL sono:

- Resilienza del sistema territoriale metropolitano e delle sue comunità rispetto agli impatti negativi derivanti da fenomeni naturali ed antropici
- Sviluppo sostenibile diffuso e di qualità della città metropolitana nel suo complesso, anche considerate le molteplici vocazioni locali
- Migliore livello di competitività del territorio metropolitano ed attrazione di investimenti qualificati e qualificanti
- Efficacia e tempestività dell'azione di governo del territorio metropolitano

Immutata l'attenzione al tema del consumo di suolo che all'articolo 17 riporta tra le finalità il “*Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo per tendere a un consumo netto nullo, prediligendo il riuso e la riqualificazione delle aree/edifici dismesse/i e delle aree degradate e non ripristinabili alle condizioni di origine, nonché la riorganizzazione e la rigenerazione urbana e territoriale*”.

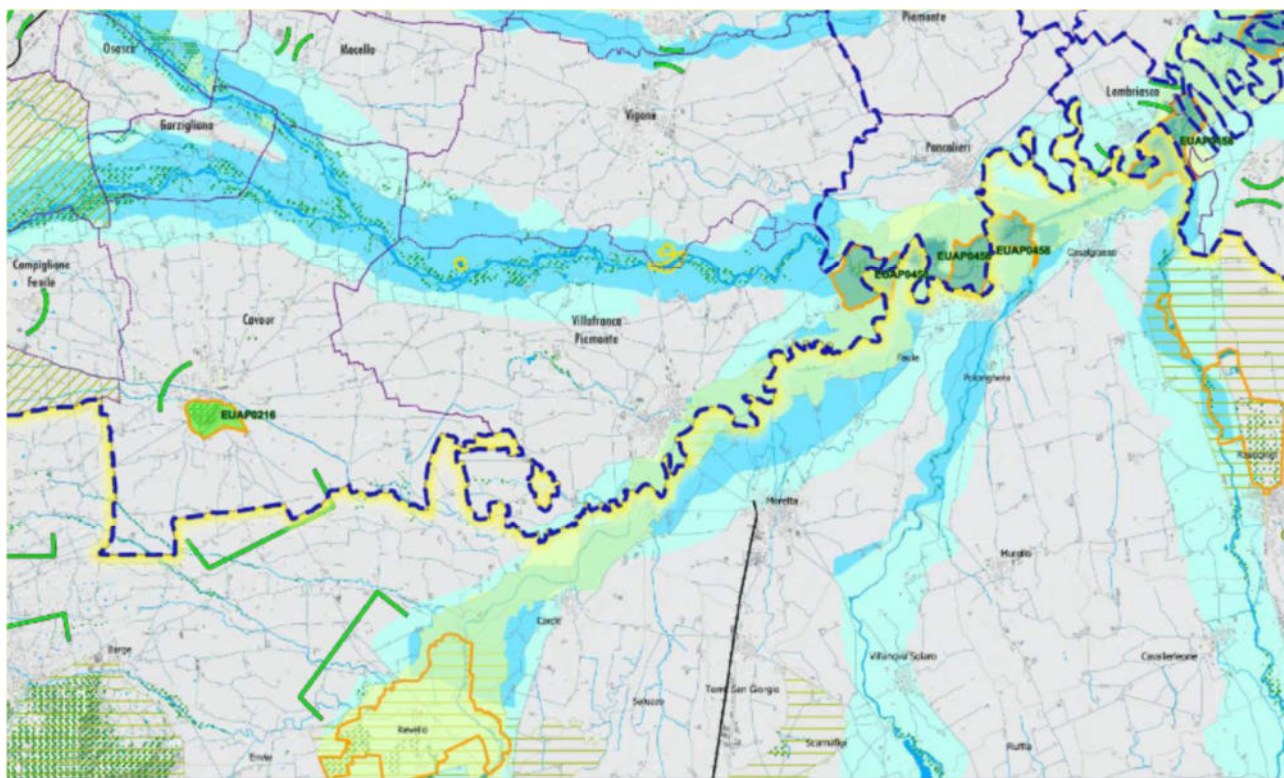


Tavola PP6 Sistema delle aree protette e delle Infrastrutture Verdi. Fonte PTGM Progetto Preliminare

Parallelamente e coerentemente tra gli strumenti il Consiglio metropolitano il 22 dicembre 2022 ha approvato l'Agenda per lo sviluppo sostenibile della Città Metropolitana di Torino e del suo territorio che definisce 5 macro aree strategiche:

- Accompagnare la transizione del sistema produttivo piemontese verso un modello in grado di coniugare competitività e sostenibilità
- Favorire la transizione energetica e la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico
- Curare il patrimonio culturale e ambientale e la resilienza dei territori
- Sostenere la formazione e la qualificazione professionale e favorire le nuove professionalità per la green economy e lo sviluppo sostenibile
- Sostenere lo sviluppo e il benessere fisico e psicologico delle persone
- Ridurre discriminazioni, disuguaglianze e illegalità

4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

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

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

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO DI VARIANTE

Il progetto preliminare della presente variante parziale n. 38 al P.R.G.C. vigente, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 27/04/2026, comprendeva complessivamente 22 interventi di variante.

A seguito delle osservazioni pervenute, ed in particolare in recepimento della determinazione dirigenziale del Dipartimento pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino, sono stati stralciati dal progetto di variante n. 4 interventi (nn. 07, 10, 21 e 22). Pertanto il progetto definitivo della presente variante parziale n. 38 al P.R.G.C. vigente si compone complessivamente di 18 interventi, su singole zone urbanistiche o aggregazione di esse, riguardanti aspetti sia normativi sia cartografici, senza prevedere incremento della capacità insediativa residenziale del Piano. Tali interventi sono principalmente modificativi della strumentazione urbanistica vigente, ed in minima parte dovuti a correzione di errori materiali.

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

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

Negli elaborati testuali, invece, il testo aggiunto con il progetto preliminare è stato indicato in carattere **rosso evidenziato in colore verde**, mentre il testo eliminato in carattere **nero barrato evidenziato in colore giallo**.

Successivamente, con la predisposizione del progetto definitivo di variante con colore **blu barrato evidenziato in giallo** è stato indicato il testo eliminato mentre con colore **rosso evidenziato in grigio** è stato indicato il testo introdotto o reintrodotta a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni, in recepimento delle indicazioni espresse nel parere di compatibilità dalla Città Metropolitana di Torino con propria determinazione dirigenziale, atto n. DD 2513 del 26/05/2026 mentre

Infine, con colore **nero grassetto evidenziato in azzurro** è stato indicato il testo introdotto in recepimento delle indicazioni contenute nella determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto del provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale.

- Intervento n. 01 – Riconoscimento degli immobili sottoposti al vincolo della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Torino.

Sintesi della proposta

Il comune di Villafranca Piemonte intende riconoscere graficamente sul Piano gli edifici vincolati alla parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Precisazioni di carattere tecnico

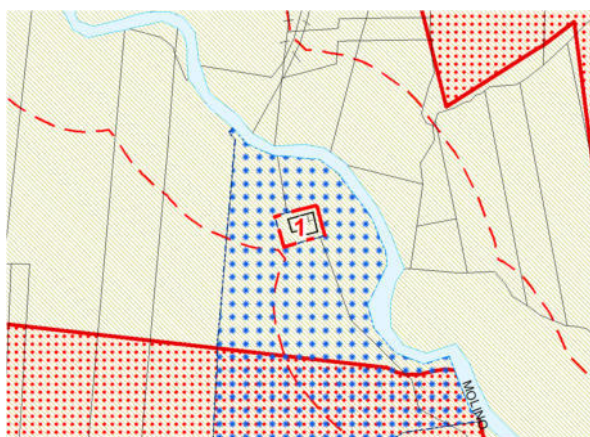
Il comune di Villafranca Piemonte, con nota via PEC del 16/10/2025 chiedeva alla Soprintendenza della città metropolitana di Torino l'elenco degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n. 42 e s.m.i., per aggiornare il Piano regolatore. Con nota prot. 0020297 del 04/11/2025 la Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Torino forniva l'elenco completo degli immobili sottoposti a tutela.

Con la presente variante, pertanto, il comune di Villafranca Piemonte intende unicamente recepire il contenuto della comunicazione inviata dalla Soprintendenza, individuando graficamente gli immobili sugli elaborati del Piano.

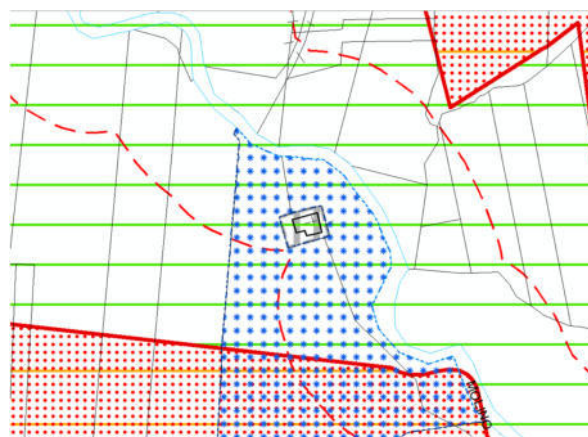
Modificazioni introdotte

La variante ha comportato la modifica degli elaborati grafici di piano alle scale 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000 riconoscendo con retino a righe verticali in colore grigio gli immobili vincolati. Si riportano a seguire la comunicazione, acclarata al protocollo comunale in data 04/11/2025 al n. 20297, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino contenente l'elenco degli immobili ubicati nel comune di Villafranca Piemonte tutelati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. e gli stralci degli elaborati nello stato vigente ed in variante, rimandando comunque alle tavole grafiche complete. Inoltre in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino ed ai suggerimenti in essa contenuti in merito al presente intervento, l'elenco degli immobili vincolati inviato dalla Soprintendenza è stato introdotto all'art. 7 delle NTA.

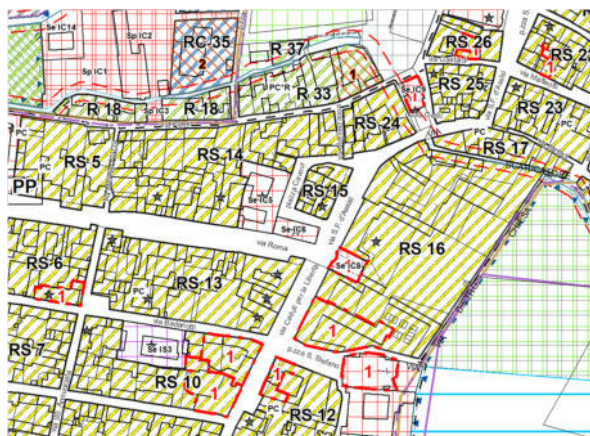
N.	COMUNE	INDIRIZZO E DENOMINAZIONE	DATI CASTALI	ESTREMI PROVVEDIMENTO	PROPRIETA'
1	VILLAFRANCA PIEMONTE	Chiesa della Missione con affreschi		Not. Min. 16/05/1910	Ente non avente fini di lucro
2	VILLAFRANCA PIEMONTE	Chiesa di S. Maria delle Grazie detta "del Monastero"	F. 73 part. un. 952 - 953 e part. lettera E	R.R. n. 178 del 14/01/1980	Comune
3	VILLAFRANCA PIEMONTE	Chiesa con affreschi		Not. Min. 17/05/1910	Ente non avente fini di lucro
4	VILLAFRANCA PIEMONTE	Chiesa Parrocchiale di S. Stefano con campanile		Not. Min. 16/5/1910	Ente non avente fini di lucro
5	VILLAFRANCA PIEMONTE	frazione Cantogno un. 19-21 Casa - torre	F. 85 part. n. 18	D.M. 01/07/1953	Privata
6	VILLAFRANCA PIEMONTE	frazione S. Luca n. 17 - Cappella di S. Maria Superiore	F. 61 part. lettera A	D.D.R. 04/7/2008	Privata
7	VILLAFRANCA PIEMONTE	frazione San Luca 22 - Casa Canonica	C.F. e al C.T. al Fg. 5 part. 21/parte (solo casa canonica)	D.C.R. n. 100 del 05/06/2018; autoriz. alienaz. D.C.R. n. 192 del 08/10/2018	Ente
8	VILLAFRANCA PIEMONTE	Piazza del Gesù - Chiesa SS. Nome di Gesù	NCEU F. 73 part. lettera C (limitatamente al fabbricato)	D.D.R. 30/8/2006	Comune
9	VILLAFRANCA PIEMONTE	Strada Comunale di Cavour - Cappella di S. Giovanni con affreschi		Not. Min. 22/9/1910 Not. Min. 22/9/1910	Ente non avente fini di lucro Ente non avente fini di lucro
10	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Caduti della Libertà : (gia Via Principe Amedeo, 8) - Casa	F. 73 part. n. 310	D.M. 22/01/1956	PRIVATA
11	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Caduti per la Libertà (ex Via Principe Amedeo 3) - n. 11 angolo Piazza Santo Stefano - Fabbricato ad uso convivio e ricovero (Ex Monastero della Beata Vergine delle Grazie)	NCEU F. 73 part. un. 975-976-160 NCT F. 73 part. n. 1336	D.D.R. 10/02/2005	Ente non avente fini di lucro
12	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Caduti per la Libertà : (gia' Via Principe Amedeo) - n. 22 - Via Rebuffo - Palazzo Morra di Sandigiano	nceu F. 73 part. n. 309	D.M. 14/4/1989	Privata
13	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Canpra n. 1 - Scuola Elementare Guglielmo Marconi	Fg. 70 part. 179		
14	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Gannery n. 18 - Cascina	C.F. e al C.T. al Fg. 72 part. 1007 (con esclusione dei fabbricati di recente costruzione)	D.D.R. n. 72 DEL 08/03/2012	Ente
15	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Gastaldi G. n. 4 - Casa con fregi in terracotta		D.C.R. n. 177 del 19/09/2018	Ente
16	VILLAFRANCA PIEMONTE	via Giuseppe Leone Pignatelli n. 1 - Chiesa conventuale di San Sebastiano Martire e patrimonio mobile	C.F. Foglio 51, particella lettera F C.T. Foglio 51, particelle 99 e lettera F	Not. Min. 17/01/1943	Privata
17	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Matteotti (gia' Via Po 3) un. 7-9 - Casa (secolo XIV)	F. 72 part. n. 310	DCR 8 del 14/01/2025; DCR 246 del 10/06/2025	Ente
18	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via Pignatelli un. 1-3 - Complesso del Convento di S. Sebastiano Martire	NCEU F. 51 part. n. 100 subb. 1-2 e part. lettera H (gia part. 159) NCT F. 51 part. nn. 102-151 (con esclusione della part. n. 150 che risulta essere un fabbricato rurale non più esistente)	Not. Min. 02/02/1946	Privata
19	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via San Giovanni n. 77 - fraz. San Giovanni - Complesso castello di Marchiello Marcen'	F. 11 part. 67 subb. 1-2-95 C.F. e F. 11 part. 64-69 (ora parti. 164 e 165 del C.F.) - 65-70-71 del C.T.	D.D.R. 10/10/2006	Ente non avente fini di lucro
20	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via San Sebastiano n. 28 - Ex oratorio parrocchiale	C.F. al Fg. n. 72 part. 94, 551 e al C.T. al Fg. 72 part. 96	DDR. n. 276 del 24/08/2011	Privata
21	VILLAFRANCA PIEMONTE	Via SS. Annunziata n. 10 - Chiesa SS. Annunziata e casa canonica	NCEU e NCT Fg. 73 parti. L e 197	D.C.R. n. 58 del 29/03/2018 D.D.R. n. 639 del 12/10/2012	Ente Ente



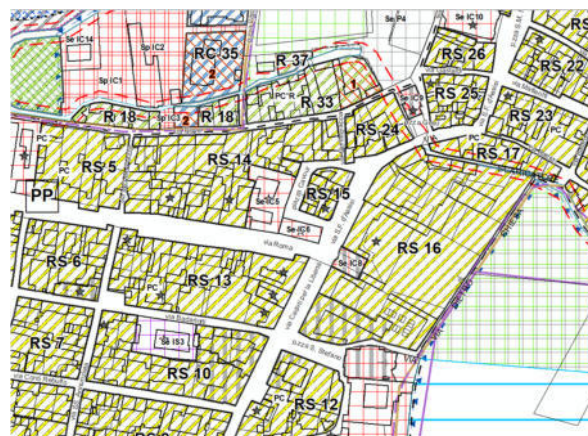
Stralcio P.R.G.C. vigente (1:5.000)



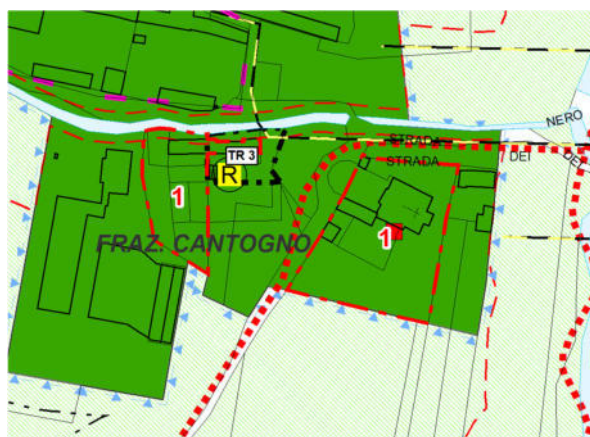
stralcio P.R.G.C. in variante (1:5.000)



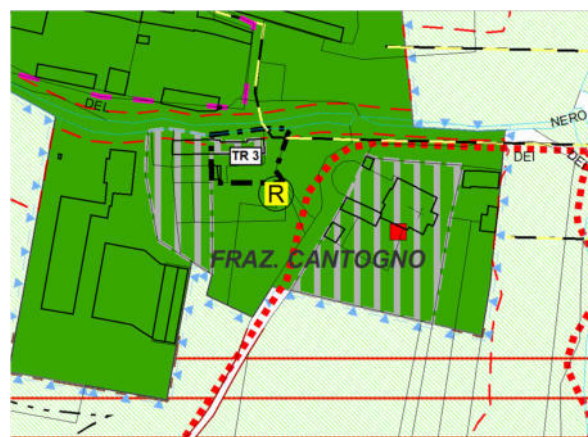
Stralcio P.R.G.C. vigente (1:2.000)



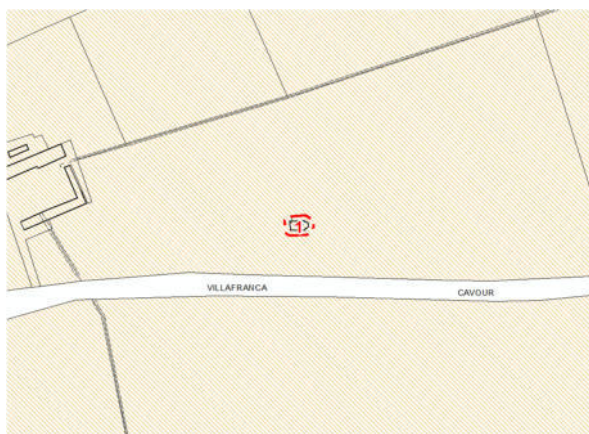
stralcio P.R.G.C. in variante (1:2.000)



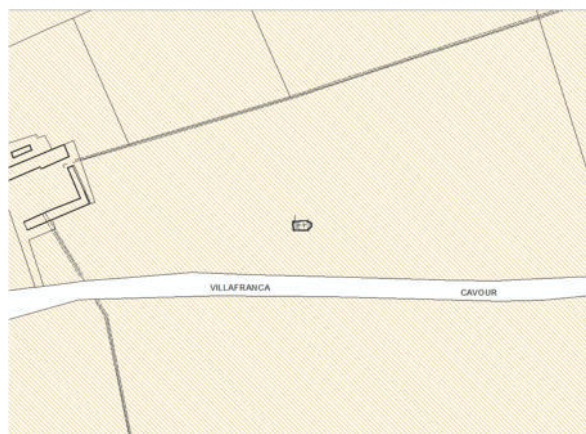
Stralcio P.R.G.C. vigente (1:5.000)



stralcio P.R.G.C. in variante (1:5.000)



Stralcio P.R.G.C. vigente (1:5.000)



stralcio P.R.G.C. in variante (1:5.000)



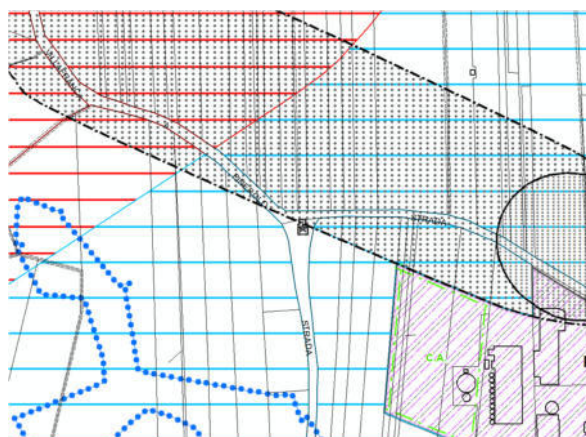
Stralcio P.R.G.C. vigente (1:5.000)



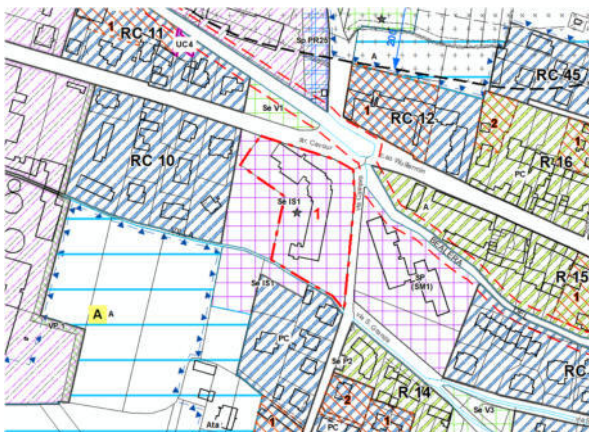
stralcio P.R.G.C. in variante (1:5.000)



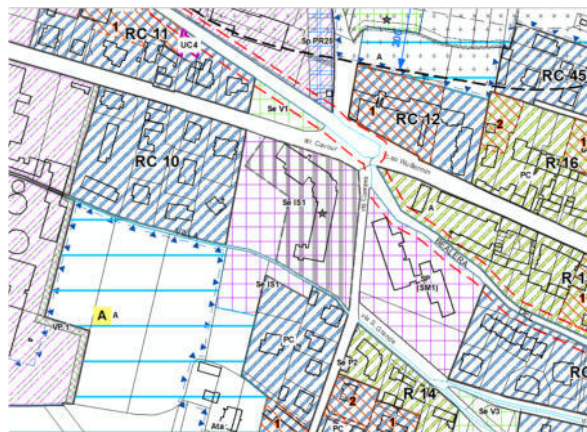
Stralcio P.R.G.C. vigente (1:2.000)



stralcio P.R.G.C. in variante (1:2.000)



Stralcio P.R.G.C. vigente (1:2.000)



stralcio P.R.G.C. in variante (1:2.000)



Stralcio P.R.G.C. vigente (1:2.000)



stralcio P.R.G.C. in variante (1:2.000)



Stralcio P.R.G.C. vigente (1:5.000)



stralcio P.R.G.C. in variante (1:5.000)

- Intervento n. 02 – zona A “Aree agricole”

Sintesi della proposta

Si propone di ampliare la zona PC 4E.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona urbanistica PC 4E risulta un'area di Piano a destinazione produttiva e sulla quale è già stata data parziale attuazione alle previsioni urbanistiche ma che necessita, in considerazione della tipologia delle attività insediate e della necessità di un naturale e fisiologico potenziamento, di un ampliamento della superficie territoriale al fine di incrementare le superfici a disposizione per parcheggio privato, ma con una ridotta necessità di nuova ed ulteriore capacità edificatoria.

Pertanto in variante si propone di individuare un'adiacente zona PC 4E/A senza soluzione di continuità con l'esistente zona PC 4E con superficie territoriale pari a 13.761 mq, individuando al contempo un rapporto di copertura pari allo 0,25 mq/mq, di molto inferiore a quello normalmente previsto dal piano per le analoghe zone PC.

Inoltre, con la presente variante, valutata la posizione della zona omogenea rispetto all'edificato, si propone di consentire per la zona PC 4E/A la possibilità, a scelta dell'Amministrazione, di monetizzare gli standard.

Inoltre, in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino si precisa che il previsto ampliamento dell'area produttiva è stato proposto in un'area contigua ad un'area produttiva esistente, per darvi piena continuità ed evitare sfrangiamenti dell'edificato verso le zone agricole.

Con riferimento infine al provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale e conseguente determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto, l'Organo Tecnico comunale:

- ha dato atto della necessità dell'ampliamento e della mancanza di soluzioni localizzative alternative, per le comprovate esigenze di carattere viabilistico, economico e sociale dell'Amministrazione
- ha previsto che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere predisposto uno specifico elaborato, a firma di Agronomo iscritto al relativo Albo professionale, che individui le caratteristiche degli interventi di piantumazione finalizzati alla mitigazione dell'intervento edilizio nei confronti delle aree residenziali limitrofe e volti a ridurre l'impatto acustico e l'effetto di isola di calore

- ha prescritto che per gli interventi che comportano una riduzione delle superfici permeabili, siano adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale, dandone specifica indicazione nelle singole schede d'area

Modificazioni introdotte

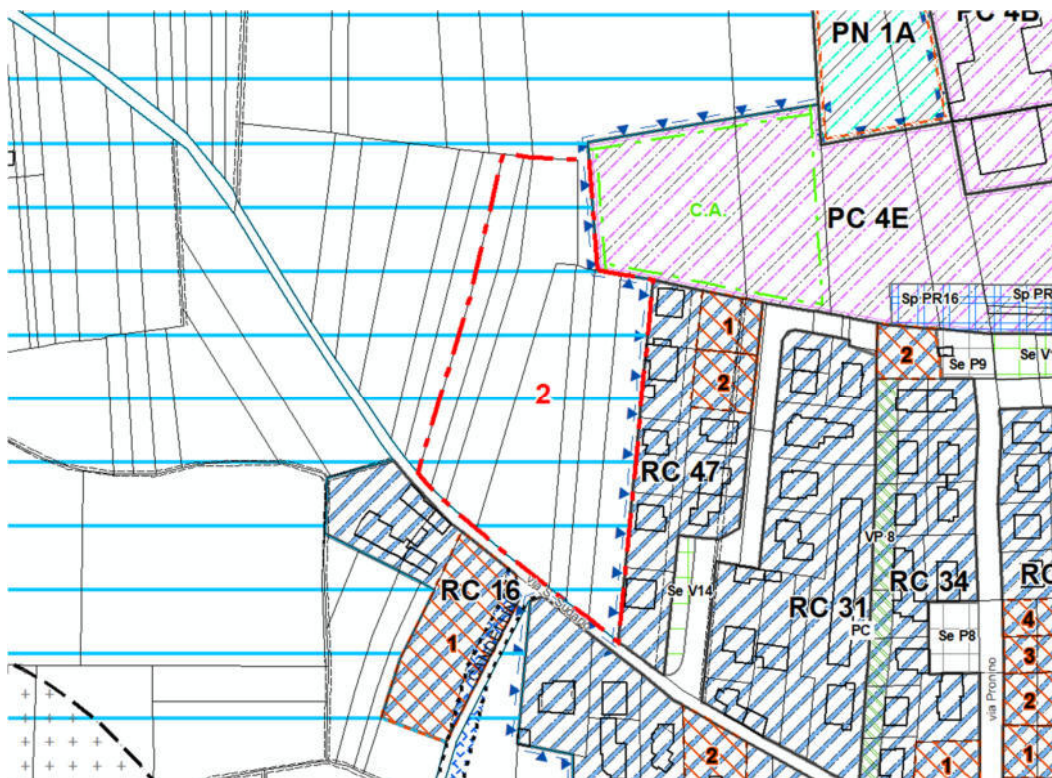
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata riconosciuta la zona PC4E/A a ricomprendere alcune aree poste ad ovest dell'attuale zona PC 4E. Si precisa che, come per le attuali adiacenti aree, le aree di variante sono state contornate con perimetro tratteggiato di colore verde e sigla "C.A." ad indicare l'obbligo di corresponsione di un contributo di compensazione ambientale

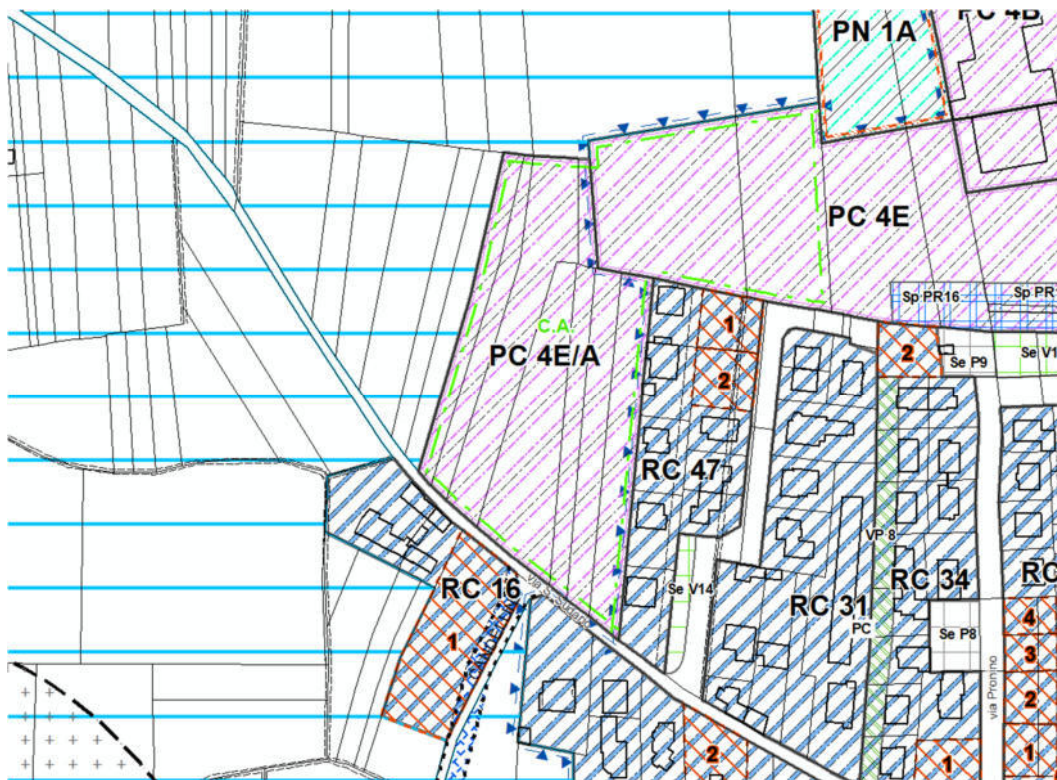
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione e le relative Tabelle.

- È stata aggiornata la tabella generale n. 5-0 delle zone PC, per quanto attiene:
 - le superfici territoriali, fondiari e coperte complessive delle zone PC
 - il fabbisogno dei servizi sociali
- È stata aggiornata la tabella n. 5-1 introducendo la nuova zona PC 4E/A precisando:
 - Che per gli interventi da eseguirsi sulle aree riconosciute in ampliamento con la variante parziale n. 38 al P.R.G.C. (contornate con perimetro tratteggiato di colore verde e contenenti la sigla "C.A.") dovrà essere corrisposto, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo e proporzionalmente alla superficie edificata, il contributo di compensazione ambientale pari a 37.154 €, così come calcolato nella "Verifica di Assoggettabilità a VAS" predisposta in occasione del progetto preliminare della variante parziale n. 38.
 - la possibilità, a scelta dell'Amministrazione comunale, di monetizzazione degli standard
 - la possibilità di realizzare, all'interno dell'altezza massima consentita per l'area, un numero di piani pari a tre
 - individuando gli interventi di mitigazione previsti nella Verifica di Assoggettabilità a VAS
 - che: *"Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere predisposto uno specifico elaborato, a firma di Agronomo iscritto al relativo Albo professionale, che individui le caratteristiche degli interventi di piantumazione finalizzati alla mitigazione dell'intervento edilizio nei confronti delle aree residenziali limitrofe e volti a ridurre l'impatto acustico e l'effetto di isola di calore"*

- che: “Per gli interventi che comportano una riduzione delle superfici permeabili, siano adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale”



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



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

- Intervento n. 03 – PC 4A, PC 4E “Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire un maggior numero di piani all'interno dei limiti di altezza già previsti dal Piano

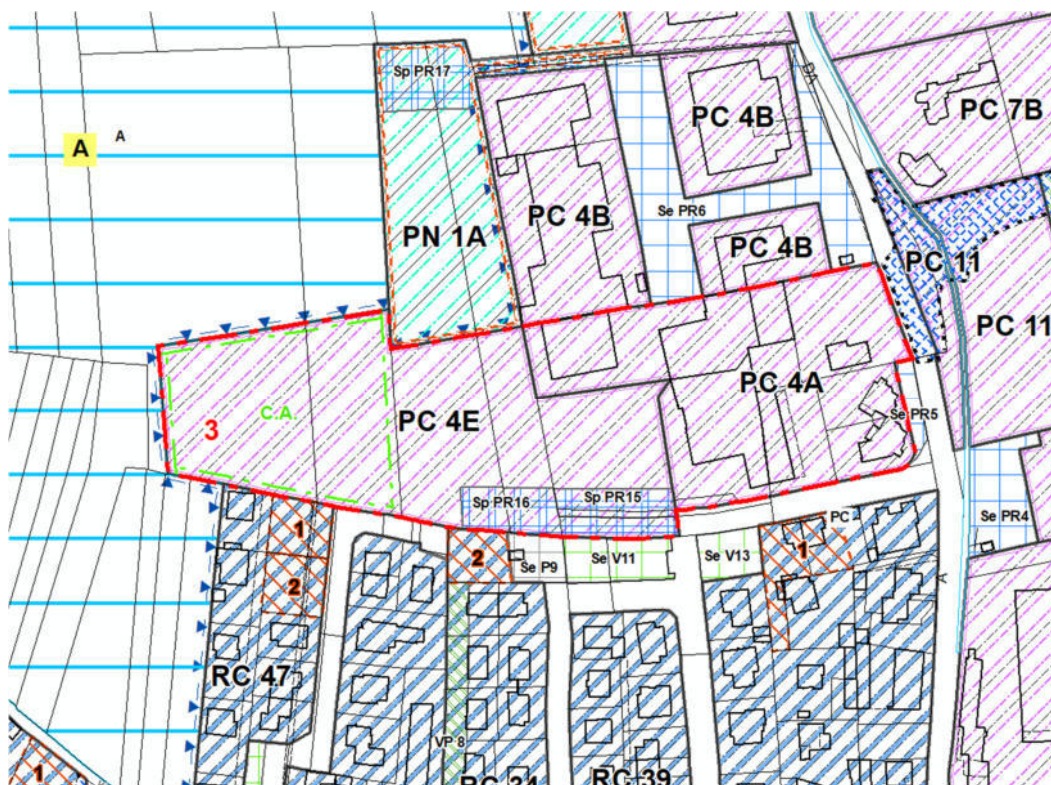
Precisazioni di carattere tecnico

La capacità edificatoria delle zone PC è data dal rapporto di copertura, e all'interno del conseguente volume realizzabile la scheda prevede la possibilità di realizzare edifici a due piani fuori terra. Per consentire la realizzazione di quegli spazi utili alle attività insediate sul territorio che necessitano di altezze inferiori agli standard produttivi e che potrebbero rientrare entro i limiti del volume edificato e delle altezze massime consentite, utilizzando così nella loro interezza il volume costruito, ed anche nell'ottica della riduzione del consumo di suolo, si propone con la presente variante di consentire la realizzazione, entro l'altezza massima prescritta dalla scheda di Piano, di un numero di piani maggiore a due.

Modifiche introdotte

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

È stata modificata la tabella 5-1 in corrispondenza delle zone PC 4A e PC4E introducendo specifica indicazione, nel campo “Note”, sulla possibilità di realizzare, all'interno dell'altezza massima consentita per l'area, un numero di piani pari a tre



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

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

- Intervento n. 04 – PC 2 “Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere in area propria l'esistente fabbricato residenziale inserito in area impropria a destinazione produttiva e contestualmente consentire la monetizzazione per la zona PC 2

Precisazioni di carattere tecnico

L'area PC 2, a destinazione produttiva, ha una superficie territoriale desumibile dalle tabelle allegate alla NTA pari a 5.892 mq. L'area ricomprende anche un fabbricato attualmente a destinazione residenziale. Con la presente variante si propone di riconoscere il fabbricato residenziale in zona propria ricomprendendolo all'interno dell'adiacente RC 11, al fine di consentire l'esecuzione dei necessari interventi edilizi compatibili con una zona urbanistica propria.

Inoltre per la zona produttiva PC 2 si prevede di consentire, a richiesta dell'Amministrazione comunale, la possibilità di monetizzazione degli standard.

Con riferimento alla determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino ed all'osservazione in essa contenuta in merito al presente intervento, si precisa:

- che il Piano vigente per l'area PC 2 non prevede, né negli elaborati grafici né nelle schede allegate alle NTA vigenti (nello specifico scheda 5-1 di dettaglio delle zone PC e schede delle aree per standard dalla n. 6-1 alla n. 6-6) il reperimento di quantità spazialmente localizzate e/o numericamente definite di aree per servizi, con la conseguenza che gli eventuali standard dovuti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche sulla zona PC 2 non sono conteggiati nella tabella 6-5 riassuntiva dei servizi esistenti e previsti dal Piano e finalizzati a determinarne la dotazione complessiva. Pertanto la previsione della variante di consentirne la monetizzazione non comporta, automaticamente, la riduzione degli standard e non richiede pertanto di verificare l'intervento ai sensi dell'art 17 comma 5 lettera c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. In ultimo occorre considerare che la monetizzazione non significa che i servizi non verranno realizzati, invero significa che sarà il comune a realizzare i servizi nelle parti di territorio che riterrà più bisognose e carenti, proprio utilizzando le entrate derivanti dalla monetizzazione
- Che le scelte urbanistiche dell'Amministrazione comunale, come in questo caso, possono prescindere dalla frammentazione fondiaria

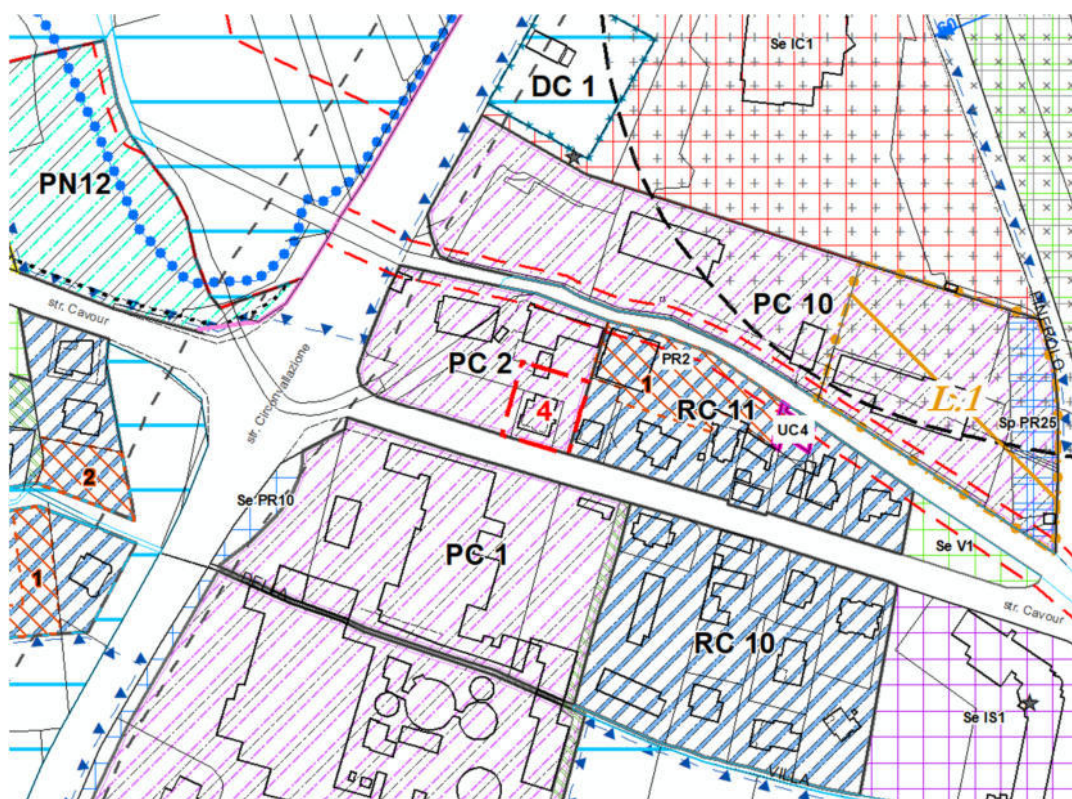
Modificazioni introdotte

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

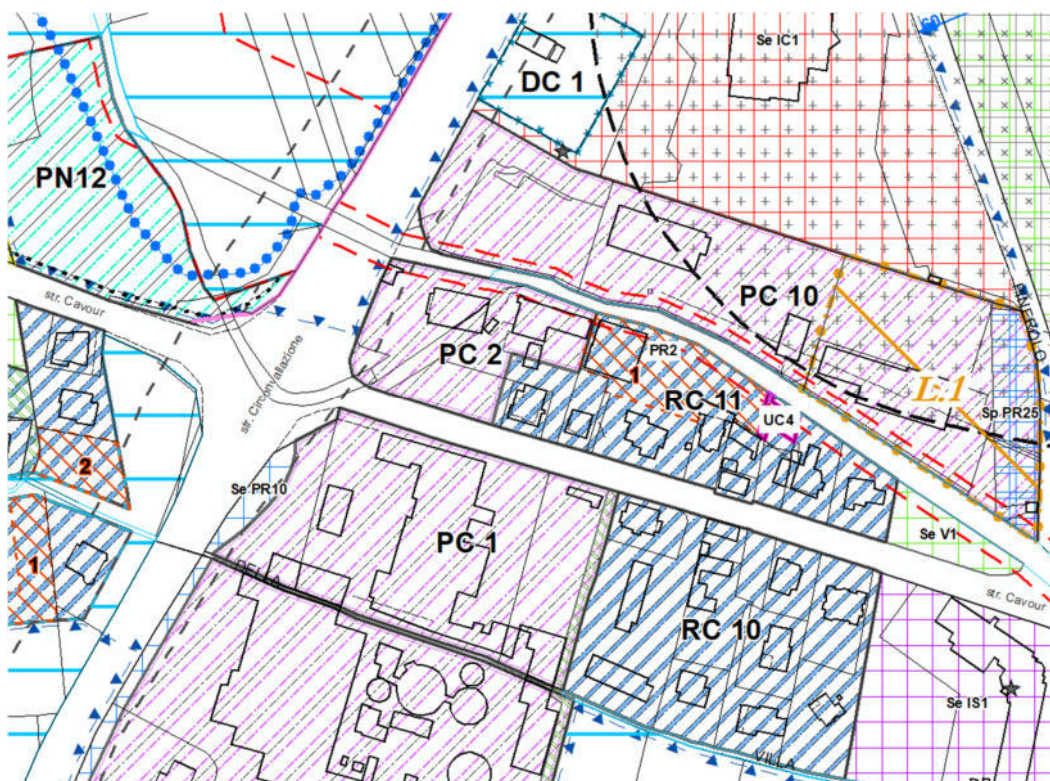
- il fabbricato residenziale esistente è stato ricompreso nell'adiacente zona a destinazione residenziale RC 11, riducendo contestualmente la superficie territoriale della zona PC 2 ed incrementando per un'analogha quantità quella della zona RC 11. Nel dettaglio la superficie oggetto di scambio di zona (da produttiva a residenziale) è pari a 1.003 mq

Sono state apportate le seguenti modifiche alle Schede allegate alle NTA:

- nella scheda 3-0 delle zone RC sono stati aggiornati la superficie dell'area, il volume edificato, i conseguenti abitanti insediati e il dimensionamento per servizi sociali
- nella scheda 3-1 in corrispondenza della zona RC 11 sono stati aggiornati la superficie dell'area, il volume edificato e gli abitanti insediati, senza consentire alcun incremento della capacità edificatoria, ed aggiornando conseguentemente i totali generali della tabella 3-1
- nella scheda 5-0 delle zone PC sono state aggiornate la superficie territoriale, la superficie fondiaria, la superficie coperta ed il relativo fabbisogno di servizi sociali
- nella scheda 5-1 della zona PC 2 sono state aggiornate, in riduzione, la superficie fondiaria dell'area, la superficie coperta ed il conseguente rapporto di copertura esistente, e nel campo "Note" è stata inserita la precisazione che, a scelta dell'Amministrazione, è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici



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. 05 – R 4 “Nucleo urbano di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire il totale recupero alla residenza di porzioni di immobili abbandonati in zona R.

Precisazioni di carattere tecnico

L'area oggetto della variante ha una superficie pari a 2.259 mq e vi insistono alcuni fabbricati a destinazione residenziale ed altri a destinazione diversa (rurale, magazzino, deposito e tettoia) in cattivo stato di conservazione per il prolungato abbandono. L'area risulta attualmente già ricompresa in zona urbanistica con destinazione residenziale ed è interclusa nel tessuto urbano, dotata di tutti i sottoservizi.

Il Piano attualmente consente il recupero alla residenza dei volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale, ma con dei limiti quantitativi che prevedono in alternativa:

- il recupero alla residenza del 20% massimo dell'esistente per interventi soggetti al Permesso di Costruire, con obbligo di destinazioni differenti dalla residenza per le rimanenti porzioni di immobili o in alternativa prevedendone la demolizione;

- il recupero alla residenza del 90% massimo dell'esistente, provvedendo contestualmente alla demolizione della parte eccedente ovvero al recupero con destinazione differente da quella residenziale

Nell'ottica di recuperare alla residenza porzioni di territorio già ampiamente urbanizzato e non più utilizzate/utilizzabili a fine agricolo, con la presente variante si propone di consentire il recupero alla residenza dell'intera volumetria dei fabbricati esistenti con destinazione differente dalla residenza senza obbligo di demolizione o destinazioni differenti dalla residenza, a volte poco compatibili con in contesto urbano in cui le aree sono collocate.

In termini strettamente concettuali e contestualizzati alla realtà del possibile intervento edilizio prodotto dalla variante, possiamo ipotizzare che la modifica che si propone di introdurre nel PRGC vigente comporti, nella realtà dei fatti, un incremento modestissimo del carico insediativo residenziale rispetto alla pianificazione vigente, in quanto la variante non genera nuova edificazione, non comporta nuovo consumo di suolo, interessa aree già dotate di infrastrutture e servizi, insiste su un'area posta in ambito ampiamente consolidato e la percentuale, rispetto al totale, che si consente di recuperare alla residenza rappresenta una porzione decisamente residuale.

Al fine quindi di valutare in modo attendibile e proporzionato l'incremento di carico insediativo derivante dalla variante (consistente nel 10% della volumetria totale di cui si propone il recupero alla residenza), è stata quantificata la volumetria esistente sull'area di variante come prodotto tra il numero medio di piani degli edifici presenti sull'area (con altezza virtuale pari a 3 metri) e la relativa superficie catastale desunta dalle rilevazioni GIS. La stima ha comportato la ricerca dei seguenti parametri/valori:

- SC: superfici catastale dei fabbricati presenti sull'area da interrogazione GIS

- Vfe: volumetria dei fabbricati esistenti risultante dal prodotto della SC per 3 metri (altezza virtuale) per ogni piano
- VeR: la percentuale a destinazione residenziale della volumetria complessivamente esistente. Considerando la struttura tipica dei complessi rurali piemontesi, dove la parte residenziale era costituita dall'abitazione del conduttore/famiglia e la parte non residenziale (agricola) era costituita da stalle, fienili, depositi, tettoie e ricoveri attrezzi, si può stimare che la porzione residenziale rappresenti il 30% circa del totale
- VeNR: la percentuale a destinazione non residenziale della volumetria esistente, che risulta essere, per quanto rappresentato nel comma precedente, pari al 70%
- VeNR10: valore pari al 10% della volumetria esistente non residenziale VeNR che di fatto rappresenta l'incremento di volumetria recuperabile introdotta con la presente proposta di variante
- Numero di abitanti potenzialmente insediabili prodotto dalla variante: valore rappresentato dal rapporto tra il volume VeNR10 ed il parametro di insediabilità, espresso in metri cubi per abitante (mc/ab), previsto dal PRGC vigente

Quindi, per l'area oggetto di variante, in termini strettamente numerici, l'incremento del numero di abitanti potenzialmente insediabili è pari a:

$$V_{fe} = (277 \text{ mq} + 167 \text{ mq}) \times 6,00 \text{ m} = 2.664 \text{ mc}$$

$$V_{eNR} = 2.664 \text{ mc} \times 70\% = 1.865 \text{ mc}$$

$$V_{eNR10} = 1.865 \text{ mc} \times 10\% = 187 \text{ mc}$$

Poiché il Piano vigente prevede che ad ogni abitante insediabile siano da attribuire 100 mc, l'intervento previsto in variante comporta un incremento, approssimato per eccesso, pari a 2 abitanti potenzialmente insediabili ($187 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 1,87 \text{ ab}$).

L'intervento di variante, in ogni caso, non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRGC in quanto il potenziale incremento viene compensato con la capacità insediativa accantonata ai sensi dell'art. 4, punto 1-14 delle NTA del PRGC vigente.

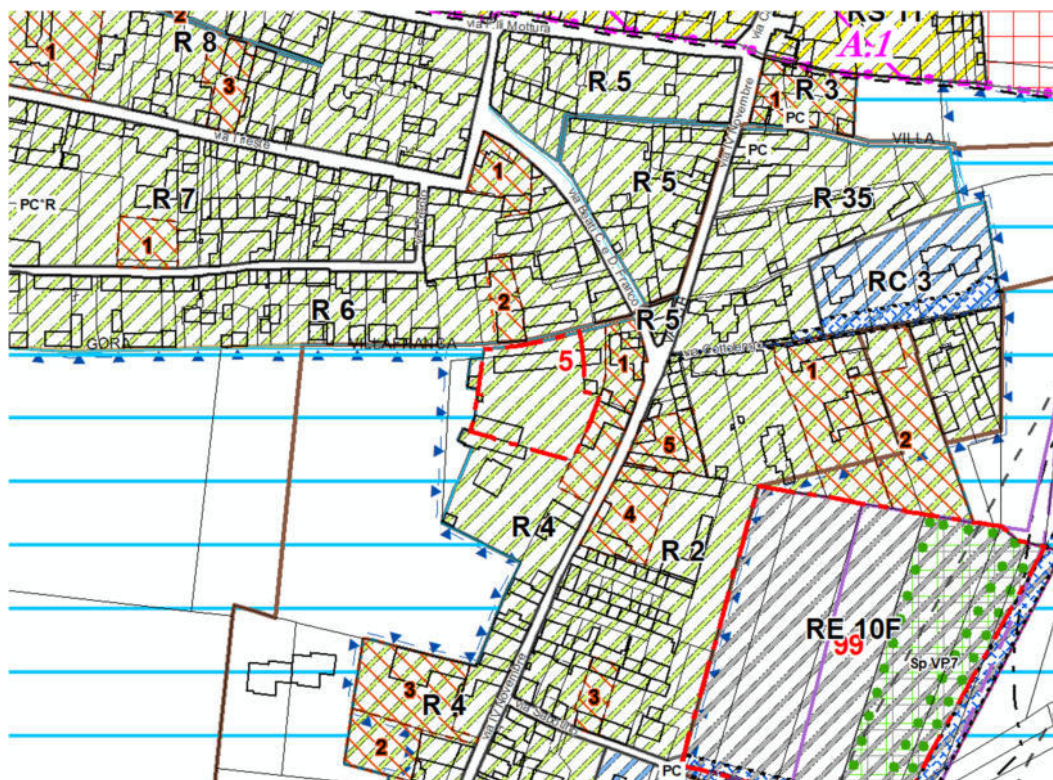
Modificazioni introdotte

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

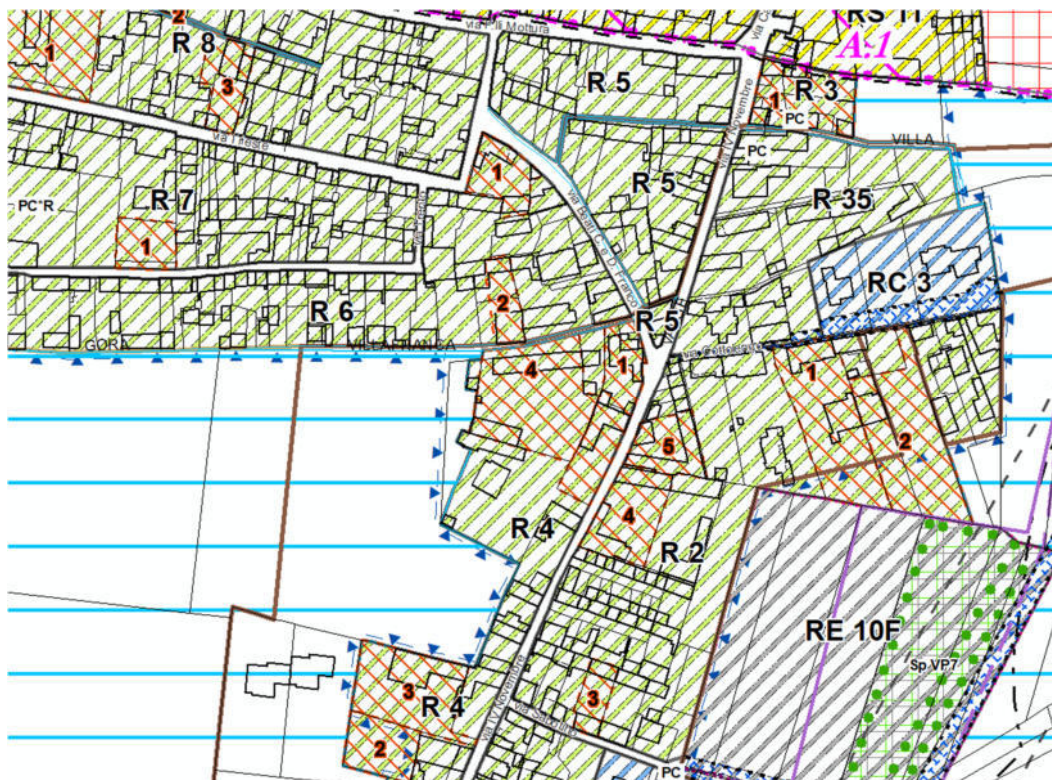
- È stato perimetrato, con retino a righe arancioni inclinate, l'intervento n. 4 sulla zona R 4 a ricomprendere le aree oggetto di variante

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle tabelle allegate alle NTA:

- È stata aggiornata la tabella 2-0 delle zone R per quanto attiene gli abitanti insediabili e le necessarie esigenze per standard
- È stata aggiornata la tabella 2.1 introducendo per la zona R 4 l'intervento n. 4 (R) ed i relativi n. 2 abitanti potenzialmente insediabili. Nel campo "Note" è stato precisato che "L'intervento previsto ai sensi dell'art. 11, punto 1-2 con strumento urbanistico esecutivo può prevedere il recupero alla destinazione residenziale del 100% della volumetria esistente"



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 PC 11 “Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Per la zona PC 11 a destinazione produttiva confermata si propone di uniformare la dotazione di aree per servizi alle altre zone PC, di consentire la monetizzazione degli standard ed un modesto incremento del rapporto di copertura dall'attuale 0,50 mq/mq a 0,60 mq/mq.

Precisazioni di carattere tecnico

Attualmente per la zona PC 11 il PRGC vigente prevede:

- Una dotazione di aree a servizio pari al 20% della superficie territoriale
- La possibilità di monetizzare il 10% delle aree a servizi
- Un rapporto di copertura in progetto pari a 0,50 mq/mq

Con la presente variante, considerata l'ubicazione della zona PC 11 rispetto all'edificato produttivo esistente e previsto e la presenza della viabilità in progetto, si propone:

- di ridurre la dotazione di servizi al 10% della superficie territoriale, come per tutte le altre zone PC previste dal Piano
- la possibilità di monetizzare l'intera dotazione di servizi, a condizione che la dotazione sia assolta, a scelta dell'Amministrazione comunale, anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione
- consentire sull'area un rapporto di copertura pari a 0,60 mq/mq rispetto all'attuale 0,50 mq/mq

Con riferimento alla determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino ed all'osservazione in essa contenuta in merito al presente intervento, si precisa:

- che il Piano vigente prevede per l'area PC 11 il reperimento di servizi per una superficie pari al 20% della superficie territoriale della zona ma tali servizi non sono rappresentati nelle tavole di Piano e non sono conseguentemente conteggiati nella tabella 6-5 riassuntiva dei servizi esistenti e previsti dal Piano e finalizzati a determinarne la dotazione complessiva. Pertanto la previsione della variante di consentirne la monetizzazione non comporta, automaticamente, la riduzione degli standard e non richiede pertanto di verificare l'intervento ai sensi dell'art 17 comma 5 lettera c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. In ultimo occorre considerare che la monetizzazione non significa che i servizi non verranno realizzati, invero significa che sarà il comune a realizzare i servizi nelle parti di territorio che riterrà più bisognose e carenti, proprio utilizzando le entrate derivanti dalla monetizzazione.
- Che la citata bretella viabile che interessa marginalmente l'area PC 11 è stata, di recente, oggetto di un progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica con contestuale variante urbanistica ai sensi e per gli

effetti del combinato disposto dall'art. 38 "Localizzazione e approvazione del progetto delle opere" del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., dagli art. 7, 8, 14 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., degli artt. 10, 11, 12, 16 e 19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e dall'art. 17-bis, comma 15 bis della L.R. 56/77 per l'approvazione del quale con nota prot. n. 17716 del 23/09/2025 il comune di Villafranca Piemonte ha indetto specifica conferenza di servizi decisoria da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14, della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i., al fine dell'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, tra le quali il Settore Viabilità e Trasporto della Città Metropolitana di Torino. L'approvazione in linea tecnica del progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica e contestuale variante urbanistica è avvenuta, ai sensi del decimo comma dell'art. 38 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., sulla scorta dei pareri pervenuti, a mezzo della determinazione conclusiva n. 5 del 07/01/2026 e trasmessa, tra gli altri, alla Città Metropolitana di Torino Dipartimento Viabilità e Trasporti prot. comunale n. 590 del 14/01/2026. Nello specifico di cui trattasi la variante urbanistica approvata con la determinazione conclusiva citata non prevede alcuna fascia di rispetto stradale all'interno della zona PC 11, probabilmente in quanto la zona PC 11 risulta compresa all'interno del centro abitato ed il codice della strada prevede, per le strade di tipo C, la fascia di rispetto solo per le aree esterne al centro abitato. In ogni caso, non essendo la bretella oggetto della presente variante parziale, non si ritiene di poter inserire nel progetto definitivo la previsione di una nuova fascia di rispetto.

Con riferimento infine al provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale e conseguente determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto, l'Organo Tecnico comunale:

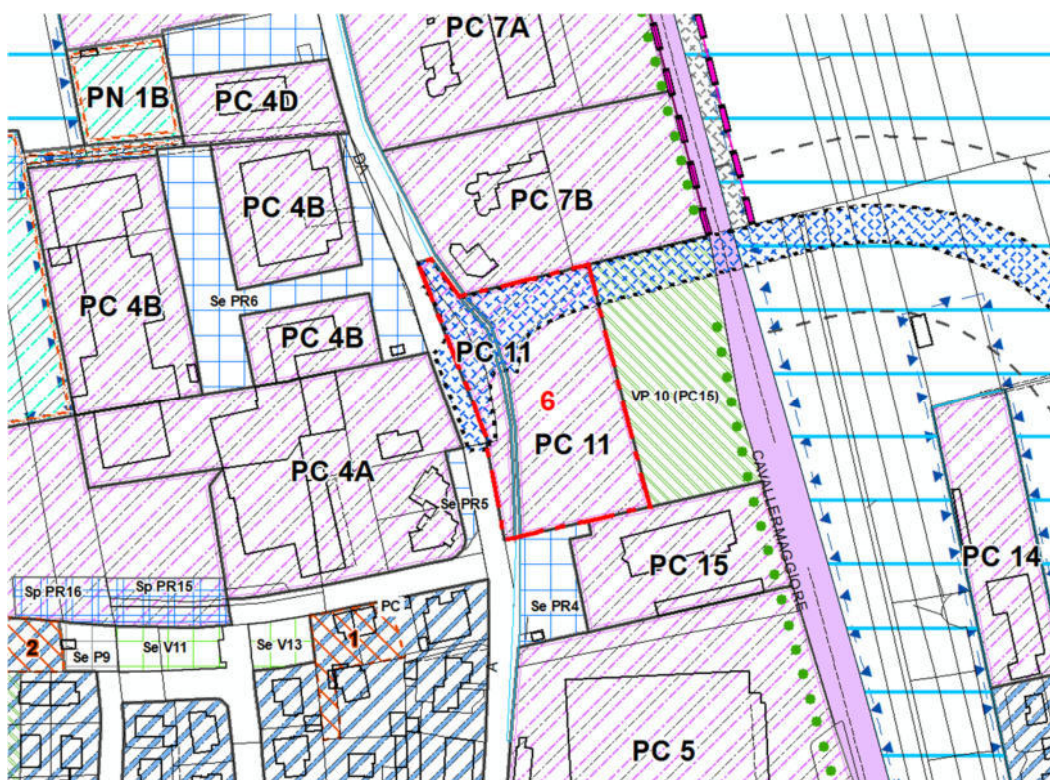
- ha previsto che l'edificazione per la zona PC 11, per la sola quota in ampliamento della superficie coperta prevista con la variante n. 38, sia condizionata alla corresponsione dell'onere di compensazione ambientale in funzione dell'intera superficie coperta di progetto, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull'onere di compensazione.
- ha prescritto che per gli interventi che comportano una riduzione delle superfici permeabili, siano adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale, dandone specifica indicazione nelle singole schede d'area

Modificazioni introdotte

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

All'interno del corpo delle NTA e delle Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 5-0 della zona PC
- È stata aggiornata la tabella 5-1 della zona PC, in corrispondenza della zona PC 11:
 - Individuando la dotazione di servizi nel 10% della superficie territoriale
 - Introducendo la possibilità di monetizzare tutti gli standard
 - Aggiornando il rapporto di copertura da 0,50mq/mq a 0,60 mq/mq
 - Inserendo la seguente precisazione “Per la sola quota di superficie coperta eccedente il rapporto di 0,50 mq/mq:
 - dovrà essere corrisposto, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo e proporzionalmente alla superficie edificata, il contributo di compensazione ambientale, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull'onere di compensazione”
 - dovranno essere adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale



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. 07 – Articolo 11, punto 1-3 delle NTA - STRALCIATO

Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino

- Intervento n. 08 – Zona RC 27 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire il recupero alla residenza di porzioni di fabbricati già ricompresi in zona RC 27 con destinazione d'uso in atto differente dalla residenziale.

Precisazioni di carattere tecnico

Con la presente proposta di variante si promuove recupero, con intervento di ristrutturazione, di alcuni fabbricati parzialmente abbandonati già ricompresi in zona RC 27 e con destinazione attualmente in parte differente dalla residenziale. L'intervento mira a consentire il recupero di fabbricati sottoutilizzati in aree già compromesse, intercluse nel tessuto residenziale e dotate dei necessari sottoservizi.

L'area oggetto di variante ha una superficie pari a 1.221 mq e vi insistono alcuni fabbricati a destinazione residenziale ed altri a destinazione differente in cattivo stato di conservazione per il prolungato abbandono. L'area risulta attualmente ricompresa in zona urbanistica RC 27 con destinazione residenziale.

Il Piano attualmente consente 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.

Con la presente variante, nell'ottica di recuperare porzioni di territorio già ampiamente urbanizzato e non più utilizzate/utilizzabili a fine agricolo ed in parziale stato di abbandono, si propone di consentire il recupero alla residenza dell'intera volumetria dei fabbricati esistenti con destinazione differente dalla residenziale.

In termini strettamente concettuali e contestualizzati alla realtà del possibile intervento edilizio prodotto dalla variante, possiamo ipotizzare che la modifica che si propone di introdurre nel PRGC vigente comporti, nella realtà dei fatti, un incremento modestissimo del carico insediativo residenziale rispetto alla pianificazione vigente, in quanto la variante non genera nuova edificazione, non comporta nuovo consumo di suolo, interessa aree già dotate di infrastrutture e servizi, insiste su un'area posta in ambito ampiamente consolidato e la percentuale che si consente di recuperare alla residenza, rispetto alle previsioni di Piano vigente, rappresenta una porzione residuale.

Al fine di valutare in modo attendibile e proporzionato l'incremento di carico insediativo derivante dalla variante, è stata quantificata la volumetria esistente sull'area di variante come prodotto tra il numero medio di piani degli edifici presenti sull'area (con altezza virtuale pari a 3 metri) e la superficie catastale desunta dalle rilevazioni GIS. La stima ha comportato la ricerca dei seguenti parametri/valori:

- SC: superfici catastale dei fabbricati presenti sull'area da interrogazione GIS

- Vfe: volumetria dei fabbricati esistenti risultante dal prodotto della SC per 3 metri (altezza virtuale) per ogni piano
- VeR: la volumetria esistente a destinazione residenziale in termini percentuali sul totale. Considerando la struttura tipica dei complessi rurali piemontesi, dove la parte residenziale era costituita dall'abitazione del conduttore/famiglia e la parte non residenziale (agricola) era costituita da stalle, fienili, depositi, tettoie e ricoveri attrezzi, si può stimare che la porzione residenziale rappresentasse il 30% circa del totale
- VeNR: la volumetria esistente non residenziale, che risulta essere, per quanto rappresentato nel comma precedente, pari al 70%
- VeNR50: valore pari al 50% della volumetria esistente non residenziale VeNR di cui al punto precedente che di fatto rappresenta l'incremento di volumetria recuperabile a fini residenziali introdotta con la presente proposta di variante. Infatti, come riportato in precedenza, il Piano già attualmente consente il recupero alla residenza della volumetria non residenziale ubicata al piano terreno. Pertanto, considerato che i fabbricati sono realizzati, secondo la tipologia diffusa sul territorio comunale, a due piani fuori terra, l'incremento di volumetria recuperabile alla residenza introdotta dalla presente variante riguarda solamente i volumi posti al piano primo, ovvero il 50% di quelli esistenti.
- Numero di abitanti potenzialmente insediabili prodotto dalla variante: valore rappresentato dal rapporto tra il volume VeNR50 ed il parametro di insediabilità, espresso in metri cubi per abitante (mc/ab), previsto dal PRGC vigente

Quindi, tutto ciò premesso, per l'area oggetto di variante, in termini strettamente numerici, l'incremento del numero di abitanti potenzialmente è pari a:

$$V_{fe} = (148 \text{ mq} + 121 \text{ mq}) \times 6,00 \text{ m} = 1.614 \text{ mc}$$

$$V_{eNR} = 1.614 \text{ mc} \times 70\% = 1.130 \text{ mc}$$

$$V_{eNR50} = 1.130 \text{ mc} \times 50\% = 565 \text{ mc}$$

Poiché il Piano vigente prevede che ad ogni abitante insediabile siano da attribuire 100 mc, l'intervento previsto in variante comporta un incremento, approssimato per eccesso, pari a 6 abitanti potenzialmente insediabili ($565 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 5,65 \text{ ab}$).

L'intervento di variante prevede inoltre la possibilità, per l'Amministrazione comunale, di richiedere la monetizzazione degli standard.

L'intervento di variante, in ogni caso, non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRGC in quanto il potenziale incremento viene compensato con la capacità insediativa accantonata ai sensi dell'art. 4, punto 1-14 delle NTA del PRGC vigente.

Con riferimento alla determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino ed all’osservazione in essa contenuta in merito al presente intervento, si precisa che il Piano vigente prevede per le zone RC generiche, e pertanto anche per la zona RC 27 oggetto di variante, che la quantificazione ed il reperimento degli standard avvengano in sede di istanza di Permesso di Costruire in funzione della volumetria prevista a progetto, fatto salvo le zone in cui le aree per standard sono puntualmente rappresentate sulla tavole di Piano ed individuate nelle relative schede allegata alle NTA. Nel Piano vigente, per la zona RC 27 oggetto di variante, tali servizi non sono rappresentati né nelle tavole di Piano né nelle schede allegata alle NTA e non sono conseguentemente conteggiati nella tabella 6-5 riassuntiva dei servizi esistenti e previsti dal Piano e finalizzati a determinarne la dotazione complessiva. Pertanto la previsione della variante di consentirne la monetizzazione non comporta, automaticamente, la riduzione degli standard e non richiede pertanto di verificare l’intervento ai sensi dell’art 17 comma 5 lettera c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. In ultimo occorre considerare che la monetizzazione non significa che i servizi non verranno realizzati, invero significa che sarà il comune a realizzare i servizi nelle parti di territorio che riterrà più bisognose e carenti, proprio utilizzando le entrate derivanti dalla monetizzazione.

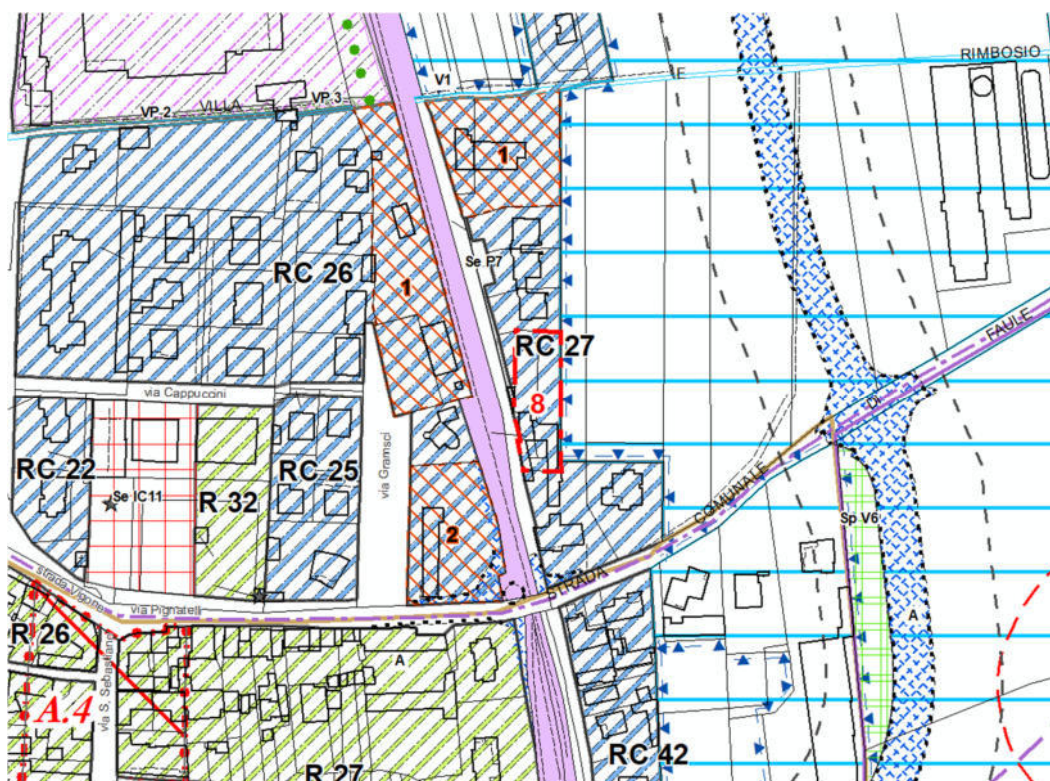
Modificazioni introdotte

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

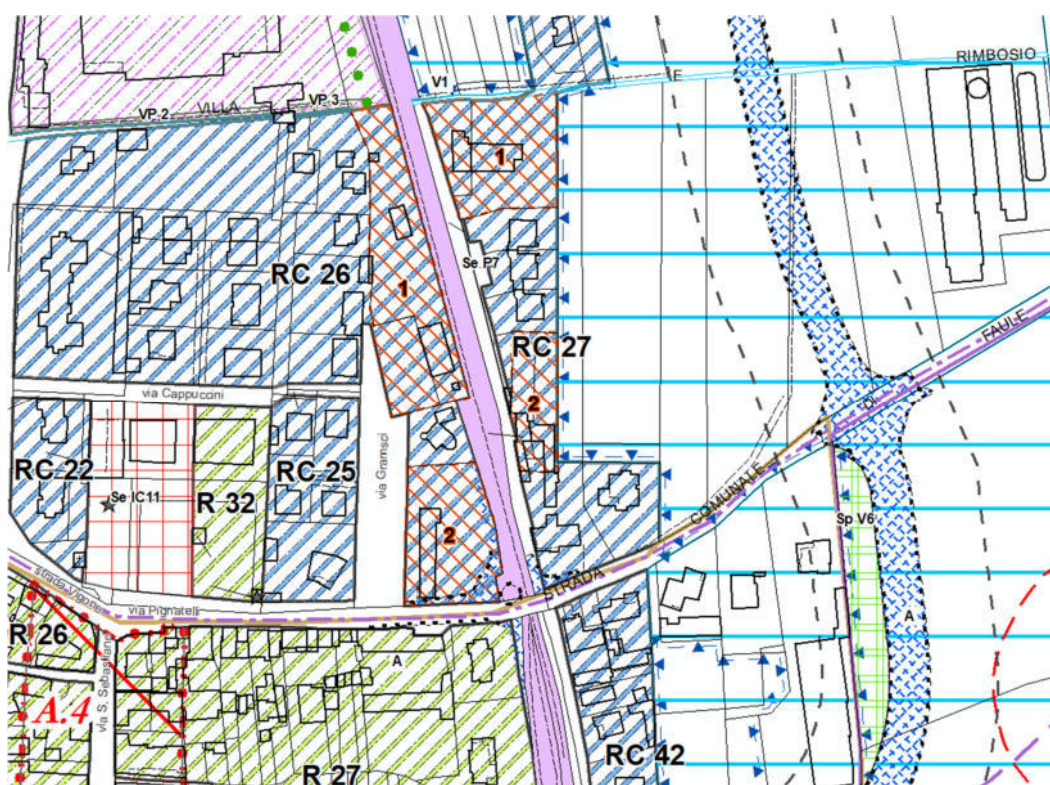
- È stata perimetrata l’area oggetto di variante individuando, con retino di colore arancio a righe inclinate, l’intervento n. 2

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

- È stata aggiornata la tabella 3-0 delle generiche zone RC
- È stata aggiornata la tabella 3-1 in corrispondenza della zona RC 27 introducendo l’intervento n. 2 (R), n. 6 abitanti potenzialmente insediabili e, nel campo “Note” le precisazioni che è ammesso il recupero alla residenza dell’intera volumetria e la monetizzazione degli standard



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. 09 – Zona RC 44 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, per il fabbricato esistente, un incremento una tantum.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RC 24 è una zona urbanistica attuata verso la fine degli anni '90. Le mutate esigenze richiedono alcuni limitati interventi di completamento finalizzati a recuperare superficie lorda di pavimento utilizzando superfici attualmente coperte ma aperte, senza quindi incrementare gli attuali indici di superficie coperta. Pertanto con la variante si propone, per l'area in oggetto, di introdurre la possibilità di chiusura degli spazi attualmente coperti ma aperti, già costituenti superficie coperta, per una volumetria una tantum massima pari a 250 mc.

Poiché il Piano vigente prevede che ad ogni abitante insediabile siano da attribuire 100 mc, l'intervento previsto in variante comporta un incremento, approssimato per eccesso, pari a 3 nuovi abitanti potenzialmente insediabili ($250 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 2,50 \text{ ab}$).

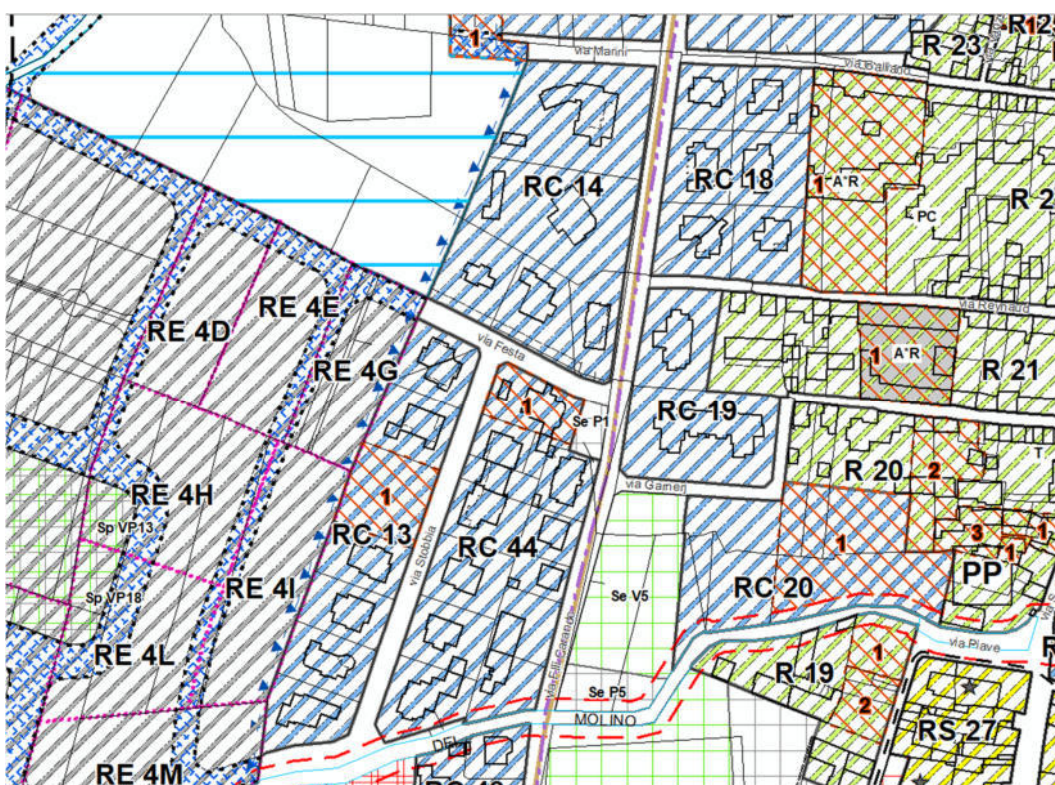
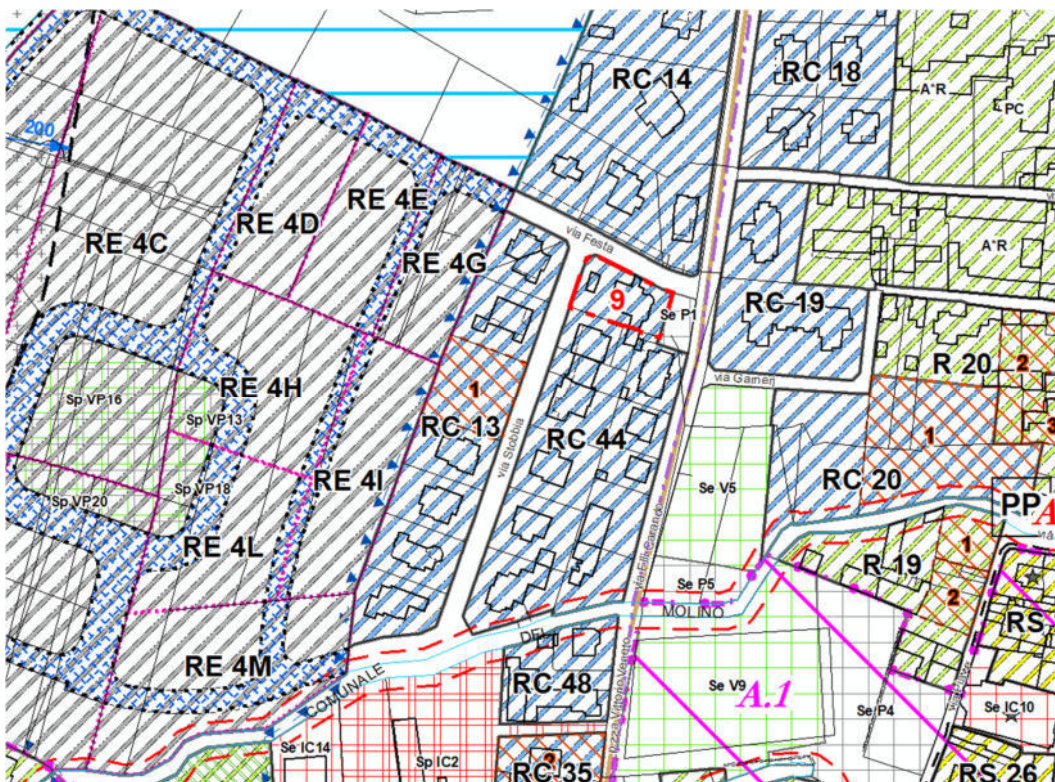
Modificazioni introdotte

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

- È stata perimetrata l'area oggetto di variante individuando, con retino di colore arancio a righe inclinate, l'intervento n. 1

All'interno del corpo delle NTA e delle Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 3-0 della zona RC.
- È stata aggiornata la tabella 3-1 della zona RC in corrispondenza della zona RC 44 introducendo l'intervento n. 1 (R) con la possibilità di chiusura degli spazi aperti ma coperti per un massimo di 250 mc e 3 nuovi abitanti insediabili.



**- Intervento n. 10 – Art. 27 “Monetizzazione degli standard” delle NTA -
STRALCIATO**

Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino

- Intervento n. 11 – Art. 4 punto 1-12 “Volume edificato” delle NTA

Intervento previsto nel progetto preliminare e modificato sostanzialmente nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare il testo dell'art. 4, punto 1-12 delle NTA alle modifiche normative intervenute.

Precisazioni di carattere tecnico

In recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino, nel progetto definitivo è stata stralciata la previsione introdotta con il progetto preliminare, e contestualmente il terzo capoverso è stato completato con l'aggiunta della seguente frase: “[...] *fatte salve disposizioni normative successive e vigenti al momento del rilascio del titolo.*”

Modificazioni introdotte

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

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle NTA vigenti:

- al punto 1-12 dell'art. 4 il terzo capoverso è stato completato con l'aggiunta della seguente frase:
“[...] *fatte salve disposizioni normative successive e vigenti al momento del rilascio del titolo.*”

- Intervento n. 12 – R 30 “Nucleo urbano di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, per gli immobili abbandonati con destinazione diversa da quella residenziale presenti in zona R 30, l'intervento di recupero del 100% della volumetria esistente.

Precisazioni di carattere tecnico

L'area oggetto della variante ha una superficie pari a 1.816 mq e vi insistono fabbricati in cattivo stato di conservazione per il prolungato abbandono, con volumetria individuata nella tabella 2-1 delle zona R 30 pari a 1.600 mc. L'area è ricompresa in zona urbanistica R, interclusa nel tessuto urbano, dotata di tutti i sottoservizi ed alcuni immobili, con deliberazione di consiglio comunale, sono stati nel passato individuati dall'Amministrazione comunale ai sensi della L.R. 35/95, legge regionale oggi abrogata dalla lettera t) dell'art. 45 della L.R. 11/2018.

Il Piano attualmente consente il recupero alla residenza dei volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale, ma con dei limiti quantitativi che prevedono in alternativa:

- il recupero alla residenza del 20% massimo dell'esistente per interventi soggetti al Permesso di Costruire, con obbligo di destinazioni differenti dalla residenza per le rimanenti porzioni di immobili o in alternativa prevedendone la demolizione;
- il recupero alla residenza del 90% massimo dell'esistente, provvedendo contestualmente alla demolizione della parte eccedente ovvero al recupero con destinazione differente da quella residenziale, purché compatibile con la zona di appartenenza.

Nell'ottica di recuperare porzioni di territorio centrale già ampiamente urbanizzato e non più utilizzate/utilizzabili a fine agricolo, con la presente variante si propone di consentire il recupero dell'intera volumetria dei fabbricati esistenti, con obbligo di preventivo strumento urbanistico esecutivo – Piano di Recupero – consentendo le destinazioni d'uso già attualmente compatibili con la zona R.

In termini strettamente concettuali e contestualizzati alla realtà del possibile intervento edilizio prodotto dalla variante, possiamo ipotizzare che la modifica che si propone di introdurre nel PRGC vigente comporti, nella realtà dei fatti, un incremento modestissimo del carico insediativo residenziale rispetto alla pianificazione vigente, in quanto la variante non genera nuova edificazione, non comporta nuovo consumo di suolo, interessa aree già dotate di infrastrutture e servizi, insiste su un'area posta in ambito ampiamente consolidato e la percentuale, rispetto al totale, che si consente di recuperare alla destinazione residenziale rispetto alle previsioni di Piano vigenti rappresenta una porzione decisamente residuale (quella quota del 10% della volumetria esistente non recuperabile attualmente alla destinazione residenziale) ma potenzialmente già recuperabile ad altra destinazione.

Ne consegue che, in termini strettamente numerici, a fronte di una volumetria complessiva indicata nella tabella n. 2.1 del PRGC vigente pari a 1.600 mc, il 10% (percentuale che con la presente variante si propone di recuperare alla residenza) equivale a 160 mc.

Poiché il Piano vigente prevede che ad ogni abitante insediabile siano da attribuire 100 mc, l'intervento previsto in variante comporta un incremento, approssimato per eccesso, pari a 2 abitanti potenzialmente insediabili ($160 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 1,6 \text{ ab}$).

L'intervento di variante, in ogni caso, non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRGC in quanto il potenziale incremento viene compensato con la capacità insediativa accantonata ai sensi dell'art. 4, punto 1-14 delle NTA del PRGC vigente.

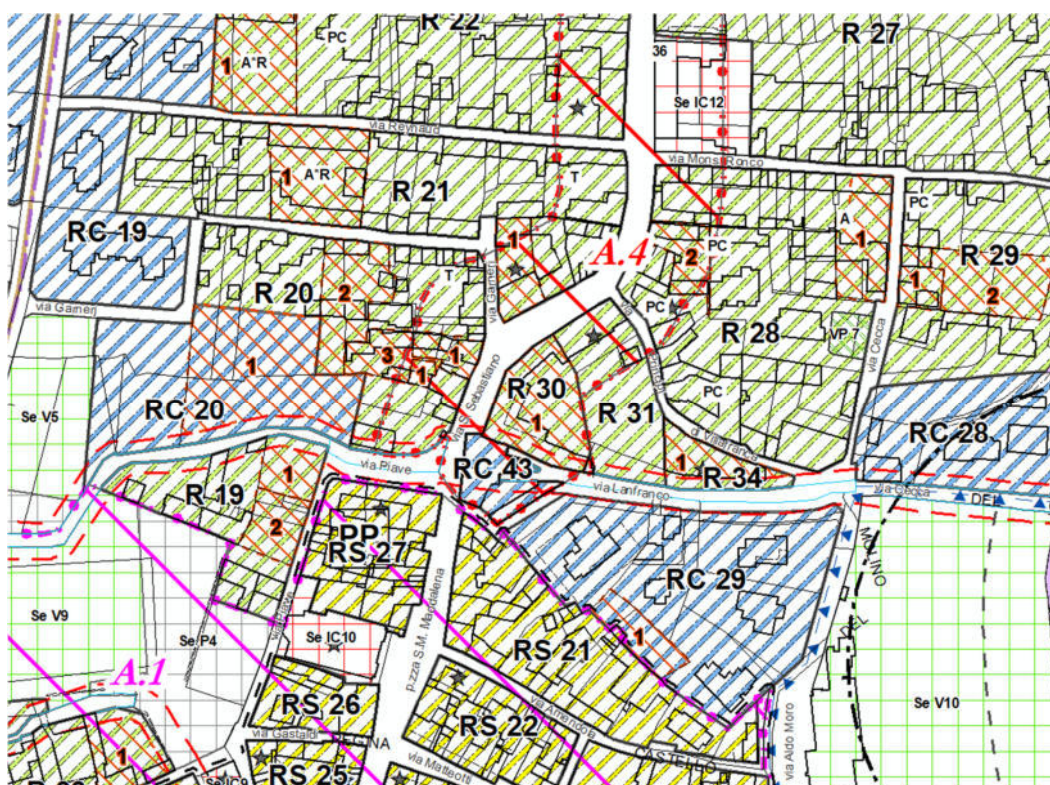
Modificazioni introdotte

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

- È stato cancellato il riferimento grafico al riconoscimento di parte degli immobili ai sensi della L.R. 35/95

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle NTA vigenti ed alle relative tabelle allegate:

- Nella tabella 2-0 delle generiche zone R è stato aggiornato il numero di abitanti potenzialmente insediabili
- Nella tabella 2-0 delle generiche zone R ed è stato aggiornato il relativo fabbisogno in termini di servizi sociali
- Nella tabella 2-1 per la zona R 30 è stato aggiornato il numero di abitanti potenzialmente insediabili
- Nella tabella 2-1 per la zona R 30, nel campo "Note" è stato precisato che *"In caso di P.d.R. l'intervento di ristrutturazione può prevedere il recupero del 100% della volumetria esistente con destinazioni d'uso compatibili con la zona di appartenenza"*



- Intervento n. 13 – Art. 11 punto 1-2 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione R”

Sintesi della proposta

Si propone, per alcuni insediamenti agricoli di recupero (A*R) ubicati in zona R, di consentire il recupero del 100% della volumetria esistente.

Precisazioni di carattere tecnico

Il Piano Regolatore vigente riconosce gli insediamenti agricoli in attività, ma ubicati in zona a destinazione prevalentemente residenziale, identificandoli con la sigla “A*R” – insediamenti agricoli di recupero. Per tali insediamenti l’art. 11, punto 1-2 delle NTA prevede che è ammesso, al cessare dell’attività agricola in corso, il recupero, con destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, dei fabbricati esistenti. Tale recupero potrà però avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e con contestuale demolizione della parte eccedente, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo.

Nell’ottica di recuperare porzioni di territorio già ampiamente urbanizzate e non più utilizzate/utilizzabili a fine agricolo, sulle quali insistono volumi edificati già acquisiti e consolidati nel tempo, anche con l’obiettivo di limitare il potenziale consumo di nuovo suolo, con la presente variante si propone, per tre insediamenti agricoli di recupero ubicati nelle zone R 21, R 22 e R 25 e puntualmente individuati sulle tavole di Piano con la sigla A*R, la possibilità di recuperare, al cessare dell’attività agricola, il 100 della volumetria esistente.

In termini strettamente concettuali e contestualizzati alla realtà del possibile intervento edilizio prodotto dalla variante, possiamo ipotizzare che la modifica che si propone di introdurre nel PRGC vigente comporti, nella realtà dei fatti, un incremento modestissimo del carico insediativo residenziale rispetto alla pianificazione vigente, in quanto la variante non genera nuova edificazione, non comporta nuovo consumo di suolo, interessa aree già dotate di infrastrutture e servizi, insiste su un’area posta in ambito ampiamente consolidato e la percentuale, rispetto al totale, che si consente di recuperare alla residenza rispetto alle previsioni di Piano vigenti rappresenta una porzione decisamente residuale.

Al fine però di valutare in modo attendibile e proporzionato l’incremento di carico insediativo derivante dalla variante (consistente nel 10% della volumetria totale di cui si propone il recupero alla residenza), è stata quantificata la volumetria esistente sull’area di variante come prodotto tra il numero medio di piani degli edifici presenti sull’area (con altezza virtuale pari a 3 metri) e la relativa superficie catastale desunta dalle rilevazioni GIS. La stima ha comportato la ricerca dei seguenti parametri/valori:

- SC: superfici catastale dei fabbricati presenti sull’area da interrogazione GIS

- Vfe: volumetria dei fabbricati esistenti risultante dal prodotto della SC per 3 metri (altezza virtuale) per ogni piano
- Ve10: valore pari al 10% della volumetria esistente che di fatto rappresenta l'incremento di volumetria recuperabile introdotta con la presente proposta di variante rispetto alla previsioni dello strumento vigente
- Numero di abitanti potenzialmente insediabili prodotto dalla variante: valore rappresentato dal rapporto tra il volume Ve10 ed il parametro di insediabilità, espresso in metri cubi per abitante (mc/ab), previsto dal PRGC vigente

Quindi, per l'area oggetto di variante, in termini strettamente numerici, l'incremento del numero di abitanti potenzialmente è pari a:

ZONA R21:

$$Vfe = (424 \text{ mq} \times 6,00 \text{ m}) + (367 \text{ mq} + 109 \text{ mq}) \times 3,00 \text{ m} = 2.544 \text{ mc} + 1.428 \text{ mc} = 3.972 \text{ mc}$$

$$Ve10 = 3.972 \text{ mc} \times 10\% = 397,20 \text{ mc}$$

Poiché il Piano vigente prevede che ad ogni abitante insediabile siano da attribuire 100 mc, l'intervento previsto in variante comporta un incremento, approssimato per eccesso, pari a 4 nuovi abitanti potenzialmente insediabili ($397,20 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 3,97 \text{ ab}$).

ZONA R22:

$$Vfe = (497 \text{ mq} + 343 \text{ mq}) \times 6,00 \text{ m} + (83 \text{ mq} + 15 \text{ mq} + 63 \text{ mq} + 44 \text{ mq}) \times 3,00 \text{ m} = 5.040 \text{ mc} + 615 \text{ mc} = 5.655 \text{ mc}$$

$$Ve10 = 5.655 \text{ mc} \times 10\% = 565,50 \text{ mc}$$

Poiché il Piano vigente prevede che ad ogni abitante insediabile siano da attribuire 100 mc, l'intervento previsto in variante comporta un incremento, approssimato per eccesso, pari a 6 nuovi abitanti potenzialmente insediabili ($565,50 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 5,66 \text{ ab}$).

ZONA R25:

$$Vfe = 156 \text{ mq} \times 6,00 \text{ m} + 302 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 936 \text{ mc} + 906 \text{ mc} = 1.842 \text{ mc}$$

$$Ve10 = 1.842 \text{ mc} \times 10\% = 184,20 \text{ mc}$$

Poiché il Piano vigente prevede che ad ogni abitante insediabile siano da attribuire 100 mc, l'intervento previsto in variante comporta un incremento, approssimato per eccesso, pari a 2 nuovi abitanti potenzialmente insediabili ($184,20 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 1,84 \text{ ab}$).

Inoltre, al fine di mantenere le norme di Piano aggiornate, si propone di eliminare dal campo “Note” della tabella 2-1 delle zone R il rimando all’art. 9 “*Norma transitoria - vigenza del PRGC approvato su aree e fabbricati del Centro Storico - validità degli interventi edilizi in atto*” delle NTA del centro storico, in quanto tale articolo è stato abrogato con la variante parziale n. 32 approvata con deliberazione di C.C. n. 19 del 31.05.2016, ma ne è rimasto il rimando nelle tabelle. In particolare il riferimento all’art. 9 delle NTA del Centro Storico è stato eliminato dalle seguenti zone: R 20 interventi numeri. 1 e 3 e R 21 intervento n. 1.

L’intervento di variante, in ogni caso, non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all’atto di approvazione del PRGC in quanto il potenziale incremento viene compensato con la capacità insediativa accantonata ai sensi dell’art. 4, punto 1-14 delle NTA del PRGC vigente.

Modificazioni introdotte

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

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

- È stata aggiornata la tabella n. 2-0 delle zone R nel numero degli abitanti insediabili e relativi servizi sociali
- È stata aggiornata la tabella n. 2-1 introducendo:
 - o Per la zona R 21 l’intervento n. A*R, il relativo numero di abitanti insediabili e la precisazione, nel campo “Note”, che “*Con strumento urbanistico esecutivo è recuperabile il 100% della volumetria esistente*”
 - o Per la zona R 22 l’intervento n. A*R, il relativo numero di abitanti insediabili e la precisazione, nel campo “Note”, che “*Con strumento urbanistico esecutivo è recuperabile il 100% della volumetria esistente*”
 - o Per la zona R 25 l’intervento n. A*R, il relativo numero di abitanti insediabili e la precisazione, nel campo “Note”, che “*Con strumento urbanistico esecutivo è recuperabile il 100% della volumetria esistente*”
- Dal campo “Note” della tabella n. 2-1 delle zone R 20 e R 21 è stata cancellata la dicitura “*Vedi art. 9 Variante del Centro Storico*”



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. 14 – PN 3D e PN 3E “Aree produttive di nuovo impianto”

Intervento previsto nel progetto preliminare e parzialmente stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino

Sintesi della proposta

Si propone di incrementare il rapporto di copertura delle zone PN 3D e PN 3E

Precisazioni di carattere tecnico

Attualmente le zone PN 3D e PN 3E hanno un rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq. Nell'ottica di consentire il naturale sviluppo delle attività insediate nel territorio comunale e contestualmente ridurre il consumo di nuovo suolo, con la presente variante si propone di incrementare il rapporto di copertura esistente, pari a 0,50 mq/mq, al valore di 0,60 mq/mq.

Con riferimento al provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale e conseguente determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto, l'Organo Tecnico comunale:

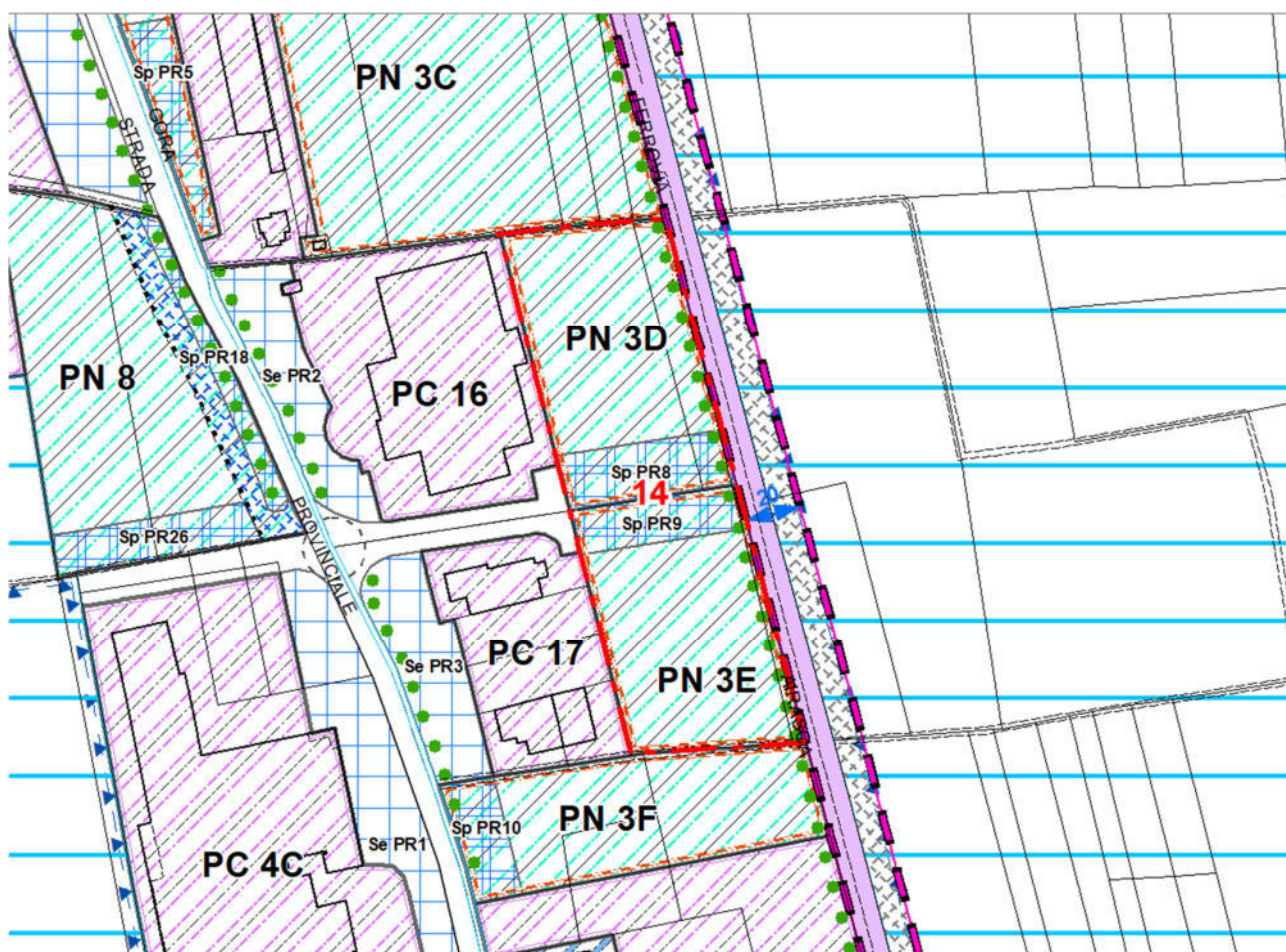
- ha previsto che l'edificazione per le zone PN 3D e PN 3E, per la sola quota in ampliamento della superficie coperta prevista con la variante n. 38, sia condizionata alla corresponsione dell'onere di compensazione ambientale in funzione dell'intera superficie coperta di progetto, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull'onere di compensazione.
- ha prescritto che per gli interventi che comportano una riduzione delle superfici permeabili, siano adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale, dandone specifica indicazione nelle singole schede d'area
- ha prescritto che nella scheda di Piano della zona PN 3D sia indicato che il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire sia corredato di specifica verifica in ordine alle misure volte a garantire la tutela e la salvaguardia dei canali adiacenti

Modificazioni introdotte

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

All'interno del corpo delle NTA e delle Tabelle:

- È stata aggiornata la superficie copribile nella tabella 5-4 delle zone PN
- È stata aggiornata la tabella 5-4-1 in corrispondenza della zona PN 3E e PN 3D:
 - Aggiornando il rapporto di copertura da 0,50 mq/mq a 0,60 mq/mq e la conseguente superficie copribile
 - Aggiornando la superficie copribile della generica zona PN 3
 - Inserendo la seguente precisazione “Nelle zone PN 3D e PN 3E per la sola quota di superficie coperta eccedente il rapporto di 0,50 mq/mq:
 - *dovrà essere corrisposto, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo e proporzionalmente alla superficie edificata, il contributo di compensazione ambientale, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull’onere di compensazione”*
 - *dovranno essere adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale”*
 - inserendo la seguente precisazione: “Per la zona PN 3D il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere corredato di specifica verifica in ordine alle misure volte a garantire la tutela e la salvaguardia dei canali adiacenti”



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 – RC 35 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di correggere un errore materiale contenuto nel Piano, estendere il perimetro della zona RC 35 e consentire la monetizzazione degli standard.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RC 35 ricomprende un fabbricato residenziale ed un fabbricato con destinazione differente dalla residenza in totale stato di abbandono. Al fine di incentivare il recupero dei fabbricati esistenti ad una destinazione compatibile con la zona urbanistica, per la zona RC 35 il vigente Piano prevede già oggi la possibilità di edificare una cubatura residenziale pari a 1.800 mc, al netto del fabbricato residenziale, mediante il recupero delle volumetrie esistenti previa demolizione delle tettoie.

Nel campo “Note” della tabella 3-1 delle NTA vigenti è però erroneamente indicato che il fabbricato residenziale esistente insiste sul mappale 883, mentre invece risulta insistere sul mappale 1099. Con la variante quindi si propone di correggere il refuso.

Inoltre, con la variante si propone di ricomprendere all'interno della zona RC 35 l'adiacente mappale 843, attualmente ricompreso in zona R 18, che potrebbe anche essere destinato, in sede di Piano di Recupero, a servizi, in continuità con l'adiacente area a servizi Sp IC3. Infine si propone di introdurre, a scelta dell'Amministrazione comunale, la possibilità di consentire la monetizzazione degli standard.

La variante proposta non prevede incrementi della capacità edificatoria dell'area.

Con riferimento alla determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino ed all'osservazione in essa contenuta in merito al presente intervento, si precisa che il Piano vigente prevede per le zone RC generiche, e pertanto anche per la zona RC 35 oggetto di variante, che la quantificazione ed il reperimento degli standard avvengano in sede di istanza di Permesso di Costruire in funzione della volumetria prevista a progetto, fatto salvo le zone in cui le aree per standard sono puntualmente rappresentate sulle tavole di Piano ed individuate nelle relative schede allegate alle NTA. Nel Piano vigente, per la zona RC 35 oggetto di variante, tali servizi non sono rappresentati né nelle tavole di Piano né nelle schede allegata alle NTA e non sono conseguentemente conteggiati nella tabella 6-5 riassuntiva dei servizi esistenti e previsti dal Piano e finalizzati a determinarne la dotazione complessiva. Pertanto la previsione della variante di consentirne la monetizzazione non comporta, automaticamente, la riduzione degli standard e non richiede pertanto di verificare l'intervento ai sensi dell'art 17 comma 5 lettera c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. In ultimo occorre considerare che la monetizzazione non significa che i servizi non verranno realizzati, invero significa che sarà il comune a

realizzare i servizi nelle parti di territorio che riterrà più bisognose e carenti, proprio utilizzando le entrate derivanti dalla monetizzazione.

Modificazioni introdotte

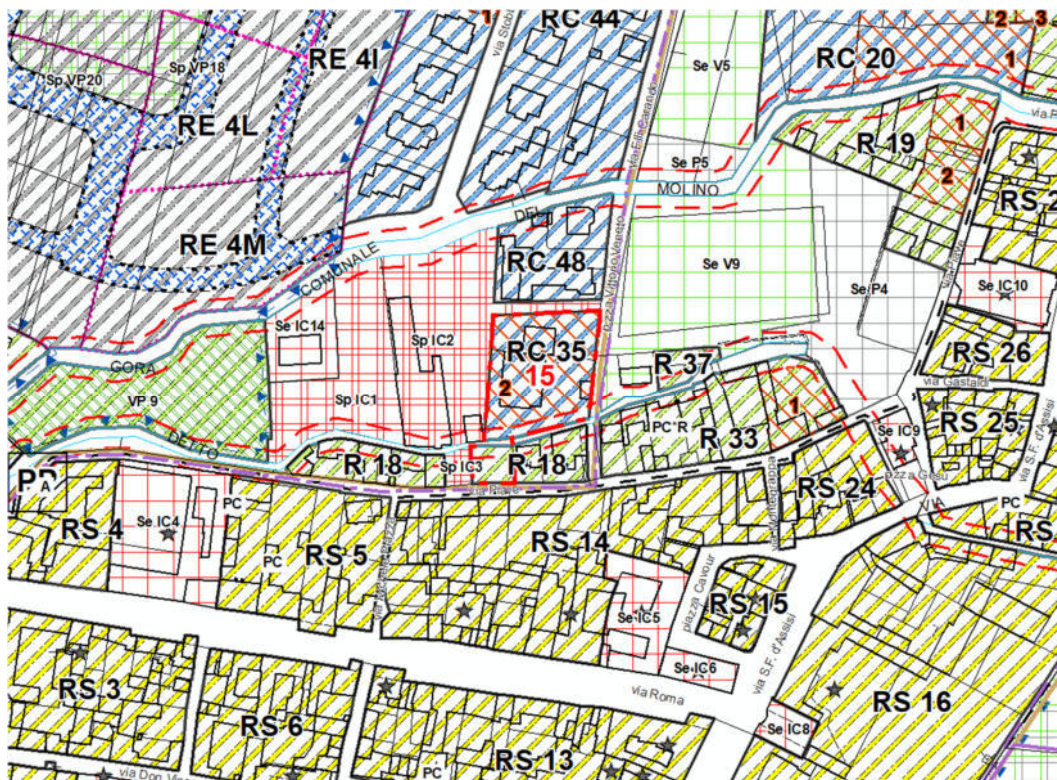
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche agli elaborati di Piano:

- il mappale 843 con superficie pari a 312 mq, ricompreso in zona R 18 nel P.R.G.C. vigente, è stato inserito in zona RC 35, ed estendendo conseguentemente il perimetro dell'intervento n. 2.

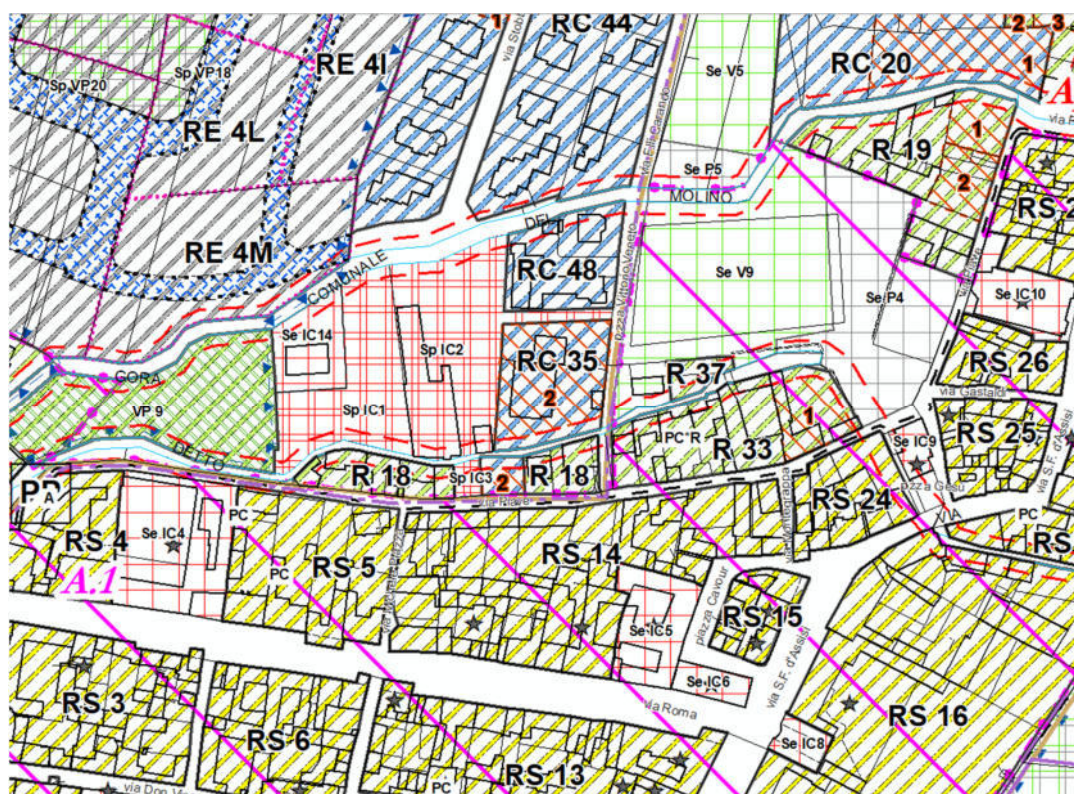
All'interno del corpo delle NTA e delle Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 3-0 delle zone RC in funzione della nuova superficie territoriale della zona RC 35
- È stata aggiornata la tabella 3-1 in corrispondenza della zona RC 35:
 - aggiornando la superficie dell'area in funzione della ripermetrazione a ricomprendere l'adiacente mappale 843
 - sostituendo nel campo "Note" l'indicazione del mappale 883 con il corretto mappale 1099
 - introducendo nel campo "Note" la possibilità, a scelta dell'Amministrazione, di monetizzazione degli standard
- È stata aggiornata la tabella 2-0 delle zone R aggiornandone la superficie territoriale
- È stata aggiornata la superficie territoriale della zona R 18 nella tabella 2-1. Si precisa che la superficie oggetto di variante, che dalla zona R 18 è "passata" alla zona RC 35, da una misurazione GIS della singola particella risulta misurare 312 mq. Analogamente, la superficie della zona RC 35 a seguito della variante e quindi comprensiva della superficie "spostata", sempre misurata da GIS, risulta incrementata di 312 mq. La superficie da GIS della zona R 18 a seguito della variante passa invece dai vigenti 2.051 mq a 1.740 (con un delta quindi pari a "soli" 311 mq invece dei 312 di variante), a causa di un'approssimazione del programma GIS. Pertanto nella tabella 2-1 della zona R 18 si riporta il dato "1.740" (2.051-311) desumibile da GIS, e non 1.739 (2.051-312) come ci si aspetterebbe, senza per altro considerarlo un errore ma una semplice approssimazione informatica. Conseguentemente anche la superficie complessiva delle zone R risulterà, a seguito della variante, ridotta di "soli" 311 mq.

Si precisa che l'intervento di variante proposto non ha comportato alcun incremento della volumetria edificabile e pertanto nemmeno della capacità insediativa residenziale di Piano.



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



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

- Intervento n. 16 – PC 8“Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Si propone di incrementare il rapporto di copertura della zona PC 8

Precisazioni di carattere tecnico

La zona PC 8 è un'area produttiva già edificata con una superficie territoriale pari a 6.308 mq, a fronte di una superficie coperta pari a soli 954 mq, delineando un rapporto di copertura esistente pari al 15%.

Considerato che è nelle intenzioni dell'Amministrazione comunale incentivare il mantenimento delle attività presenti sul proprio territorio, anche attraverso interventi urbanistici che consentano il naturale ampliamento in ottica di espansione ed incremento del personale, con la presente variante si propone di consentire un rapporto di copertura pari a 0,60 mq/mq a fronte dell'attuale 0,50 previsto dal Piano.

L'incremento consentirà anche all'amministrazione di dotare l'edificio esistente della viabilità e dei servizi già previsti dal Piano.

Con riferimento infine al provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale e conseguente determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto, l'Organo Tecnico comunale:

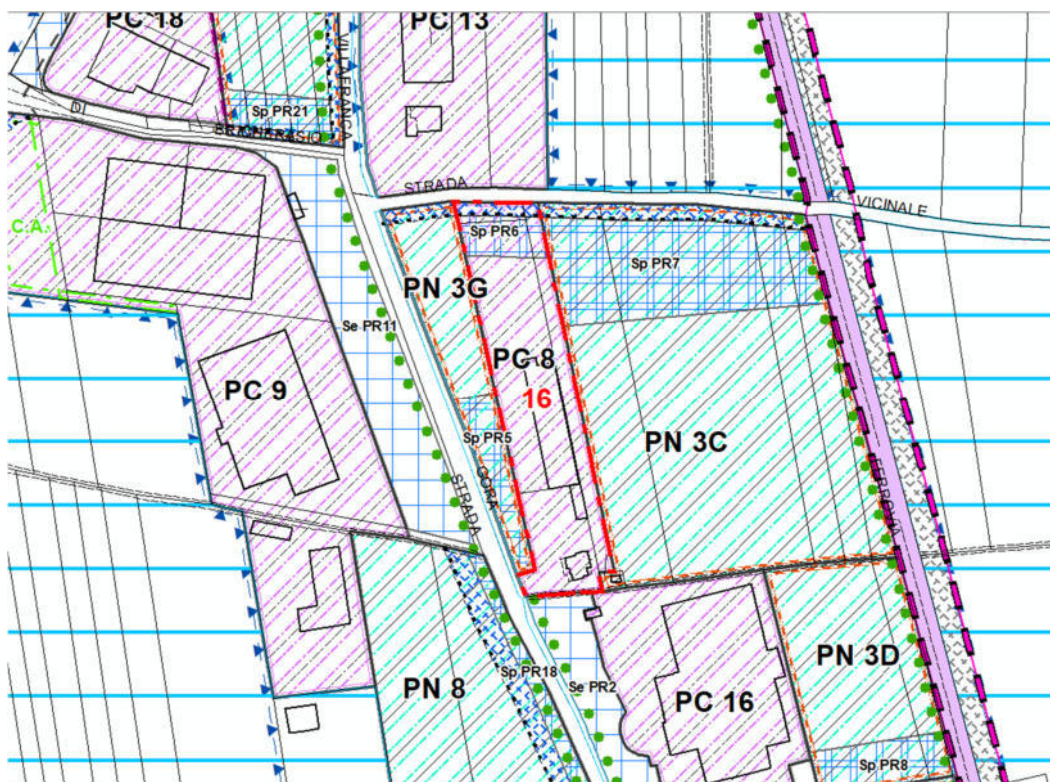
- ha previsto che l'edificazione per la zona PC 8, per la sola quota in ampliamento della superficie coperta prevista con la variante n. 38, sia condizionata alla corresponsione dell'onere di compensazione ambientale in funzione dell'intera superficie coperta di progetto, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull'onere di compensazione.
- ha prescritto che per gli interventi che comportano una riduzione delle superfici permeabili, siano adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale, dandone specifica indicazione nelle singole schede d'area
- ha prescritto che nella scheda di Piano della zona PC 8 sia indicato che il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire sia corredato di specifica verifica in ordine alle misure volte a garantire la tutela e la salvaguardia dei canali adiacenti

Modifiche introdotte

Le modifiche introdotte non hanno comportato aggiornamenti degli elaborati di Piano.

La proposta di variante ha comportato le seguenti modifiche alle NTA e relative Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 5-0 delle zone PC
- Nella tabella 5-1, in corrispondenza della zona PC 8
 - È stato aggiornato il rapporto di copertura in progetto
 - Sono stati individuati gli interventi di mitigazione previsti nella Verifica di Assoggettabilità a VAS
 - È stata inserita la seguente precisazione: *“Per la sola quota di superficie coperta eccedente il rapporto di 0,50 mq/mq:*
 - *dovrà essere corrisposto, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo e proporzionalmente alla superficie edificata, il contributo di compensazione ambientale, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull’onere di compensazione”*
 - *dovranno essere adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale”*
 - È stata inserita la seguente precisazione: *“Il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere corredato di specifica verifica in ordine alle misure volte a garantire la tutela e la salvaguardia dei canali adiacenti”*



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. 17 – D1 “Aree produttive di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di incrementare il rapporto di copertura della zona D1 e correggere un errore riguardante la superficie territoriale

Precisazioni di carattere tecnico

La zona D1 è un'area nella quale l'edificazione è subordinata alla preventiva predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) esteso all'intera area normativa. L'area ha un indice di edificabilità territoriale pari a 0,50 mq/mq, simile alle adiacenti aree produttive PC e PN ma, a differenza loro, ha un rapporto di copertura territoriale molto più basso (0,30 mq/mq) ed inoltre ha una superficie massima coperta pari a 4.600 mq. Tutto ciò limita molto l'utilizzo dell'area, obbligando a realizzare, di fatto, fabbricati a due piani fuori terra, assolutamente lontani dalle tipologie costruttive correnti delle destinazioni d'uso concesse per l'area.

Con la presente variante, pertanto, si propone di incrementare il solo rapporto di copertura territoriale da 0,30 mq/mq a 0,60 mq/mq equiparandolo quindi a quello di alcune zone PN e PC adiacenti, per consentire di sviluppare l'attuale capacità edificatoria principalmente su un solo piano fuori terra, senza però incrementare l'indice di edificabilità attuale e lasciando quindi immutata, rispetto alla situazione vigente, la capacità edificatoria espressa dall'area e pari a 0,50 mq/mq.

Inoltre con la presente variante si corregge un errore formale presente nella tabella 5-4-2 e riferito alla superficie territoriale: dalla tabella 5-4-2 risulta una superficie territoriale pari a 15.878 mq, da misurazione GIS la superficie territoriale è invece pari a 15.871 mq, con una riduzione di 7 mq. Si propone quindi di aggiornare la superficie territoriale al corretto valore.

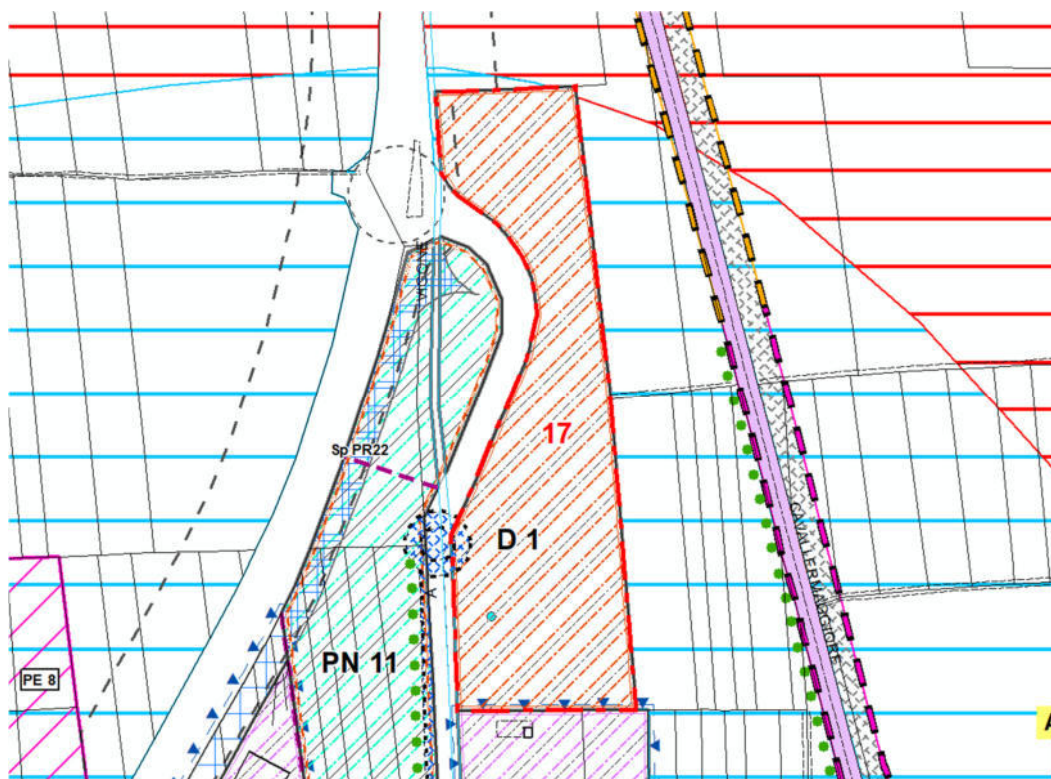
- Con riferimento al provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale e conseguente determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto, l'Organo Tecnico comunale ha prescritto che nella scheda di Piano della zona D1 sia indicato che il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire sia corredato di specifica verifica in ordine alle misure volte a garantire la tutela e la salvaguardia dei canali adiacenti.

Modifiche introdotte

Le modifiche introdotte non hanno comportato aggiornamenti degli elaborati grafici di Piano.

La proposta di variante ha comportato le seguenti modifiche alle NTA vigenti e relative Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 5-4-2 delle zone D aggiornando il rapporto di copertura territoriale da 0,30 mq/mq a 0,60 mq/mq ed eliminando il limite della superficie copribile massimo
- È stata aggiornata la superficie territoriale della zona D1 riducendola a 15.871 mq
- Nella tabella 5-4-2 della zona D1, nel campo “Note”, è stata aggiunta la seguente frase: *“Il P.E.C. ed i relativi progetti per il rilascio dei Permessi di Costruire devono essere corredati di specifica verifica in ordine alle misure volte a garantire la tutela e la salvaguardia dei canali adiacenti?”*



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. 18 – R 2 “Nucleo urbano di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di riportare alla destinazione agricola alcune porzioni della zona R 2 e di eliminare dalle previsioni di Piano l'intervento n. 2 in zona R 2

Precisazioni di carattere tecnico

Il Piano individua in zona R 2 l'intervento n. 2, con superficie territoriale pari a 2.288 mq, per il quale, nella tabella 2.1 delle NTA, è prevista la possibilità di realizzare nuova volumetria per complessivi 900 mc a destinazione residenziale, per 9 abitanti equivalenti potenzialmente insediabili.

Con la presente variante si propone di stralciare le previsioni edificatorie dell'intervento n. 2, con la conseguente riduzione di 9 abitanti insediabili, diminuendo contestualmente la superficie territoriale della zona R 2, riportando alla destinazione agricola una porzione di area di circa 971 mq posta ad ovest della zona R 2.

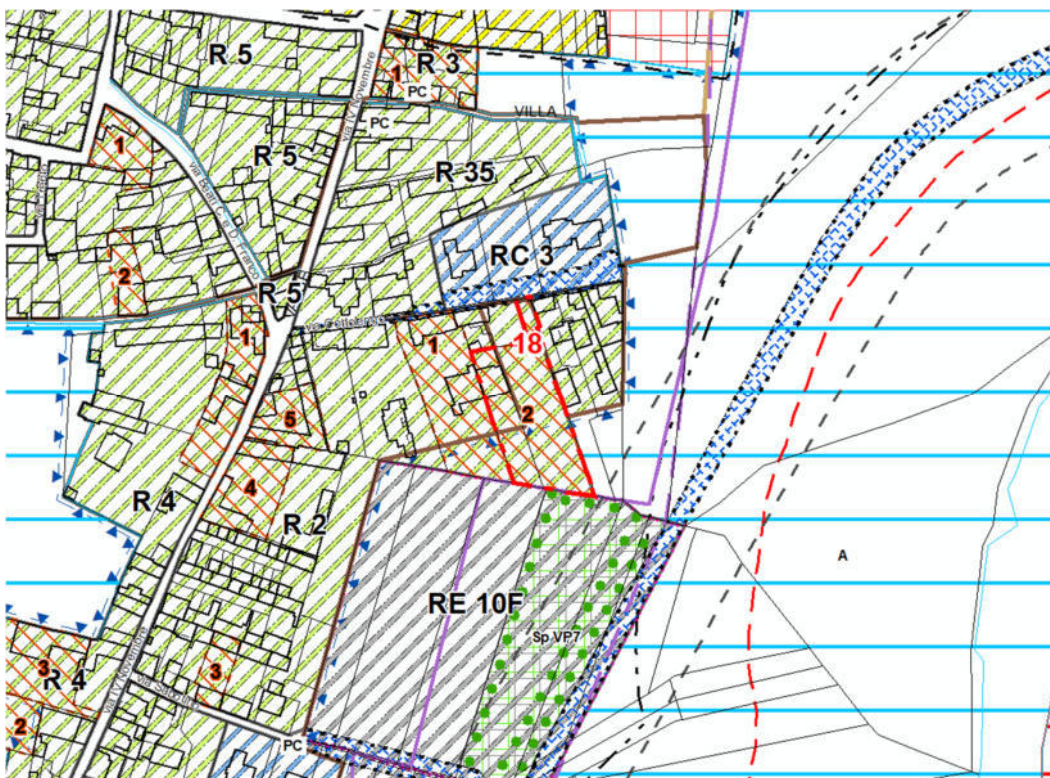
Modificazioni introdotte

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

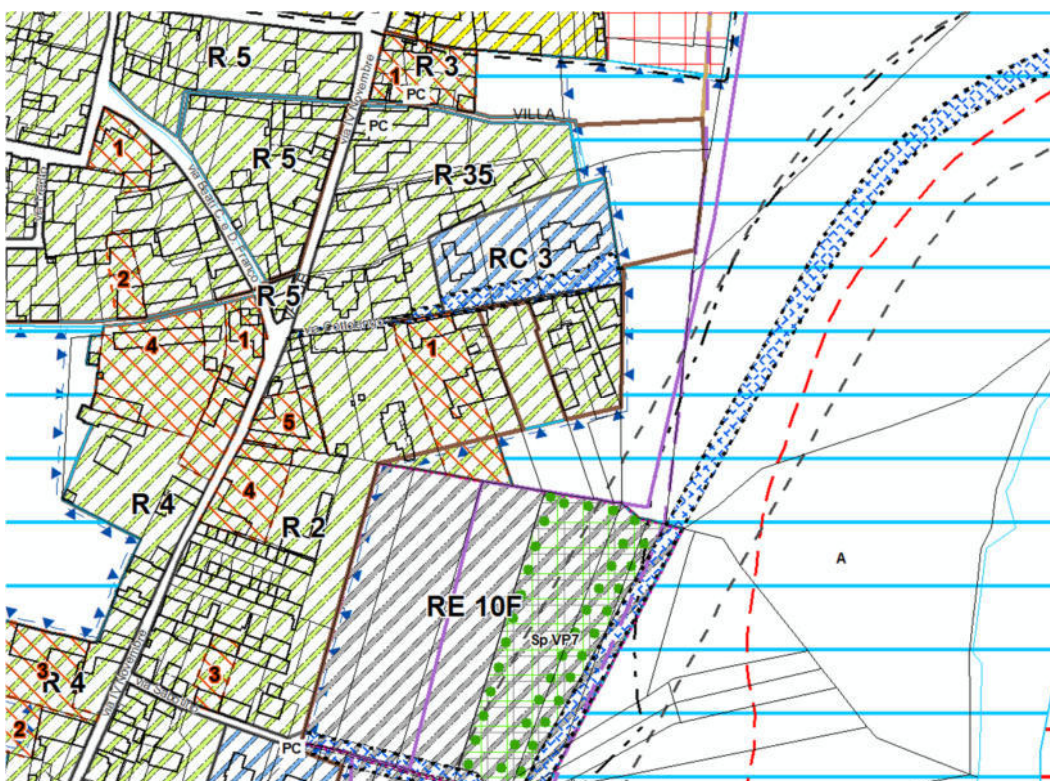
- In zona R 2 è stato eliminato l'intervento n. 2 con retino a righe arancioni inclinate.
- Una porzione posta ad ovest della zona R 2, in precedenza ricompresa all'interno dell'intervento n. 2, è stata riportata alla destinazione agricola

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

- È stata aggiornata la tabella 2-0 delle zone R per quanto attiene la superficie dell'area, gli abitanti insediabili e le necessarie esigenze per standard
- Dalla tabella 2.1 delle NTA è stato eliminato l'intervento n. 2 in zona R 2 ed aggiornata la superficie dell'area



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. 19 – Zona RC 15 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di modificare il rapporto di copertura degli interventi nn. 1 e 2 in zona RC 15

Precisazioni di carattere tecnico

Il P.R.G.C. vigente individua in zona RC 15 due distinti interventi di completamento, identificandoli con i numeri progressivi 1 e 2.

L'intervento n. 1 ha un'edificabilità pari 1.974 mc a fronte di una superficie territoriale complessiva pari a 2.564 mq, mentre l'intervento n. 2 ha un'edificabilità pari 1.185 mc a fronte di una superficie territoriale complessiva pari a 1.539 mq. Stando alle indicazioni contenute nella scheda generale delle zone RC, il rapporto di copertura, per entrambe le aree, è pari a 0,25 mq/mq.

Considerata però la forma dei due lotti, molto stretta ed allungata, con la presente variante si propone di aumentare il rapporto di copertura delle due aree a 0,35 mq/mq, al fine di consentire uno sviluppo in pianta dei nuovi fabbricati adeguato alle esigenze abitative. L'intervento non prevede incrementi della capacità edificatoria complessiva.

Con riferimento infine al provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale e conseguente determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto, l'Organo Tecnico comunale:

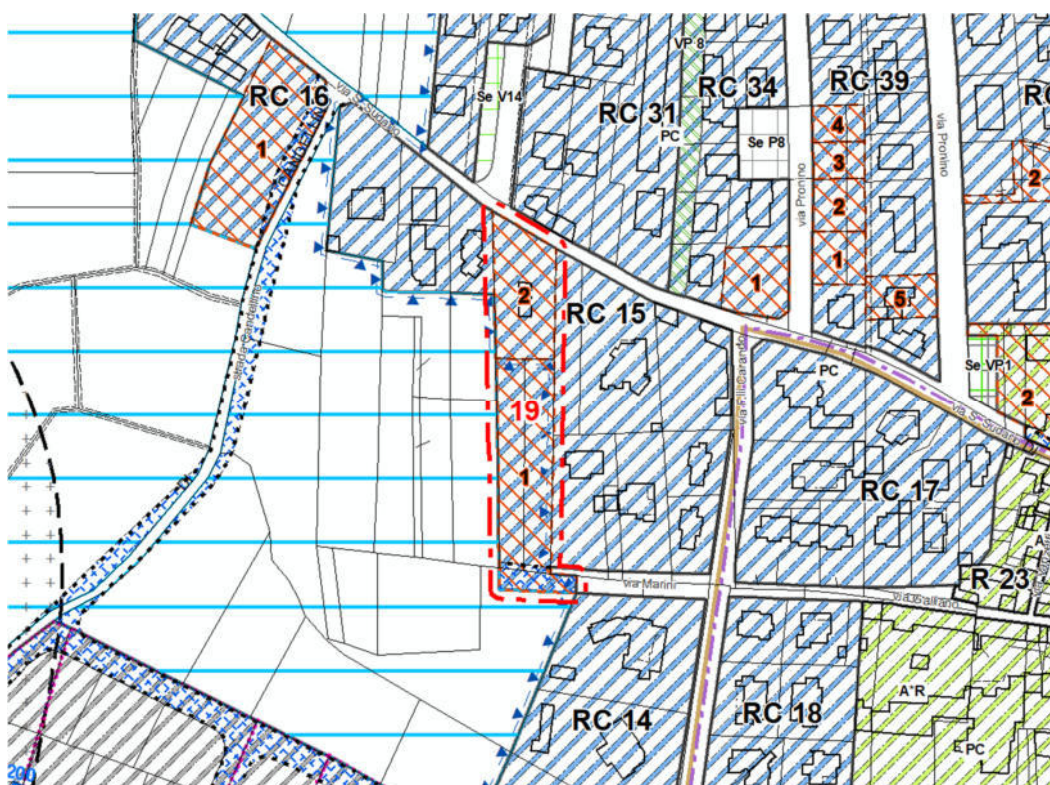
- ha previsto che l'edificazione per la zona RC 15, per la sola quota in ampliamento della superficie coperta prevista con la variante n. 38, sia condizionata alla corresponsione dell'onere di compensazione ambientale in funzione dell'intera superficie coperta di progetto, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull'onere di compensazione.
- ha prescritto che per gli interventi che comportano una riduzione delle superfici permeabili, siano adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale, dandone specifica indicazione nelle singole schede d'area

Modificazioni introdotte

Le modifiche introdotte non hanno comportato aggiornamenti degli elaborati grafici di Piano.

La proposta di variante ha comportato le seguenti modifiche alle NTA vigenti e relative Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 3-1 delle zone RC inserendo, per gli interventi nn. 1 e 2 la seguente dicitura: *“È ammesso un rapporto di copertura pari a 0,35 mq/mq”*
- È stata aggiornata la tabella 3-1 della zona RC, in corrispondenza della zona RC 15:
 - o Individuando gli interventi di mitigazione previsti nella Verifica di Assoggettabilità a VAS
 - o Inserendo la seguente precisazione *“Per la sola quota di superficie coperta eccedente il rapporto di 0,25 mq/mq:*
 - *dovrà essere corrisposto, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo e proporzionalmente alla superficie edificata, il contributo di compensazione ambientale, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull’onere di compensazione”*
 - *dovranno essere adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale”*



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. 20 – Zona PC 15 “Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Con la presente variante si propone di ricomprendere all'interno della zona PC 15 l'adiacente area a verde privato, interclusa tra la stessa zona PC 15 e l'ex sedime ferroviario attualmente ospitante la pista ciclabile metropolitana.

Precisazioni di carattere tecnico

Attualmente la zona PC 15 è edificata ed ha una superficie territoriale pari a 4.292 mq. In stretta adiacenza a nord, tra la zona PC 11 e la pista ciclabile realizzata sull'ex sedime ferroviario il P.R.G.C. vigente individua un'area a verde privato di pertinenza della stessa zona PC 15.

Tenuto conto che l'area a verde privato risulta completamente interclusa nel tessuto produttivo esistente e previsto dal PRGC vigente, nell'ottica di consentire i normali e fisiologici ampliamenti delle attività insediate sul territorio comunale, con la presente variante si propone di ricomprendere l'area a verde privato all'interno della zona PC 15.

Con riferimento alla determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino ed all'osservazione in essa contenuta in merito al presente intervento, si precisa che la citata bretella viabile che interessa marginalmente la vigente area a verde privato e che, in variante, viene ricompresa in zona PC 15, è stata, di recente, oggetto di un progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica con contestuale variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dall'art. 38 “Localizzazione e approvazione del progetto delle opere” del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., dagli art. 7, 8, 14 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., degli artt. 10, 11, 12, 16 e 19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e dall'art. 17-bis, comma 15 bis della L.R. 56/77 per l'approvazione del quale con nota prot. n. 17716 del 23/09/2025 il comune di Villafranca Piemonte ha indetto specifica conferenza di servizi decisoria da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14, della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i., al fine dell'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, tra le quali il Settore Viabilità e Trasporto della Città Metropolitana di Torino. L'approvazione in linea tecnica del progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica e contestuale variante urbanistica è avvenuta, ai sensi del decimo comma dell'art. 38 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., sulla scorta dei pareri pervenuti, a mezzo della determinazione conclusiva n. 5 del 07/01/2026 e trasmessa, tra gli altri, alla Città Metropolitana di Torino Dipartimento Viabilità e Trasporti prot. comunale n. 590 del 14/01/2026. Nello specifico di cui trattasi la variante urbanistica approvata con la determinazione conclusiva citata non prevede alcuna fascia di rispetto stradale all'interno della zona a verde privato (in variante PC 15), probabilmente in quanto la

zona risulta compresa all'interno del centro abitato ed il codice della strada prevede, per le strade di tipo C, la fascia di rispetto solo per le aree esterne al centro abitato. In ogni caso, non essendo la bretella oggetto della presente variante parziale, non si ritiene di poter inserire nel progetto definitivo la previsione di una nuova fascia di rispetto.

Con riferimento infine al provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 38 predisposta dall'Organo Tecnico Comunale e conseguente determinazione n. 350 del 19/06/2026 dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Villafranca Piemonte di presa d'atto, l'Organo Tecnico comunale:

- ha previsto che l'edificazione per la zona PC 15 sia condizionata alla corresponsione dell'onere di compensazione ambientale in funzione dell'intera superficie coperta di progetto, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull'onere di compensazione.
- ha prescritto che per gli interventi che comportano una riduzione delle superfici permeabili, siano adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale, dandone specifica indicazione nelle singole schede d'area
- ha prescritto che l'intervento edificatorio dovrà rispettare le indicazioni del P.P.R. in merito alle componenti di interesse storico-culturale attinenti alla viabilità storica ed al patrimonio ferroviario

Modificazioni introdotte

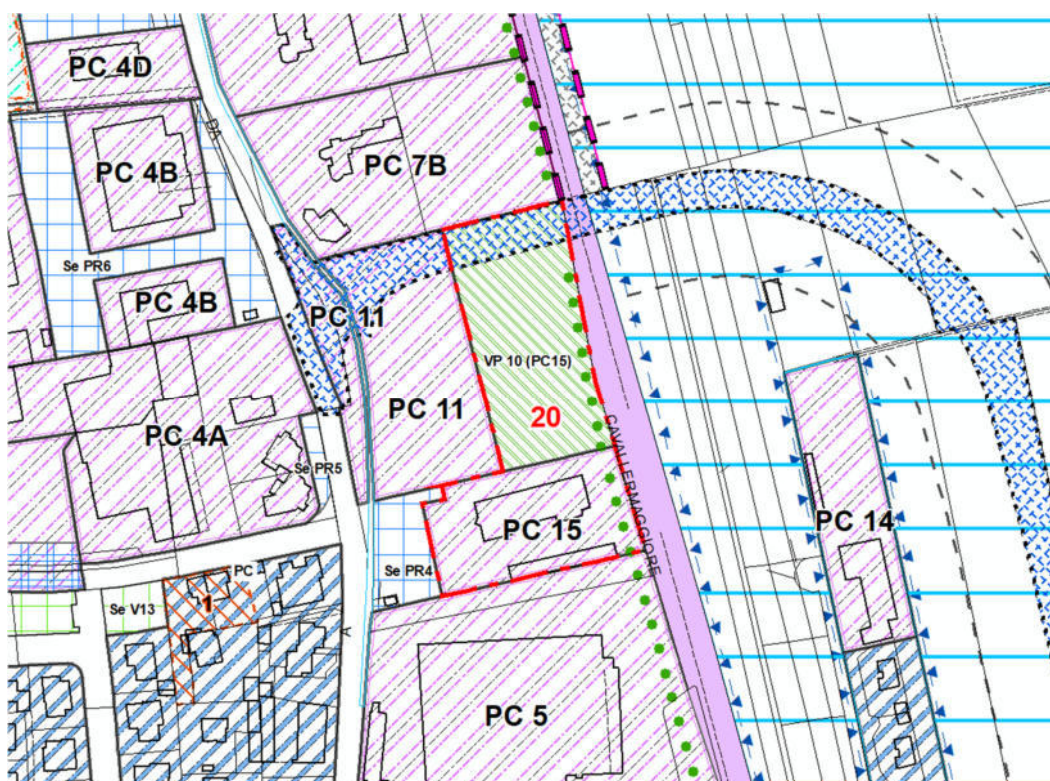
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano.

- È stata aggiornata la perimetrazione della zona PC 15 a ricomprendere la zona a verde privato fino al limitare della pista ciclabile
- Le aree oggetto di variante sono state contornate con perimetro tratteggiato di colore verde e sigla "C.A." ad indicare l'obbligo di corresponsione di un contributo di compensazione ambientale

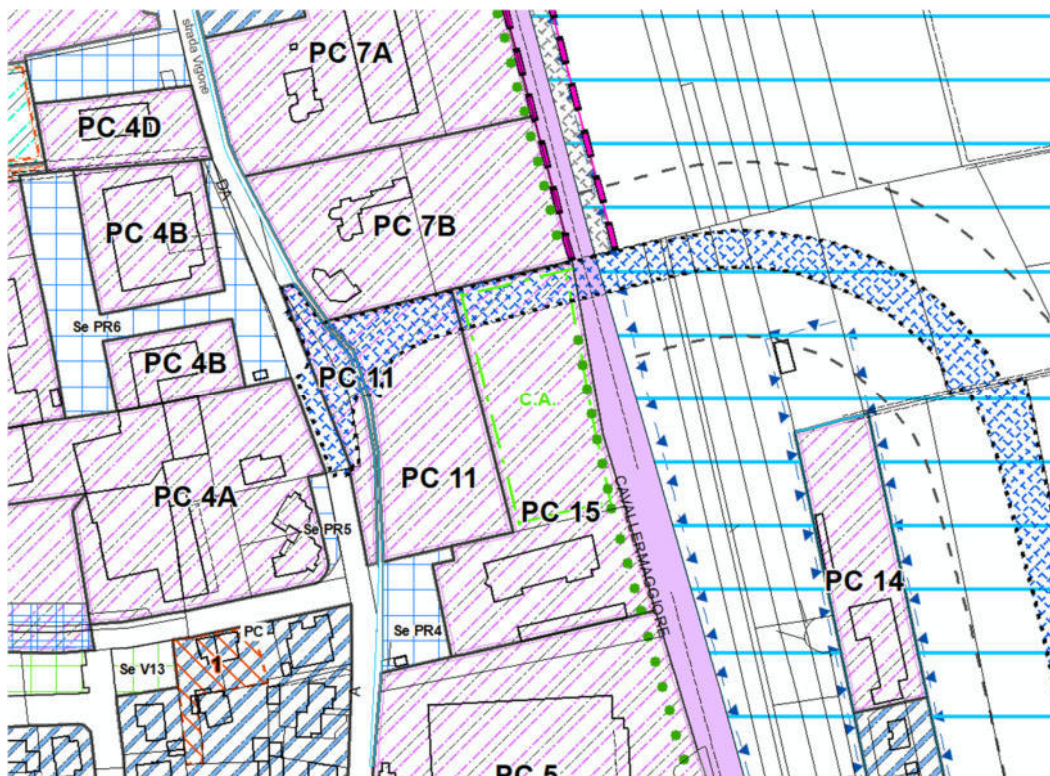
All'interno del corpo delle NTA e delle Tabelle:

- È stata aggiornata la tabella 5-0 della zona PC
- È stata aggiornata la tabella 5-1 della zona PC, in corrispondenza della zona PC 15:
 - Aggiornando le superfici ed il rapporto di copertura esistente in funzione dell'intervento di variante
 - Individuando gli interventi di mitigazione previsti nella Verifica di Assoggettabilità a VAS

- Inserendo la seguente precisazione: *“Per gli interventi da eseguirsi sulle aree riconosciute in ampliamento con la variante parziale n. 38 al P.R.G.C. (contornate con perimetro tratteggiato di colore verde e contenenti la sigla “C.A.”):*
 - *dovrà essere corrisposto, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo e proporzionalmente alla superficie edificata, il contributo di compensazione ambientale, da calcolarsi in base al regolamento comunale sull’onere di compensazione*
 - *dovranno essere adottate misure finalizzate al rispetto del principio di invarianza idraulica, quali l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, la massimizzazione delle superfici a verde in piena terra e sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, qualora la falda non risulti superficiale*
 - *dovranno essere rispettate le indicazioni del P.P.R. in merito alle componenti di interesse storico-culturale attinenti alla viabilità storica ed al patrimonio ferroviario (rete ferroviaria storica SS13 Airasca–Saluzzo), di cui agli indirizzi ed alle direttive dell'art. 22 delle N.T.A. del P.P.R.”*



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



- Intervento n. 21 – Fascia di rispetto ex art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. dello Sterpissone Nero - STRALCIATO

Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino

- Intervento n. 22 – Articolo 6.2 delle NTA del centro storico - STRALCIATO

Intervento previsto nel progetto preliminare e stralciato nel progetto definitivo in recepimento della determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino

6. 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”*

La presente proposta di variante non ha intetessato nessuna area a servizi prevista dal Piano, né in riduzione né in aumento.

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 5, zona R 4, incremento della C.I.R. per 2 abitanti
- b) Intervento 8, zona RC 27, incremento della C.I.R. per 6 abitanti
- c) Intervento 9, zona RC 44, incremento della C.I.R. per 3 abitanti
- d) Intervento 12, zona R 30, incremento della C.I.R. per 2 abitanti
- e) Intervento 13 zona R 21, incremento della C.I.R. per 4 abitanti
- f) Intervento 13 zona R 22, incremento della C.I.R. per 6 abitanti
- g) Intervento 13 zona R 25, incremento della C.I.R. per 2 abitanti

h) Intervento 18 zona R 2, riduzione della C.I.R. per 9 abitanti

per un incremento complessivo teorico della capacità insediativa residenziale pari a 16 abitanti.

Ai sensi dell'art. 4 "Definizioni", punto 1-14 "Insediabilità" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, però, l'incremento della capacità insediativa residenziale, pari a 16 abitanti, derivante dalla presente variante, è completamente assorbibile dalla capacità insediativa "congelata" derivante dalla tabella di cui all'art. 4, punto 1-14. Dalla tabella risulta infatti che, a fronte di una capacità insediativa "congelata" con le precedenti varianti pari a 91 abitanti, nel corso del tempo è stata reintrodotta nel Piano capacità abitativa per 75 abitanti, risultandone ancora una disponibilità pari a 16 abitanti. Con la presente variante si aggiorna pertanto la tabella introducendo i valori della capacità insediativa residenziale "congelata" e "reimmessa" con la presente variante n. 38.

Risulta pertanto che gli interventi previsti in variante rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lett. e) della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto non vi incremento della capacità insediativa

Art. 17, punto 5, lett. f)

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

Art. 17, punto 5, 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?"*.

Il limite è poi stato innalzato all'otto per cento ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 7 del 31/05/2022 che ha introdotto l'art. 76bis della L.R. n. 13 del 29/05/2020.

Come già descritto al capitolo 2 "*Stato attuale della pianificazione del territorio comunale*" della presente relazione, il comune di Villafranca Piemonte, con deliberazione di consiglio comunale n. 32 del 30.07.2020 ha approvato la variante strutturale n. 4 che, tra le altre previsioni di variante, comprendeva anche modifiche ad aree produttive. Pertanto i limiti di cui al punto 6, dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. che recita "*I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG*" si intendono "azzerati" con la variante strutturale 4 citata, e pertanto le verifiche di cui all'art. 17, comma 5, lett. f) devono comprendere le modifiche introdotte nello strumento urbanistico da tutte le varianti che il comune di Villafranca ha approvato successivamente alla variante strutturale n. 4. Nello specifico sono da riferirsi alla:

- Variante parziale n. 34, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 36 del 18.12.2021
- Variante parziale n. 35, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41 del 27.10.2022

- Variante parziale n. 36, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 23 del 25.05.2024
- Variante parziale n. 37, approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 37 del 31.07.2025

Per le attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive la variante strutturale n. 4 prevedeva le seguenti superfici territoriali e relative superfici copribili/edificabili:

VARIANTE STRUTTURALE 4		
ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITÀ
PC	266.860	124.997,20
TC	23.316	4.663,00
PN	129.880	53.740,00
D	15.878	7.939,00
PE-PC-CA	173.518	59.130,27
	609.452	250.469,47

A seguire le tabelle di riepilogo delle singole zone:

VARIANTE STRUTTURALE 4				
Sigla	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	INDICE	EDIFICABILITÀ
PC1	53.490	53.490	0,5	26.745,00
PC2	5.892	5.892	0,5	2.946,00
PC4A	40.530	11.708	0,5	5.854,00
PC4B		11.627	0,5	5.813,50
PC4C		14.917	0,6	8.950,20
PC4D		2.278	0,5	1.139,00
PC5	16.946	15.926	0,5	7.963,00
PC6	27.805	20.399	0,5	10.199,50
PC7	21.849	17.612	0,5	8.806,00
PC8	5.174	4.444	0,5	2.222,00
PC9	3.510	3.510	0,5	1.755,00
PC10	17.924	14.339	0,5	7.169,50
PC11	7.212	5.591	0,5	2.795,50
PC12	22.913	22.853	0,5	11.426,50
PC13	11.812	11.812	0,5	5.906,00
PC14	4.267	4.267	0,5	2.133,50
PC15	10.042	8.852	0,5	4.426,00
PC16	7.307	7.307	0,5	3.653,50
PC17	4.346	4.346	0,5	2.173,00
PC18	5.841	5.841	0,5	2.920,50

	266.860	247.011		124.997

VARIANTE STRUTTURALE 4

Sigla	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE	EDIFICABILITÀ
TCA	19.323	15.458	0,25	3.864,50
TCB	3.993	3.194	0,25	798,50
	23.316	18.652		4.663

VARIANTE STRUTTURALE 4

Sigla	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE	EDIFICABILITÀ
PN1	32.019	22.406	0,5	13.444,00
PN3	41.891	26.311	0,5	15.787,00
PN7	20.659	15.141	0,5	9.084,00
PN8	9.702	6.558	0,5	3.935,00
PN11	17.165	12.395	0,5	7.437,00
PN12	8.444	6.755	0,5	4.053,00
	129.880	89.566		53.740

VARIANTE STRUTTURALE 4

Sigla	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE	EDIFICABILITÀ
D1	15.878	----	0,5	7.939,00
	15.878			7.939

VARIANTE STRUTTURALE 4

Sigla	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)	SUPERFICIE COPRIBILE (mq)
CA 1	1.641	0,25	410,25
CA 2	1.640	0,25	410,00
PC 1	1.334	0,50	667,00
PC 2	3.103	0,50	1.551,50

PC 3	5.371	0,50	2.685,50
PC 4	471	0,50	235,50
PC 5	3.678	0,50	1.839,00
PC 6	31.214	0,50	15.607,00
PC 7	3.985	0,50	1.992,50
PE 1	4.086	0,30	1.225,80
PE 2	3.880	0,30	1.164,00
PE 3	23.296	0,30	6.988,80
PE 4	2.624	0,50	1.312,00
PE 5	3.381	0,30	1.014,30
PE 6	5.392	0,30	1.617,60
PE 7	4.173	0,30	1.251,90
PE 8	7.576	0,30	2.272,80
PE 9	1.733	0,14	242,62
PE 10	27.044	0,00	0,00
PE 11	3.330	0,30	999,00
PE 12	1.620	0,20	324,00
PE 13	2.636	0,30	790,80
PE 14	3.133	0,30	939,90
TR 1	22.700	0,50	11.350,00
TR 2	3.445	0,50	1.722,50
TR 3	1.032	0,50	516,00
	173.518		59.130,27

Risulta pertanto che la superficie territoriale prevista dal P.R.G.C. a seguito dell'approvazione della variante strutturale n. 04 riferita alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive ammonta a complessivi 609.452 mq, con una relativa superficie copribile/edificabile pari a 250.469,47 mq.

Per il comune di Villafranca Piemonte, ai sensi dell'art. 17, punto 15, lettera f), come da ultimo aggiornato dall'art. 76bis L.R. 13/2020, l'incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, non può essere incrementato in misura superiore all'8 per cento.

Pertanto gli incrementi massimi consentiti sono i seguenti:

- incremento massimo delle superfici territoriali, $609.452 \text{ mq} \times 8\% = 48.756 \text{ mq}$, per un totale complessivo pari a 658.208 mq
- incremento massimo degli indici di edificabilità, $250.469,47 \times 8\% = 20.038 \text{ mq}$, per un totale complessivo pari a 270.507,47 mq

Per le attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive la presente variante parziale n. 38 prevedeva invece le seguenti superfici territoriali e relative superfici copribili/edificabili:

VARIANTE PARZIALE 38		
ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITÀ
PC	322.821	151.931,75
TC	23.316	4.663,00
PN	85.053	31.177,00
D	15.871	7.935,50
PE-PC-CA	147.211	60.294,65
	594.272	256.001,90

Dai prospetti riepilogativi che seguono si evince che sia le singole varianti parziali in precedenza approvate sia le previsioni della presente variante n. 38 in oggetto rientrano nei limiti di cui all'art. 17, punto 5, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i. restando sempre, singolarmente e nel loro complesso, entro l'incremento massimo dell'8%. Nello specifico la presente variante parziale 38 prevede, rispetto alla variante strutturale n. 4, un decremento della superficie territoriale pari al 2,49% ed un incremento degli indici di edificabilità pari al 2,21%.

La percentuale di incremento/decremento riportata nella tabella riepilogativa di ogni singola variante fa sempre riferimento alla variante strutturale n. 4, che rappresenta, ai sensi dell'art. 17, comma 6, L.R. 56/77 e s.m.i., l'arco temporale del P.R.G.C.

PRGC DI RIFERIMENTO (VARIANTE STRUTTURALE 4)		
ZONA	superficie territoriale	superficie copribile/edificabile
PC	266.860	124.997
TC	23.316	4.663
PN	129.880	53.740
D	15.878	7.939
PE-PC-CA	173.518	59.130
TOTALI	609.452	250.469

VARIANTE PARZIALE 34		
ZONA	superficie territoriale	superficie copribile/edificabile
PC	267.994	123.986
TC	23.316	4.663
PN	128.747	48.538
D	15.878	7.891
PE-PC-CA	171.785	59.554
TOTALI	607.720	244.632
% di incremento/ decremento		
	-0,2842%	-2,3308%

VARIANTE PARZIALE 35		
ZONA	superficie territoriale	superficie copribile/edificabile
PC	303.961	125.518
TC	23.316	4.663
PN	85.053	29.998
D	15.878	7.891
PE-PC-CA	144.741	59.554
TOTALI	572.949	227.623
% di incremento/ decremento		
	-5,9895%	-9,1214%

VARIANTE PARZIALE 36		
ZONA	superficie territoriale	superficie copribile/edificabile
PC	304.133	153.761
TC	23.316	4.663
PN	85.053	29.998
D	15.878	7.891
PE-PC-CA	145.268	59.712
TOTALI	573.648	256.024
% di incremento/ decremento		
	-5,8748%	2,2177%

VARIANTE PARZIALE 37		
ZONA	superficie territoriale	superficie copribile/edificabile
PC	304.133	153.761
TC	23.316	4.663
PN	85.053	30.525
D	15.878	7.891
PE-PC-CA	147.211	60.295
TOTALI	575.591	257.135
% di incremento/ decremento		
	-5,5560%	2,6611%

VARIANTE PARZIALE 38		
ZONA	superficie territoriale	superficie copribile/edificabile
PC	322.821	151.932
TC	23.316	4.663
PN	85.053	31.177
D	15.871	7.936
PE-PC-CA	147.211	60.295
TOTALI	594.272	256.002
% di incremento/ decremento		
	-2,4908%	2,2088%

Con riferimento infine alla determinazione dirigenziale n. 2513 del 26/05/2026 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città Metropolitana di Torino ed all’osservazione in essa contenuta in merito agli interventi previsti sulle aree produttive ed alla verifica ai sensi dell’art. 17, comma 5, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i., per maggior chiarezza si riporta a seguire una tabella riepilogativa di dettaglio riportante le quantità modificate con i singoli interventi.

VARIANTE PARZIALE 38	SUPERFICIE TERRITORIALE (incremento/diminuzione)	SUPERFICIE COPRIBILE
INTERVENTO 2 A - PC 4E/A	13.761	3.440
INTERVENTO 4 PC 2	-1.003	-502
INTERVENTO 6 PC 11	0	559
INTERVENTO 14 PN3D-PN3E	0	652
INTERVENTO 14 PC 16 E PC 17	180	90
INTERVENTO 16 PC 8	0	541
INTERVENTO 17 D 1	-7	-4
INTERVENTO 20 PC 15	5.750	2.382
INCREMENTO "PRODUTTIVO" VARIANTE 38	18.681	7.159

Art. 17, punto 5, lett. g)

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 g): “non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente”.

Il progetto definitivo della variante parziale n. 38 non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente.

Art. 17, punto 5, lett. h)

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 h): “non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti”.

Il progetto definitivo della variante parziale n. 38 non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

7. VERIFICHE SUL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 31 DELLE NTA DEL PTR

Ai sensi del punto 10, dell'art. 31 *“Contenimento del consumo di suolo”* delle NTA del Ptr, le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente. La verifica va effettuata secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione di G.R. n. 2-6683 del 04/04/2023 *“Piano territoriale regionale (Ptr) di cui alla D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Norme tecniche di Attuazione: presa d'atto del documento "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2021", ai sensi dell'articolo 31, comma 7 e disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 3, comma 2 e dell'articolo 31, comma 11”*, di cui si riportano a seguire i passaggi salienti per la presente trattazione:

- Il valore utile per la quantificazione dell'incremento di consumo di suolo al quale i Comuni devono riferirsi nella stesura delle varianti urbanistiche, al fine di verificare l'ottemperanza ai disposti dell'art. 31 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano territoriale regionale (Ptr), è quello relativo al Consumo di Suolo Urbanizzato “CSU” come definito nella edizione 2015 del “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte”. Tale valore corrisponde alla superficie in ettari compresa all'interno della perimetrazione generata con la metodologia “buffer” indicata nel sopra citato monitoraggio
- Non è prevista la possibilità, da parte dei Comuni, di rideterminazione dei valori e delle superfici relative al consumo di suolo indicati nella pubblicazione regionale “Monitoraggio del consumo di suolo” edizione 2015 (su base dati 2013) che costituisce il dato di riferimento per l'applicazione della direttiva di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr.
- La soglia di possibile incremento di consumo si applica, in base ai disposti di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, con cadenza quinquennale; tale periodo è calcolato a partire dalla data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del Ptr, pubblicato sul BURP n. 32 dell'11/08/2011, corrispondente al 26/08/2011
- È cura del comune la verifica del rispetto della soglia del 3% nella gestione delle varianti che possano generare effetti cumulativi sul calcolo della soglia di cui all'art. 31
- Ai fini del computo dei limiti percentuali in applicazione dell'art. 31 delle Norme del PTR e dell'art. 35 della l.r. 7/2022 si considerano incremento di “consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante allo strumento urbanistico ed esterne alle aree già previste dalla pianificazione vigente” (cfr. art. 35 l.r. 7/2022).

- Con specifico riferimento a quanto contenuto al comma 9 dell'articolo 31, all'interno del quale l'argomento consumo di suolo viene correlato a "nuovi impegni di suolo", "nuovi insediamenti..." e "ampliamento di nuovi insediamenti", il mutamento d'uso (ad es. da produttivo a commerciale), trattandosi di un'area già vigente, non concorre al calcolo del consumo di suolo

Ne consegue che il quinquennio di riferimento per la verifica del contenimento del consumo di suolo entro il 3% risulta quello compreso tra il 26/08/2021 e il 25/08/2026

In termini prettamente dimensionali, con riferimento al “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” risulta che il comune di Villafranca Piemonte ha una superficie urbanizzata (Su), al netto delle superfici infrastrutturate (Si) e delle superfici consumate in modo reversibile (Scr) pari a 2.520.405,65 mq (252,040565 ettari). Pertanto, per il quinquennio 26/08/2021 – 25/08/2026, l'incremento di consumo di suolo massimo ammesso risulta pari a 75.612,17 mq (7,561217 ettari) (2.520.405,65 mq x 3%).

In tale lasso temporale il comune di Villafranca Piemonte ha approvato le varianti parziali nn. 34, 35, 36 e 37. Pertanto, nella verifica del consumo di suolo dell'ultimo quinquennio, occorre sommare, al consumo di suolo previsto con la variante parziale 38 di cui trattasi, quello eventualmente previsto con le citate varianti parziali già approvate.

Si precisa che:

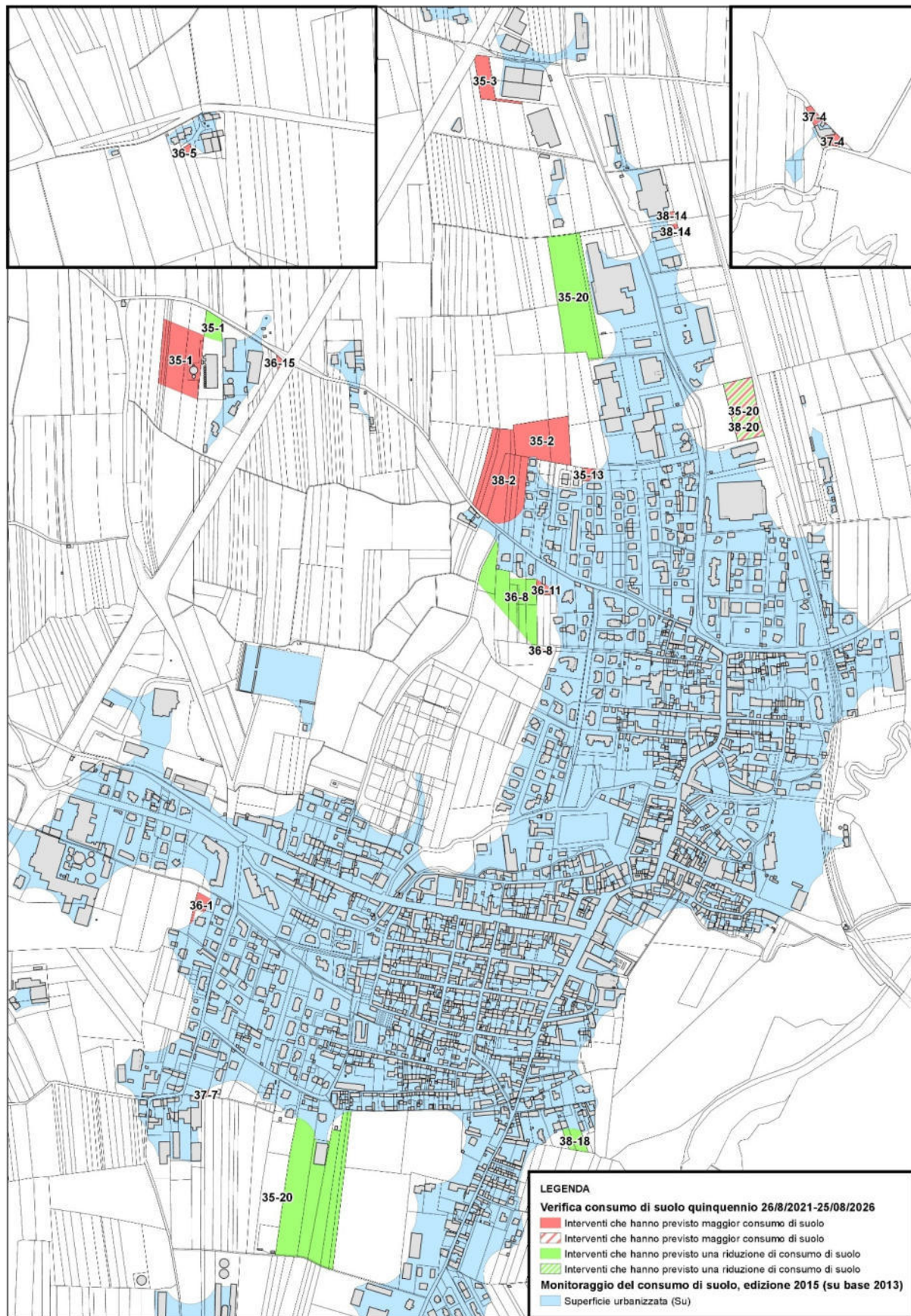
- la variante parziale n. 34 non ha introdotto interventi che prevedessero consumo di suolo;
- la variante parziale n. 35 ha previsto n. 4 interventi comportanti consumo di suolo e contestualmente altri 4 interventi comportanti riduzione di consumo di suolo
- la variante parziale n. 36 ha previsto n. 5 interventi comportanti consumo di suolo e contestualmente un intervento comportante riduzione di consumo di suolo
- la variante parziale n. 37 ha previsto n. 2 interventi comportanti consumo di suolo
- la presente variante n. 38 ha previsto n. 3 interventi comportanti consumo di suolo (interventi nn. 2, 14 e 20) e n. 1 intervento comportante riduzione di consumo di suolo (intervento n. 18)

A seguire si riporta elaborato grafico con individuazione:

- in colore azzurro, delle aree individuate, per il comune di Villafranca Piemonte, dal Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte edizione 2015 redatto dalla Regione Piemonte e punto di riferimento per il calcolo del 3%
- in colore rosso, delle aree oggetto delle varianti parziali nn. 35, 36, 37 e 38 che hanno comportato incremento di consumo di suolo ad uso insediativo inteso come le superfici generate dalla perimetrazione delle aree normative edificabili di nuova previsione esterne contemporaneamente

sia alla perimetrazione del monitoraggio del consumo di suolo 2015 sia alle aree già previste dalla pianificazione vigente;

- in colore verde, delle aree oggetto delle varianti parziali nn. 35, 36 (la variante parziale n. 37 non prevede riduzioni di consumo di suolo) e 38 che hanno comportato una diminuzione di consumo di suolo ad uso insediativo inteso come le superfici stralciate dalla perimetrazione delle aree normative edificabili previste dal P.R.G.C. ubicate esternamente alla perimetrazione del monitoraggio del consumo di suolo 2015;



e la relativa a quantificazione delle superfici riportate nella planimetria, ripartite tra:

- variante parziale n. 35, variante parziale n. 36 e variante parziale 37 (con indicazione del singolo intervento che le ha generate). Ad es. 35-1 indica variante parziale n. 35, intervento n. 1;
- superficie in metri quadrati interessata dal singolo intervento di variante
- indicazione se il singolo intervento di variante ha comportato incremento o diminuzione della superficie consumata, con riferimento cromatico alla planimetria

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO QUINQUENNIO 26/08/2021 - 25/08/2026		
N° VARIANTE - N° INTERVENTO	SUPERFICIE (mq)	INCREMENTO (+) DIMINUZIONE (-)
35-1	8.992	+
35-1	1.431	-
35-13	495	+
35-2	7.603	+
35-20	14.201	-
35-20	5.750	-
35-20	25.112	-
35-3	2.387	+
36-1	820	+
36-11	530	+
36-15	172	+
36-5	527	+
36-8	9.272	-
36-8	54	+
37-4	1397	+
37-7	64	+
38-2	12.327	+
38-14	176	+
38-18	1.330	-
38-20	5.750	+
TOTALE	-15.802	

Dalla planimetria e dalla tabella riportate si desume chiaramente che, con le varianti parziali n. 34, 35, 36, 37 e 38 il comune di Villafranca Piemonte non ha previsto nuovo consumo di suolo, bensì una riduzione.

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

Il P.R.G.C. vigente (rif. variante parziale n. 37)

La capacità insediativa

La capacità insediativa del P.R.G.C. vigente, desumibile dalla relazione allegata al progetto definitivo della variante parziale n. 37 di recente approvazione, può essere così sinteticamente riassunta:

Variante Parziale n. 37			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	151	1.131
RC	1.343	438	1.781
RE	0	286	286
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 ^(*)	50	62
Altre zone	255 ^(*)	0	255
Art. 4, punto 1-14	0	16	16
TOTALE	4.826	1.536	6.362

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 6.362 abitanti insediabili.

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 6.362 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a:

$$6.362 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 159.050 \text{ mq}$$

Dal P.R.G.C. vigente, con riferimento alla tabella n. 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione ed aggiornata:

- al progetto definitivo della variante parziale n. 37 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 31/07/2025

- al progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di messa in sicurezza di Via Giacomo Matteotti e Via San Sebastiano mediante realizzazione di bretella viaria al concentrico – primo intervento funzionale, C.U.P. D21B22000680007 comprensivo della variante urbanistica ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 di cui al verbale della conferenza dei servizi decisoria prot. n. 0022817 del 17.12.2025 ed alla successiva determinazione conclusiva n. 5, del 07.01.2026

si evince il seguente dimensionamento delle aree per servizi previste dal P.R.G.C. vigente:

RIEPILOGO AREE A STANDARDS		
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE (mq)	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	21.160	
IC (Interesse comune)	61.115	7.149
V/VP** (Parco, gioco e sport)	54.540	78.660
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.536	13.407
PARZIALI RESIDENZIALE	148.351	99.216
TOTALE RESIDENZIALE	247.567	

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 159.050 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. vigente, dai 247.567 mq previsti dal Piano.

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

La capacità insediativa

Il progetto di variante parziale n. 38 al P.R.G.C. vigente propone un insieme di interventi volti in parte a stralciare alcune 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. 38 (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	151 158	1.131 1.138
RC	1.343 1.356	438 447	1.781 1.803
RE	0	286	286
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 ^(*)	50	62
Altre zone	255 ^(*)	0	255
Art. 4, punto 1-14	0	16 0	16 0
TOTALE	4.826 4.839*	1.536	6.362 6.348

Nota:

(*) dati da verificare con l’Ufficio Anagrafe

(**) derivante dall’intervento n. 4 in zona PC 2 che non incrementa la capacità insediativa residenziale

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 non sono interessate dall’intervento di variante parziale.
- Le zone R “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” sono state interessate dagli interventi nn. 5, 12, 13 e 18, per un incremento complessivo della capacità insediativa residenziale pari a 7 abitanti.

c) Le zone RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*” sono state interessate dagli interventi nn. 8 e 9, per un incremento complessivo della capacità insediativa residenziale pari a 9 abitanti. Si precisa che l'intervento n. 4 non è conteggiato come incremento della capacità insediativa residenziale di Piano in quanto di fatto riconosce in area residenziale un fabbricato già destinato alla residenza ma ricompreso in area produttiva

d) Le zone RE “*Nuova espansione residenziale*” non sono interessate dall'intervento di variante parziale. La capacità insediativa complessiva del Piano risulta quindi leggermente incrementata, in termini di 16 abitanti potenzialmente insediabili, dovuti quindi agli interventi sulle zone R e RC

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 6.362 abitanti (variante parziale 37). Con la presente variante parziale 38 non si riscontra alcun incremento della capacità insediativa residenziale del Piano (fatto salvo il riconoscimento degli abitanti dovuti all'intervento n. 4 di cui in precedenza), così come non si riscontra alcuna modifica delle aree per standard, rientrando quindi il progetto di variante 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. Pertanto non sono previste modifiche alla tabella 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione, che si riporta per comodità di trattazione:

RIEPILOGO AREE A STANDARDS		
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE (mq)	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	21.160	
IC (Interesse comune)	61.115	7.149
V/VP** (Parco, gioco e sport)	54.540	78.660
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.536	13.407
PARZIALI RESIDENZIALE	148.351	99.216
TOTALE RESIDENZIALE	247.567	

In ogni caso, con preciso riferimento alla capacità insediativa espressa complessivamente dal presente progetto della variante parziale n. 38 al P.R.G.C. vigente, e pari a complessivi 6.348 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. risulta pertanto pari a:

$6.348 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 158.700 \text{ mq}$

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 158.700 mq, il fabbisogno è comunque attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. in variante, dai 247.567 mq previsti dal Piano.

9. MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL P.R.G.

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

- Tavola P2.1 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.6 “*Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.1snt: “*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano, settore nord-ovest, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2snt: “*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4snt: “*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5snt: “*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore sud*”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”, scala 1:1.000
- Tavola P4.2 “*La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni ambientali*”, scala 1:12.000
- Tavola P4.3 “*Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale*”, scala 1:11.000

10. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

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

- Elaborato P6.1 “*Norme Tecniche di Attuazione*”
- Elaborato P6.2 “*Tabella allegata alle Norme Tecniche di Attuazione*”

11. INTEGRAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE

La variante parziale non ha comportato alcuna modifica del quadro del dissesto, della cartografia di sintesi e della relativa normativa di cui alla Variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. di ultima approvazione. Si segnala altresì che nell'ambito della presente variante sono state predisposte n. 4 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 nonché nelle Relazioni geologiche elaborate nell'ambito delle varianti parziali precedenti alla presente e, nel dettaglio, riguardanti la Variante Parziale n. 35, la Variante Parziale n. 36 e la Variante parziale n. 37. Dato il susseguirsi di varianti al P.R.G.C. che possono aver interessato i medesimi azzonamenti urbanistici si sottolinea che con la presente:

- vengono introdotte n. 4 nuove schede: la scheda 18 è relativa all'intervento n. 2, la scheda 19 è relativa all'intervento n. 14, la scheda 20 è relativa all'intervento n. 15 e, infine, la scheda 21 si riferisce all'intervento n. 20;
- viene stralciata la scheda n. 1 elaborata nell'ambito della Variante Strutturale n. 4 in quanto sostituita dalla scheda n. 20 richiamata nel punto precedente.

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

SCHEDA GEOLOGICO- TECNICA	AREA P.R.G.C.	Classe I	Classe IIa	Classe IIb1	Classe IIb2	Classe IIIa	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb3 ₁	Classe IIIb3 ₂	Classe IIIb4
Scheda 1 Rif. Var. Strutt. n. 4	RC35	Stralciata con Var. Par. n. 38									
Scheda 2 Rif. Var. Strutt. n. 4	RC31	●									
Scheda 3 Rif. Var. Strutt. n. 4	RE4	Stralciata con Var. Par. n. 36									
Scheda 4 Rif. Var. Strutt. n. 4	RE4				●	●				●	
Scheda 5 Rif. Var. Strutt. n. 4	RC4	●									
Scheda 6 Rif. Var. Strutt. n. 4	R34			●						●	
Scheda 7 Rif. Var. Strutt. n. 4	PN1	●									
Scheda 8 Rif. Var. Strutt. n. 4	D1	●									

SCHEDA GEOLOGICO- TECNICA	n. intervento aree P.R.G.C.	Classe I	Classe IIa	Classe IIb1	Classe IIb2	Classe IIIa	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb3 ₁	Classe IIIb3 ₂	Classe IIIb4
Scheda 9 Var. Parz. n.35	2-3-12 PC 4E - PC 9 RC34int2	●									
Scheda 10 Var. Parz. n.35	1 PC12A				●						
Scheda 11 Var. Parz. n.35	16 CIMITERO				●	●				●	

SCHEDA GEOLOGICO- TECNICA	n. intervento aree P.R.G.C.	Classe I	Classe IIa	Classe IIb1	Classe IIb2	Classe IIIa	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb3 ₁	Classe IIIb3 ₂	Classe IIIb4
Scheda 12 Var. Parz. n.36	1 RC5	●									
Scheda 13 Var. Parz. n.36	6 RC33			●							
Scheda 14 Var. Parz. n.36	8 – 11 RE1A-RE1B- RC15-RC41- RC13				●	●					
Scheda 15 Var. Parz. n.36	10 RC24-RC26- RC36	●									
Scheda 16 Var. Parz. n.36	15 AGRICOLA- PC12				●						

SCHEDA GEOLOGICO- TECNICA	n. intervento	Classe I	Classe IIa	Classe IIb1	Classe IIb2	Classe IIIa	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb3 ₁	Classe IIIb3 ₂	Classe IIIb4
Scheda 17 Var. Parz. n.37	4 PE15				●						

SCHEDA GEOLOGICO- TECNICA	n. intervento aree P.R.G.C.	Classe I	Classe IIa	Classe IIb1	Classe IIb2	Classe IIIa	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb2 ₁	Classe IIIb3 ₁	Classe IIIb3 ₂	Classe IIIb4
Scheda 18 Var. Parz. n.38	2 PC4E/A	●									
Scheda 19 Var. Parz. n.38	14 PN3D-PN3E	●									
Scheda 20 Var. Parz. n.38	15 RC35				●					●	
Scheda 21 Var. Parz. n.38	20 PC15	●									

12. 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. 38 con il Piano di Classificazione Acustica Comunale”, a firma del Geom. Gabriele Ferraris, gli interventi proposti nella Variante n. 38 del PRG del Comune di Villafranca Piemonte risultano compatibili, sotto il profilo acustico, con il quadro classificatorio vigente.

La verifica ha evidenziato limitati profili di possibile riallineamento formale tra assetto urbanistico in variante e classificazione acustica, riferiti agli interventi n. 2, 14 e 20, che non determinano elementi di incompatibilità sostanziale né un peggioramento della tutela acustica della popolazione.

Resta pertanto demandata all’Amministrazione comunale e agli Enti competenti la valutazione circa l’opportunità di procedere sin d’ora all’eventuale adeguamento formale della classificazione acustica, ovvero di demandarlo a un successivo aggiornamento organico della stessa.

13. ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATI URBANISTICI

Elaborati grafici vigenti

- Tavola P2.1 “P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000 – elaborato invariato
- Tavola P2.4 “P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000

- Tavola P2.5 “P.R.G.C. *vigente*, *Planimetria generale di Piano – Settore sud-est con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.6 “P.R.G.C. *vigente*, *Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)*” con individuazione degli interventi di variante, scala 1:5.000
- Tavola P2.1snt: “P.R.G.C. *vigente*, *Planimetria generale di Piano, settore nord-ovest, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2snt: “P.R.G.C. *vigente*, *Planimetria generale di Piano – Settore nord, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3snt: “P.R.G.C. *vigente*, *Planimetria generale di Piano – Settore nord-est, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000 - elaborato invariato
- Tavola P2.4snt: “P.R.G.C. *vigente*, *Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5snt: “P.R.G.C. *vigente*, *Planimetria generale di Piano – Settore sud-est, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “P.R.G.C. *vigente*, *Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “P.R.G.C. *vigente*, *Progetto di Piano del concentrico – Settore nord con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “P.R.G.C. *vigente*, *Progetto di Piano del concentrico – Settore sud con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “P.R.G.C. *vigente*, *Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico con individuazione degli interventi di variante*”, scala 1:1.000
- Tavola P4.2 “P.R.G.C. *vigente*, *Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*”, scala 1:2.500
- Tavola P4.3 “P.R.G.C. *in progetto di variante*, *Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale*”, scala 1:11.000

Elaborati grafici del Progetto Definitivo di variante

- Tavola P2.1 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est”, scala 1:5.000 – elaborato invariato
- Tavola P2.4 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est”, scala 1:5.000
- Tavola P2.6 “P.R.G.C. in progetto di variante, Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)”, scala 1:5.000
- Tavola P2.1snt: “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano, settore nord-ovest, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2snt: “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3snt: “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica”, scala 1:5.000 – elaborato invariato
- Tavola P2.4snt: “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5snt: “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore nord”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore sud”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico”, scala 1:1.000
- Tavola P4.2 “P.R.G.C. in progetto di variante, La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni ambientali”, scala 1:12.000
- Tavola P4.3 “P.R.G.C. in progetto di variante, Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale”, scala 1:11.000

- Tavola CDS: *“Documento di verifica del rispetto dell’art. 31 del PTR inerente la valutazione sul consumo di suolo”*

Elaborati testuali del progetto Definitivo

- Elaborato P6.0 *“Relazione illustrativa”*
- Elaborato P6.0.1 *“Registro delle osservazioni e proposta di controdeduzione”*
- Elaborato P6.1 *“Norme Tecniche di Attuazione in variante – Testo coordinato”*;
- Elaborato P6.1-sovr *“Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”*;
- Elaborato P6.2 *“Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione in variante – Testo coordinato”*;
- 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 con individuazione delle modificazioni introdotte”*;

ELABORATI GEOLOGICI

- Relazione geologica di supporto al progetto Definitivo della variante parziale n. 38, a firma dott. Geol. Marco Barbero e dott. Geol. Elisabetta Arri

ELABORATI ACUSTICI

- Verifica di compatibilità della variante con il piano di classificazione acustica comunale, a firma del Geom. Gabriele Ferraris